

**COMPTES DU LOGEMENT**  
**Édition 2007**

---

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



# COMPTES DU LOGEMENT

## Édition 2007

---

### SOMMAIRE

---

<b>PREMIÈRE PARTIE – LE COMPTE 2005 ET PREMIERS RÉSULTATS 2006.....</b>	<b>7</b>
Vue d'ensemble .....	9
<b>E – Le logement dans l'économie .....</b>	<b>15</b>
E1 - Bilan économique de l'année 2005 .....	16
E2 - La dépense nationale .....	18
E3 - Le logement dans l'économie .....	20
E4 - Les aides personnelles au logement et le financement des dépenses courantes	22
E5 - L'action des pouvoirs publics en 2005.....	24
<b>D – Les dépenses courantes .....</b>	<b>27</b>
D1 - Le parc de logements .....	28
D2 - Les dépenses courantes de logement .....	30
D3 - Les loyers .....	32
D4 - Évolution des loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation .....	34
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau .....	36
D6 - L'équipement en appareil de chauffage du parc de logements .....	38
D7 - Les charges .....	40
D8 - Les dépenses courantes des résidences principales par filière .....	42
D9 - Les redevances dans les collectivités .....	44
D10 - Les propriétaires occupants .....	46
D11 - Les locataires dans le secteur social.....	48
D12 - Les locataires dans le secteur privé .....	50
<b>P – La production de service de logement .....</b>	<b>53</b>
P1 - La production de service de logement dans les logements ordinaires .....	54
P2 - Les charges des producteurs .....	56
P3 - Comptes des bailleurs .....	58
P4 - Comptes des propriétaires occupants .....	60
P5 - Le compte des producteurs de service de logement collectif .....	62
<b>I – L'activité immobilière .....</b>	<b>65</b>
I1 - Les acquisitions de logements et travaux .....	66
I2 - La production de logements neufs .....	68
I3 - Le financement des acquisitions et des travaux.....	70
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages.....	72
I5 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales.....	74

<b>A – Les aides publiques et les prélèvements .....</b>	<b>77</b>
A1 - Les aides publiques au logement en 2005 .....	78
A2 - Les aides au logement et leur structure .....	80
A3 - Les aides aux consommateurs .....	82
A4 - Les aides personnelles au logement .....	84
A5 - Les aides aux producteurs de service de logement .....	86
A6 - Les aides perçues par les producteurs et les avantages de taux .....	88
A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs .....	90
A8 - Les aides à la constitution du parc locatif social .....	92
A9 - Le prêt à 0 % .....	94
A10 - Le 1 % logement - les prélèvements.....	96
<b>R – Premiers résultats 2006.....</b>	<b>99</b>
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2006 .....	100
R2 - Les loyers en 2006 .....	102
R3 - Les dépenses d'énergie et d'eau en 2006 .....	104
R4 - Les charges en 2006 .....	106
R5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs.....	108
R6 - L'action des pouvoirs publics en 2006 .....	110
<b>DEUXIÈME PARTIE – DOSSIERS.....</b>	<b>113</b>
Le nouveau prêt à 0 % attire un nouveau public et gagne le centre-ville .....	115
Dispersion des prix des logements anciens .....	129
Le nombre de transactions de logements anciens.....	143
<b>TROISIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE .....</b>	<b>145</b>
Sommaire .....	147
Présentation du compte du logement .....	149
Nomenclatures .....	155
Glossaire .....	163
Remarques des membres de la commission :	
au cours de la réunion du 14 novembre 2006 .....	173
au cours de la réunion du 14 mai 2007 .....	179
au cours de la réunion du 22 mai 2007 .....	181
<b>QUATRIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES .....</b>	<b>185</b>
Sommaire .....	187
Les comptes annuels en 2005 .....	189
Les séries chronologiques du compte 1986 – 2005 .....	207
Les aides publiques et les prélèvements 1986 – 2005 .....	268
Les aides personnelles : répartition et évolution 1986 – 2005 .....	284
Les circuits de financement 1986 – 2005.....	290
Le parc de logements 1986 – 2005 .....	296

# RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

## Édition 2007

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

**Rapporteurs :** M. Karl EVEN (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 : Virginie CHRISTEL, Karl EVEN, Laurent FAUVET, 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 Virginie CHRISTEL.

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

Le dossier « Le nouveau prêt à 0 % attire un nouveau public et gagne le centre-ville » a été rédigé par Karl EVEN et Josée RAKOTOMALALA (direction des Affaires économiques et internationales).

Le dossier « Dispersion des prix des logements anciens » a été rédigé par Laurent FAUVET (direction des Affaires économiques et internationales).

Le dossier « Le nombre de transactions de logements anciens » a été rédigé par Jacques FRIGGIT (Conseil général des ponts et chaussées).

### **Nous adressons nos remerciements :**

- au Ministère de l'économie, des finances et de l'emploi 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'Union sociale pour l'habitat ;
- à la SGFGAS ;
- à l'Anpeec ;
- à la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- au Ministère du travail des relations sociales et de la solidarité et au Ministère de la santé, de la jeunesse et des sports ;
- au Ministère de l'Éducation nationale et au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- à la Sonacotra ;
- au Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires ;
- à l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs.

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 directeur général du Centre d'analyse stratégique
- 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

# **PREMIÈRE PARTIE**

## **LE COMPTE 2005 ET PREMIERS RÉSULTATS 2006**

---





## VUE D'ENSEMBLE

Alors que l'économie française a marqué le pas en 2005 avant de rebondir mollement en 2006, les dépenses consacrées par l'ensemble des agents économiques au logement augmentent à un rythme jamais observé depuis l'origine des séries du compte, pour atteindre 381,8 milliards d'euros en 2005. Leur essor associe croissance vigoureuse des dépenses d'investissement et accélération des dépenses courantes de logement.

Les dépenses d'investissement qui avaient bondi en 2004, augmentent à peine moins vite en 2005 (+ 10,7 % après + 11,8 %). Leur progression reflète principalement le fort dynamisme du marché du neuf, favorisé par des conditions de financement très avantageuses, et par le dispositif fiscal Robien.

Sous le double effet de la hausse des prix des loyers et de la brusque élévation des prix des énergies combustibles, les dépenses courantes de logement s'envolent. Comme parallèlement, les revenus progressent nettement moins vite, et que les aides personnelles diminuent légèrement, le poids des dépenses courantes de logement dans le budget des ménages croît très sensiblement de 0,8 point en 2005 après 0,3 point en 2004. Il augmente encore en 2006, les dépenses courantes progressant à un rythme voisin de celui enregistré en 2005.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 27,9 milliards d'euros et représente 7,3 % de la dépense nationale en logement en 2005.

En 2006, la dépense nationale de logement resterait sur le même sentier de croissance que 2005, les dépenses courantes et celles en capital progressant à un rythme proche de l'année précédente. En conséquence, le découplage des cycles immobilier et de l'économie, à l'œuvre depuis 2002, serait prolongé.

L'économie française a marqué le pas en 2005. Elle a été pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur alors que la demande intérieure est restée solide. L'emploi a cependant redémarré graduellement à la faveur de la reprise d'activité qui avait été initiée en 2004. Cela n'a pas suffi pour dynamiser le revenu disponible brut des ménages.

En dépit du ralentissement du pouvoir d'achat, la consommation des ménages est restée dynamique et demeure le principal soutien de la croissance. Les ménages ont puisé dans leur épargne pour consommer et se sont davantage endettés pour acquérir un logement à la faveur du très bas niveau atteint par les taux d'intérêt (voir *fiche E1-Bilan économique de l'année 2005*).

### Expansion de l'activité immobilière

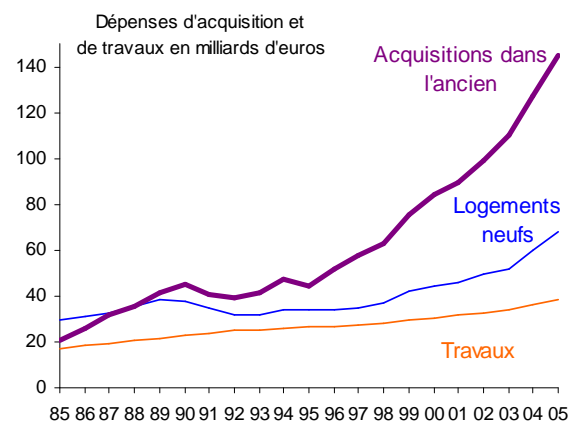
La forte progression des crédits nouveaux à l'habitat, alimentée par des conditions de financement particulièrement attractives, reflète la vitalité des marchés immobiliers. Après avoir enregistré en 2004 une hausse inégalée depuis au moins vingt ans (+ 13,7 %), l'activité immobilière, qui mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, continue de progresser à un rythme très soutenu en 2005 (+ 12,8 %), pour atteindre 250,4 milliards d'euros (voir *graphique 1 et fiche I1-Les acquisitions et les travaux*).

Depuis 2003, les gros travaux d'entretien-amélioration se redressent, ils augmentent de 1,8 % en volume en 2005 après 2,5 % en 2004. La baisse du taux de TVA de 19,6 % à 5,5 % et les dégâts occasionnés par la tempête de 1999 avaient engendré un surcroît d'activité en 2000, suivi d'une stagnation du volume les années suivantes.

Alors que le marché de l'ancien est tiré par une hausse record des prix (+ 15,3 % en moyenne annuelle), le marché du neuf est surtout porté en 2005 par le dynamisme des volumes.

### Graphique 1

FORTE PROGRESSION DES ACQUISITIONS DANS LE NEUF ET L'ANCIEN EN 2005



Source : Compte du logement 2005

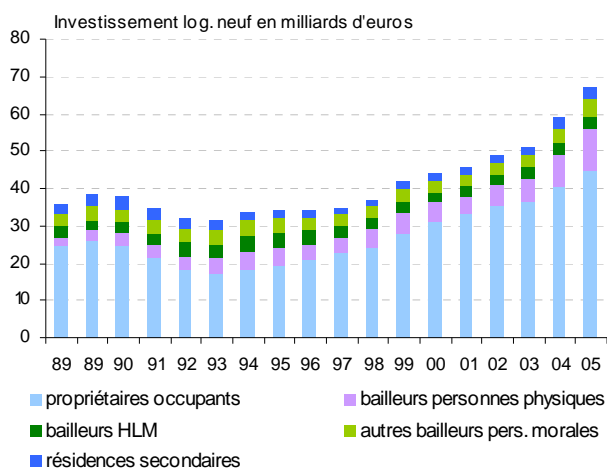
### Le dynamisme du marché du neuf ne se dément pas

Déjà à un niveau très élevé en 2004, la production de logements neufs accélère en 2005, stimulée par l'expansion de la demande de logement (voir fiches I2-La production de logements neufs et D1-Le parc de logement).

L'investissement des ménages reste le principal moteur de la croissance des acquisitions de logements neufs en 2005. Le marché du neuf bénéficie surtout de la demande toujours vive pour l'accession à la propriété et du dispositif Robien, mis en place en 2003. (voir fiche I3-Les acquisitions et travaux des ménages et graphique 2).

#### Graphique 2

L'ATTRAIT POUR LA PROPRIÉTÉ ET L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVÉ STIMULENT LE MARCHÉ DU NEUF



Source : Compte du logement 2005

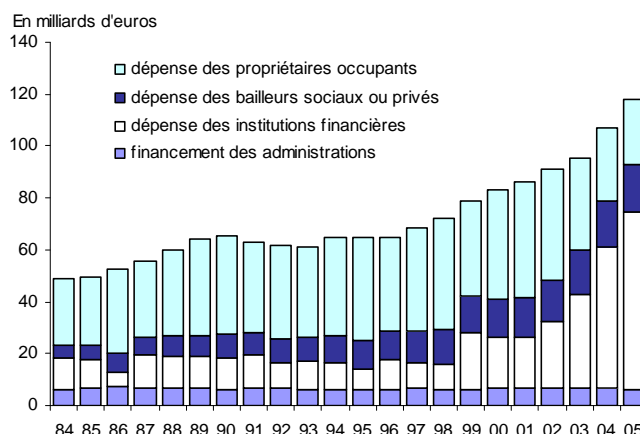
### Un recours plus massif aux crédits

Face à la hausse soutenue des prix en particulier dans l'ancien, les investisseurs accentuent leur recours à l'emprunt (voir graphique 3). Le taux d'apport personnel recule fortement en 2005, en particulier pour les accédants à la propriété. La nouvelle baisse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat et l'allongement des durées d'emprunt limitent l'impact de la hausse des prix sur la solvabilité des investisseurs (voir fiche I3-Le financement des acquisitions et des travaux).

Les aides à l'investissement versées par les pouvoirs publics, appelées « aides à la pierre » s'élèvent à 4,6 milliards d'euros en 2005. Elles se replient de 0,4 %, alors que les avantages conférés aux producteurs, qui comprennent, en plus des aides versées, les avantages fiscaux et les avantages de taux compensés par un versement des pouvoirs publics, augmentent substantiellement en 2005 (+ 15,3 %).

### Graphique 3

FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT : LA PART DES CRÉDITS SE RENFORCE FORTEMENT EN 2005



Source : Compte du logement 2005

Une telle augmentation est inédite depuis 2000, première année pleine d'application de la réduction du taux de TVA sur les travaux à 5,5 %. Elle s'explique par l'extension du prêt à 0 % aux acquisitions dans l'ancien sans quotité de travaux, qui a généré une hausse sensible du nombre de prêts distribués. Le nombre de prêts mis en force a plus que doublé en 2005 pour atteindre 183 000 unités, soit 100 000 de plus que l'année précédente.

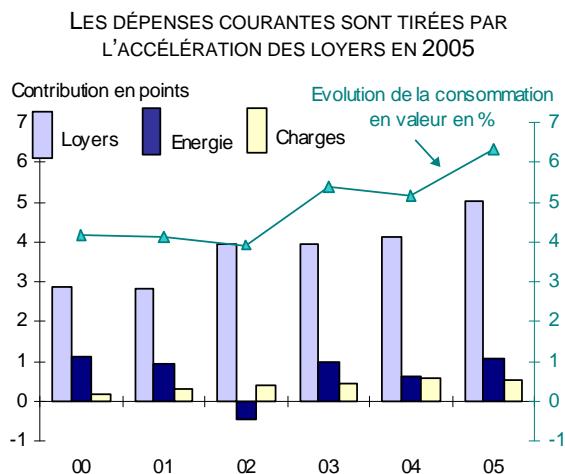
Les avantages conférés aux producteurs stagnaient voire se repliaient légèrement depuis 2001. La diminution des taux d'intérêt de marché réduisait en effet mécaniquement les compensations versées par les pouvoirs publics aux institutions financières au titre des avantages de taux (voir les fiches A5 à A9).

### Essor des dépenses courantes

Les dépenses courantes de logement atteignent 261 milliards d'euros en 2005, en hausse de 6,5 % par rapport à l'année précédente (voir graphique 4). Cette augmentation, d'une ampleur inédite depuis 1991, succède à trois années consécutives de croissance forte, à des rythmes voisins de 5 %. Ce ressaut est alimenté par deux facteurs : la persistance de loyers dynamiques qui s'approchent du point haut de leur cycle ; un bond des dépenses d'énergie consécutif au renchérissement du prix des produits pétroliers (voir fiche D2-Les dépenses courantes).

La flambée des cours des produits pétroliers observée tout au long de l'année 2005 s'est répercutée très rapidement dans les dépenses d'énergie domestique (voir fiche D5-Les dépenses d'énergie et d'eau). Celles-ci bondissent en 2005 en raison notamment de leur transmission dans le prix du fioul domestique (+ 29,7 % en 2005).

Graphique 4



Source : Compte du logement 2005

Les loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, ont accéléré en 2005, renforçant ainsi leur poids dans l'ensemble des dépenses. Ce mouvement procède surtout de l'accélération du prix des loyers (voir fiche D3-*Les loyers*). Les hausses les plus éloquentes sont liées aux révisions à la relocation et dans une moindre mesure aux augmentations en cours de bail liées à l'ICC (voir fiche D4-*Évolution des loyers sur longue période, dispositifs d'indexation*). En 2005, la progression du prix des loyers est supérieure à l'inflation de 1,8 point. La hausse des prix des loyers est particulièrement marquée dans le secteur privé et reflète les fortes tensions sur le marché locatif ; elle est plus modérée dans le secteur social, où les évolutions des prix sont davantage encadrées.

La hausse vive des loyers, nettement supérieure à celle des charges qui incombent aux producteurs, se traduit par un accroissement sensible de la rentabilité de la gestion locative. (voir fiche P1-*La production de service de logement dans les logements ordinaires*). Les principaux bénéficiaires de l'accélération des loyers sont les bailleurs personnes physiques. Les bailleurs HLM voient aussi leur situation s'améliorer en 2005. À la revalorisation des plafonds de loyers permise par la hausse de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction, s'ajoute l'allègement depuis 2004 du service de la dette des organismes HLM, consécutif à la baisse des taux d'intérêt du livret A en juillet 2003 (voir fiche P3-*Compte des bailleurs*).

#### Hausse plus modérée pour les locataires HLM

En 2005, la dépense moyenne pour se loger, en hausse de 5,0 %, s'élève à 8 800 euros par an et par ménage. Les locataires du parc social sont relativement épargnés en 2005, car l'évolution de leurs loyers est plutôt contenue (+ 3,5 %) et leur équipement de chauffage (le gaz équipe plus de 60 % des logements sociaux) les a quelque peu

préservés en 2005 de l'envol des prix (du fioul notamment). A l'inverse, les locataires dont le bailleur est une personne physique ont subi la progression de dépenses la plus importante en 2005. Ils ont pâti de l'accélération des loyers dans le secteur libre (voir *supra*) et d'une progression importante de leurs charges (voir fiche D8-*Les dépenses courantes de logement par filière*).

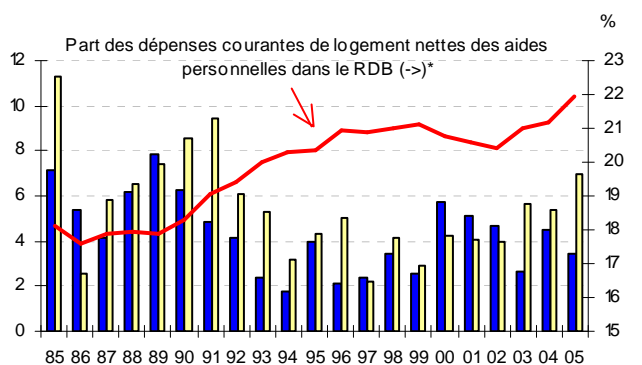
#### Les dépenses de logement des ménages s'alourdissent

Alors même que la croissance des dépenses courantes de logement atteint en 2005 son plus haut niveau depuis 1991, les aides personnelles diminuent légèrement (- 0,6 %), malgré l'actualisation des barèmes intervenue au 1<sup>er</sup> septembre 2005. Elles s'élèvent à 13,8 milliards d'euros et couvrent 5,7 % des dépenses courantes contre 6,1 % l'année précédente. (voir fiche E4-*Les aides personnelles et le financement des dépenses courantes de logement*).

La diminution du montant perçu par les ménages s'explique par le niveau exceptionnel des aides perçues en 2004, lié à des rappels de prestations afférents à 2003. Elle tient aussi à une croissance plus rapide en 2004 des revenus, utilisés pour le calcul des allocations. La forte progression des aides en 2004 s'expliquait par le versement d'un complément de prestation au titre de 2003 consécutif à une actualisation des barèmes avec effet rétroactif (voir fiche A4-*Les aides personnelles au logement*).

Graphique 5

LE POIDS DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES PROGRESSE FORTEMENT DEPUIS 2003



■ Evolution annuelle du revenu disponible (->)

■ Evolution annuelle des dépenses courantes de logement nette des aides (->)

Source : Compte du logement 2005, Insee Comptes nationaux

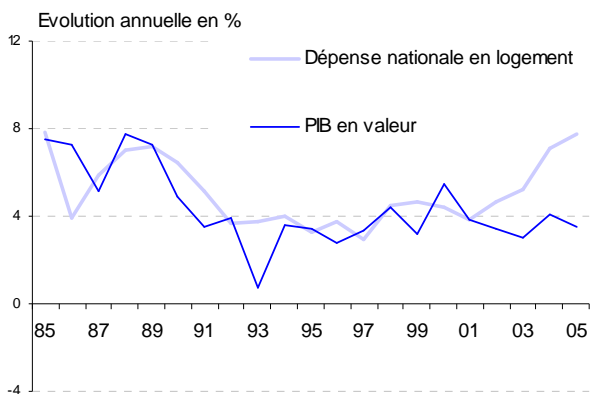
\* RDB : Revenu disponible brut des ménages

Pour la troisième année consécutive, les dépenses courantes financées par les ménages ont évolué plus vite que les revenus (+ 6,9 % contre + 3,5 %). Le différentiel de croissance entre 2003 et 2005 atteint 7,4 points. Si bien

qu'en 2005, les ménages consacrent 21,9 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement. Cette part s'infléchit fortement à la hausse en 2005, car les revenus ralentissent alors que les dépenses courantes, nettes des aides, bondissent (*voir graphique 5*).

### Graphique 6

LES ÉVOLUTIONS DU PIB ET DE LA DÉPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SONT DIVERGENTES DEPUIS 2002



Source : Compte du logement 2005, Insee Comptes nationaux

### Le poids du logement dans l'économie se renforce

En 2005, la dépense nationale en logement, qui mesure le montant des dépenses de logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 381,8 milliards d'euros et équivaut à 22,2 % du PIB (*voir fiche E2-La dépense nationale*).

Sous les effets conjugués de l'augmentation soutenue des dépenses courantes nettement supérieure à la consommation effective des ménages, et de la vigueur de l'investissement en logement qui contraste avec la croissance modérée de l'investissement productif des entreprises, le poids du logement dans l'économie se renforce nettement en 2005, progressant de 0,9 point en l'espace d'un an, alors qu'il n'avait augmenté en moyenne que de 0,1 point par an au cours des vingt dernières années (*voir tableau 1*).

Depuis 2002, les cycles de l'immobilier d'une part, et de l'ensemble de l'économie d'autre part, présentent une désynchronisation inédite qui devient plus manifeste encore en 2005. Sa longueur et son amplitude la rendent d'autant plus singulière. Le premier est plutôt marqué, même davantage que le précédent de la fin des années 80, alors que celui de l'ensemble de l'économie, en raison d'un défaut de vigueur qui dure, apparaît très amorti. (*voir fiche E3-Le logement dans l'économie et graphique 6*).

### En 2006, la progression des dépenses de logement demeurerait soutenue

En 2006, les dépenses courantes dans les logements ordinaires progressent quasiment au même rythme qu'en 2005 (+6,3 % après +6,6 %), tirées par la persistance d'une hausse vive des prix des loyers et de l'énergie.

Les loyers décèlent légèrement. Leur variation annuelle en prix a culminé en 2005, en léger décalage avec l'évolution des prix immobiliers. La mise en place du nouvel indice de référence des loyers (IRL) en janvier 2006, moins directement soumis aux fluctuations de l'indice du coût de la construction, permet d'atténuer les hausses de loyers en cours de bail. En revanche, les hausses à la relocation demeurent élevées traduisant la persistance de tensions sur le marché locatif (*voir fiche R2-Les loyers en 2006*).

Après avoir atteint en 2005 son plus haut niveau depuis 1991, la hausse des prix de l'énergie domestique reste soutenue. Le prix du gaz, dont la progression a été relativement contenue en 2005, en raison du délai d'ajustement entre la hausse des coûts d'approvisionnement et celle des tarifs domestiques, s'élève plus vigoureusement en 2006 (+12,7 % après +6,8 %) et contribue fortement à la hausse du prix de l'énergie consommée dans les logements, du fait de sa forte implantation parmi les équipements de chauffage (*voir fiche R3-Les dépenses d'énergie et d'eau et D5-L'équipement en appareil de chauffage du parc de logement*).

Les locataires HLM, qui avaient été relativement épargnés en 2005, subissent en 2006 les hausses les plus fortes des dépenses courantes de logement, en raison de l'accélération des loyers HLM et de la hausse du prix du gaz. Les locataires de bailleurs personnes physiques profitent à l'inverse de la quasi-stabilité des prix de l'électricité, énergie de chauffage qui équipe quatre logements sur dix.

Malgré le rebond de l'activité économique, la part des revenus que les ménages consacrent aux dépenses courantes de logement progresse encore en 2006, le rythme de croissance du revenu disponible brut, certes supérieur à celui de 2005, demeurant nettement plus faible que celui des dépenses de logement.

Les dépenses en capital devraient continuer d'augmenter très vivement, du fait de l'accélération de l'investissement en logement neuf.

La production de logements neufs en équivalent logement ralentit légèrement en 2006 (+8,3 % après +9,6 % en 2005) : l'appétence pour les logements neufs reste forte mais les contraintes grandissantes qui s'exercent sur les entreprises de construction limitent la progression de l'offre (*voir fiche R5-La formation brute de capital fixe en*

*logements neufs en 2006*). La production de logements neufs des organismes HLM, relativement atone depuis 1995, s'oriente à la hausse. Ce mouvement, amorcé en 2005, s'amplifie en 2006 et traduit la relance de la construction de logements sociaux, inscrite dans le plan de cohésion sociale et la loi d'orientation pour la ville de 2003.

Malgré un léger ralentissement des quantités produites, l'année 2006 est marquée par une hausse inédite de la valeur des acquisitions dans le neuf, en raison de l'élévation brutale du prix de la construction. L'indice du coût de la construction

progresses de 7,0 % (maximum historique depuis 1982) après avoir augmenté de 2,4 % en 2005 et de 4,8 % en 2004 (*voir fiche R5-La formation brute de capital fixe en logements neufs en 2006*).

Au total, la dépense nationale de logement resterait sur le sentier de croissance de 2005, ses deux principales composantes - les dépenses courantes et les dépenses en capital - continuant d'augmenter à un rythme très soutenu voisin de celui de l'année 2005. Le découplage entre le cycle immobilier et celui de l'économie se serait en conséquence prolongé en 2006. ■

Tableau 1

## LES GRANDS AGRÉGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur Milliards d'euros					Évolution annuelle (%)			
	1984	2000	2003	2004	2005	2005 1984	2004 2000	2004 2003	2005 2004
<b>LES DÉPENSES DE LOGEMENT</b>									
<b>Dépenses courantes de logement</b>	85,4	204,1	232,6	244,9	260,8	5,5	5,0	5,3	6,5
Loyers (yc redevances)	52,6	150,1	173,3	183,0	195,2	6,5	5,4	5,6	6,7
Energie	23,7	35,4	38,4	39,7	42,2	2,8	3,5	3,4	6,3
Charges	9,1	18,6	20,9	22,2	23,4	4,6	4,6	6,0	5,4
<b>Dépenses d'investissement</b>	48,0	81,4	93,6	104,6	115,8	4,3	7,3	11,8	10,7
Logements neufs	30,1	44,5	51,4	59,1	67,4	3,9	8,6	15,0	13,9
Travaux	16,3	30,5	33,8	36,0	38,1	4,1	4,6	6,6	5,8
Acquisition-cessions logements anciens	1,6	6,4	8,4	9,5	10,3	9,4	10,0	12,7	9,1
<b>Flux financiers</b>	1,3	3,9	4,7	4,9	5,2	6,7	5,9	4,2	6,4
<b>Dépense nationale</b>	134,7	289,4	330,9	354,4	381,8	5,1	5,7	7,1	7,7
<b>LES FINANCEMENTS PUBLICS</b>									
<b>Avantages conférés aux consommateurs</b>	4,8	13,7	14,8	15,3	15,4	5,8	2,4	3,5	1,0
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4,6	12,3	13,4	13,9	13,8	5,4	2,3	3,5	-0,6
<b>Avantages conférés aux producteurs</b>	9,0	11,2	11,2	10,8	12,5	1,5	2,1	-3,4	15,3
<i>dont aides à la pierre (1)</i>	4,8	4,8	4,9	4,6	4,6	-0,2	-1,1	-6,2	-0,4
<b>Avantages conférés au logement</b>	13,8	24,9	26,0	26,1	27,9	3,4	2,3	0,5	6,9
<b>LES AGRÉGATS MACRO-ÉCONOMIQUES</b>									
<b>PIB en valeur</b>	699,6	1 441,4	1 594,8	1 660,2	1 717,9	4,4	3,6	4,1	3,5
<b>Revenu disponible des ménages (RDB)</b>	464,7	923,0	1 042,7	1 089,4	1 127,1	4,3	4,1	4,5	3,5
	En %					Écart en points			
<b>LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE</b>									
Dépense nationale/PIB	19,3	20,1	20,7	21,3	22,2	0,1	0,4	0,6	0,9
Dépenses courantes/RDB	18,4	22,1	22,3	22,5	23,1	0,2	0,2	0,2	0,7
Avantages conférés/PIB	2,0	1,7	1,6	1,6	1,6	0,0	0,0	-0,1	0,1
Avantages conférés/Dépense nationale	10,2	8,6	7,8	7,4	7,3	-0,1	-0,3	-0,5	-0,1
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	17,4	20,8	21,0	21,2	21,9	0,2	0,2	0,1	0,7

Source : Compte du logement 2005 et Insee, Comptes nationaux

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



## **E – LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE**

---

## E1-BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2005

L'économie française a marqué le pas en 2005. Elle a été pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur, alors que la demande intérieure hors stocks n'a guère faibli (*voir graphique E1.1*).

Après une première moitié d'année au ralenti tenant à une conjoncture mondiale détériorée, en lien avec le renchérissement de l'énergie, la croissance s'est raffermie au second semestre. Au total sur l'année, la croissance du produit intérieur brut est retombée à +1,7 % en moyenne annuelle après +2,5 % l'année précédente.

### Les échanges extérieurs ont bridé l'activité

Pour la troisième année consécutive les échanges extérieurs ont bridé l'activité, soustrayant 0,6 point à la croissance en 2005. Les incertitudes quant à la résistance du commerce extérieur français se sont renforcées. La croissance des exportations a été décevante (+2,8 % après +4,0 %) au regard du ressaut du commerce mondial enregistré en cours d'année et d'un effet change légèrement favorable à la compétitivité des produits. Parallèlement, les importations (+5,0 %) ont profité de la bonne tenue de la demande intérieure.

Cette dernière n'est pas venue des stocks. Les entreprises ont adopté un comportement prudent voire, dans certains secteurs, procédé à un déstockage massif. La morosité industrielle basée sur des perspectives de débouchés incertaines s'est aussi traduite par un tassement de l'investissement des entreprises (+2,7 %, après +4,1 %) qui a néanmoins soutenu la croissance.

### Redémarrage graduel de l'emploi

L'emploi a cependant redémarré graduellement, conformément au cycle de productivité, à la faveur de la reprise d'activité initiée en 2004. Cette inflexion a autorisé celle du taux de chômage dans un contexte de recul de la population active. Le taux de chômage a terminé l'année à 9,6 %.

Le revenu disponible brut a ralenti en 2005 en raison de la décélération du salaire moyen par tête, mais surtout de la croissance importante des prélèvements sociaux et fiscaux.

Parallèlement, le déflateur de la consommation a progressé quasiment au même rythme qu'au cours de l'année précédente, de sorte que son évolution a été neutre sur celle du pouvoir d'achat du revenu disponible brut. Au total, ce dernier a ralenti (+1,7 % après +2,6 % en 2004) (*voir graphique E1.2*).

Les ménages ont réagi en puisant pour la troisième année consécutive dans leur épargne, maintenant encore dynamique leur demande. Le niveau encore très bas en 2005 des taux d'intérêt, facteur de désincitation à épargner, a favorisé ce mouvement (*voir graphique E1.4*). Cela a quelque peu pesé sur leurs dépenses mais la consommation des ménages est restée le principal moteur de la croissance (+2,2 %, après +2,6 % l'année précédente) avec leur investissement (+6,2 %, après +3,4 % en 2004).

### L'endettement immobilier des ménages s'accroît encore

La stabilisation à un niveau très bas des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts ont porté la demande de logements en 2005 à un niveau rarement atteint.

La progression de crédits nouveaux à l'habitat, qu'ils soient aidés ou non, est demeurée extrêmement vive (+18 %).

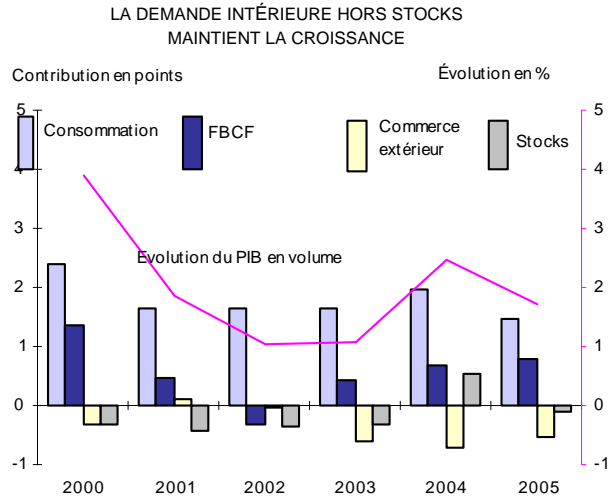
L'endettement des ménages a progressé de plus de 10 % en 2005, après plus de 9 % en 2004 (*voir graphique E1.4*).

### Le marché immobilier au plus haut

En 2005, plus de 400 000 logements ont été mis en chantier, soit 12 % de plus qu'en 2004 (*voir graphique E1.3*). Ce niveau est inédit depuis près de 30 ans. La croissance s'est révélée particulièrement forte pour les logements en immeubles collectifs (+23 %) dont la demande a été stimulée par l'amortissement « Robien ». Cette augmentation des volumes s'est accompagnée de la poursuite du mouvement haussier des prix. Les prix en glissement annuel ont vraisemblablement culminé à la charnière des années 2004-2005. La hausse des prix dans l'ancien s'est établie à 15,5 % fin 2005. ■

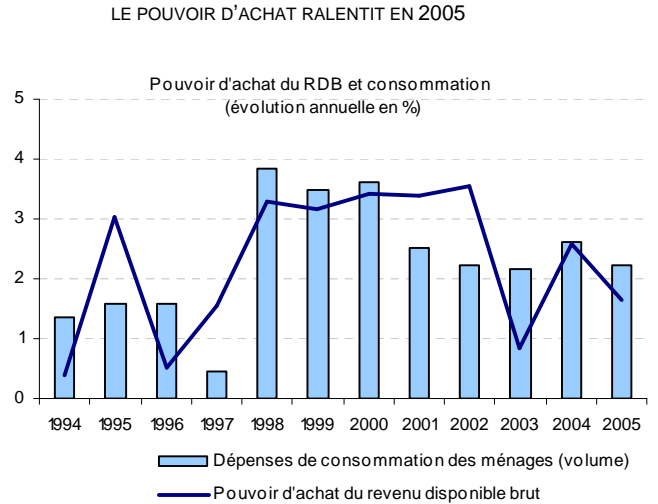


**Graphique E1.1**



Source : Insee (Comptes nationaux)

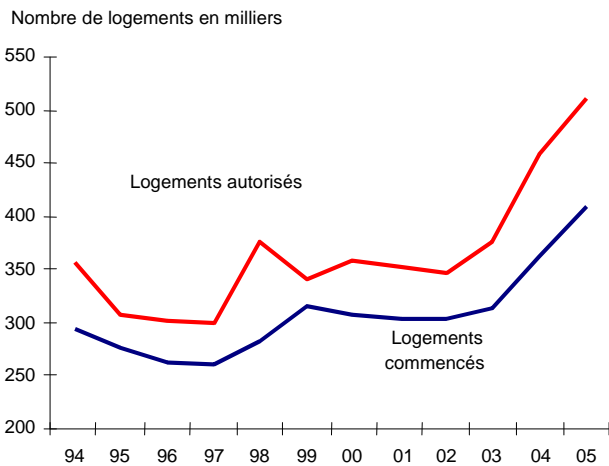
**Graphique E1.2**



Source : Insee (Comptes nationaux)

**Graphique E1.3**

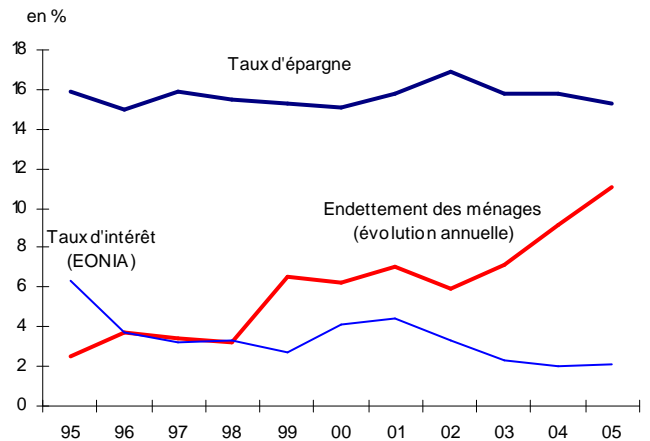
PLUS DE 511 000 LOGEMENTS AUTORISÉS EN 2005



Source : MEDAD/SESP Sitadel

**Graphique E1.4**

POURSUITE DE LA BAISSÉ DU TAUX D'ÉPARGNE



Sources : Insee, Banque de France

Nota : l'endettement est celui des ménages hors entrepreneurs individuels

## E2-LA DÉPENSE NATIONALE

En 2005, la dépense nationale en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, s'élève à 381,8 milliards d'euros (*voir tableau E2.1*). Elle progresse en 2005 encore plus vivement qu'en 2004 (+7,7 % et +7,1 % respectivement). Un tel rythme de croissance n'avait jamais été atteint depuis 1985, date marquant le début des séries du compte satellite du logement : il se situe bien au-delà de l'évolution moyenne annuelle observée jusqu'en 2003 (+4,8 % par an en moyenne entre 1984 et 2003) et au-dessus de celle observée au cours de la phase analogue du cycle immobilier précédent, à la fin des années 80.

L'évolution de la dépense nationale en 2005 combine accélération des dépenses courantes (+6,5 % en 2005 après +5,3 % en 2004) qui porte son rythme de progression à un niveau inédit depuis le début des années 1990 d'une part, et maintien de la croissance annuelle des dépenses en capital autour de son maximum historique (+10,7 % après +11,8 %) (*voir graphiques E2.1 et E2.2*) d'autre part.

Une telle conjonction s'était, certes, produite en 1988 et 1989 à l'approche du haut du cycle immobilier précédent, mais dans une moindre mesure. Le cycle des dépenses en capital en volume, et surtout celui de leur prix, avaient en effet été moins marqués qu'en 2004-2005. Les dépenses en capital, destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (les acquisitions de logements neufs et les gros travaux) représentent près d'un tiers de la

dépense nationale (*voir graphique E2.3*). Les dépenses courantes, qui en constituent plus des deux tiers, présentent des évolutions de moindre ampleur et en décalage par rapport au cycle que connaît l'investissement. Elles reflètent la progression du parc de logements pour ce qui est des volumes, mais aussi l'évolution des prix des loyers pour ce qui concerne les prix (par le biais notamment de la revalorisation des loyers en cours de bail bornée par les évolutions de l'indice du coût de la construction ou sa moyenne associée).

Les dépenses courantes de logement s'établissent à 260,8 milliards d'euros en 2005. Elles sont stimulées par la hausse des prix des loyers. Le bond des prix des énergies combustibles renforce ce mouvement. La contribution des dépenses courantes à la croissance de la dépense nationale (+4,5 points) n'a jamais été aussi forte depuis 1991.

Alors qu'elles ne représentent que 30 % de la dépense nationale, les dépenses en capital (115,8 milliards d'euros) expliquent 3,2 points de sa croissance en 2005. Elles augmentent très fortement pour la deuxième année consécutive. Cette forte croissance en valeur est avant tout imputable au dynamisme du volume de l'investissement, tiré par la forte demande pour l'accession, elle-même alimentée par la diminution des taux d'intérêt et l'allongement de la durée des prêts, ainsi que par le dispositif fiscal Robien, destiné à encourager l'investissement locatif. ■

### Concepts et méthodes : la dépense nationale

**La dépense nationale en logement** est un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement. Il est évalué sans double compte.

**Les dépenses courantes** sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires dans le parc locatif privé, mais aussi les dépenses connexes liées à l'occupation du logement, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes.

*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)*

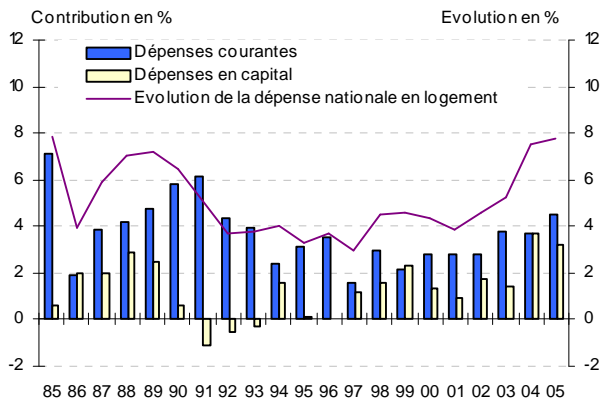
**Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital**, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. A l'exclusion 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 aux versements effectifs non inclus dans 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 autres 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'État de l'exonération de TFPB ou de la réduction des droits de mutation et le PLA fiscal.

**Graphique E2.1**

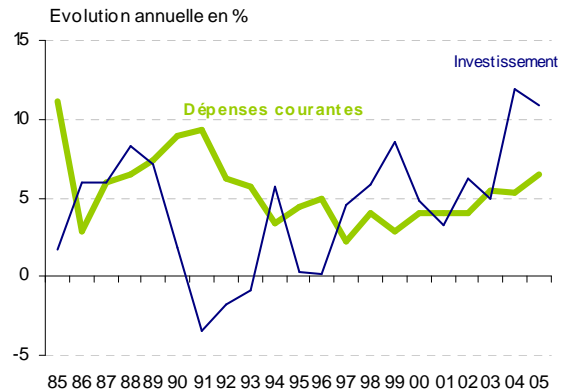
ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES COURANTES ET HAUSSE VIGOUREUSE DES DÉPENSES EN CAPITAL SE CUMULENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique E2.2**

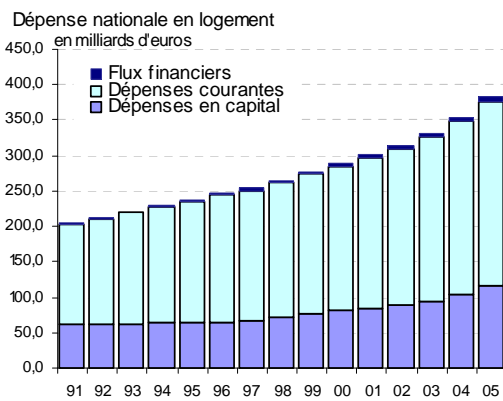
LA CROISSANCE DE L'INVESTISSEMENT DEMEURE PROCHE DE SON PLUS HAUT NIVEAU HISTORIQUE



Source : Compte du logement 2005

**Graphique E2.3**

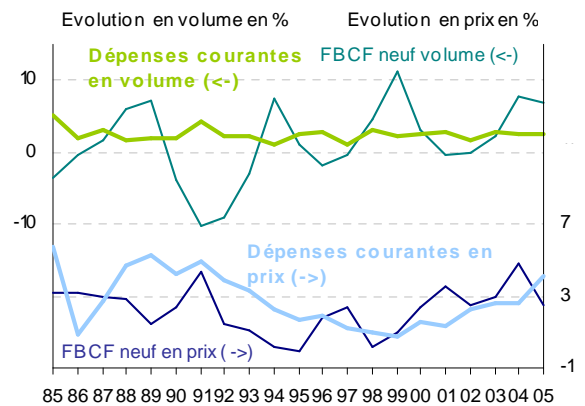
LES DÉPENSES COURANTES REPRÉSENTENT LES DEUX TIERS DE LA DÉPENSE NATIONALE EN LOGEMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique E2.4**

LES PRIX DES DÉPENSES ET LE VOLUME DE LA FBCF EN LOGEMENT NEUF PROGRESSENT VIVEMENT DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2005

**Tableau E2.1**

LES DÉPENSES DE LOGEMENT DE LA NOMENCLATURE DU CADRE CENTRAL À CELLE DU COMPTE DU LOGEMENT

	En milliards d'euros										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
(1) Consommation de biens et services	168,5	176,7	180,6	188,0	193,5	201,5	209,6	218,1	229,7	241,6	257,3
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	167,7	175,9	179,8	187,2	192,7	200,6	208,7	217,1	228,7	240,6	256,2
<i>consommations intermédiaires (logements vacants) (b)</i>	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	59,2	59,3	62,1	65,3	70,1	73,2	75,8	78,4	82,3	90,6	99,0
(3) Autres investissements des producteurs (d)	5,3	5,3	5,5	6,2	7,6	8,2	8,2	10,8	11,3	14,0	16,8
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	4,3	4,8	5,3	5,4	6,0	6,5	6,9	7,1	7,6	8,1	8,7
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)</i>	2,3	2,4	2,4	2,4	2,5	2,4	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2
<i>dont frais de personnel des occupants (f)</i>	1,0	1,0	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4
<i>dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)</i>	0,6	0,7	0,7	0,8	0,8	0,6	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1
<i>dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)</i>	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs)(i)</i>	0,2	0,5	0,9	0,9	1,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6
<i>dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Dépenses courantes* (a + e + f)</b>	<b>170,9</b>	<b>179,3</b>	<b>183,2</b>	<b>190,7</b>	<b>196,3</b>	<b>204,1</b>	<b>212,3</b>	<b>220,7</b>	<b>232,6</b>	<b>244,9</b>	<b>260,8</b>
<b>Dépenses d'investissement* (c + d)</b>	<b>64,5</b>	<b>64,7</b>	<b>67,6</b>	<b>71,5</b>	<b>77,6</b>	<b>81,4</b>	<b>84,0</b>	<b>89,2</b>	<b>93,6</b>	<b>104,6</b>	<b>115,8</b>
<b>Flux financiers (b + g + h + i + j)</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>	<b>3,3</b>	<b>3,9</b>	<b>4,2</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>	<b>4,9</b>	<b>5,2</b>
<b>Dépense nationale de logement (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>237,3</b>	<b>246,2</b>	<b>253,5</b>	<b>264,9</b>	<b>277,2</b>	<b>289,4</b>	<b>300,5</b>	<b>314,4</b>	<b>330,9</b>	<b>354,4</b>	<b>381,8</b>

Source : Compte du logement 2005

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

## E3-LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Le logement constitue le premier poste de la consommation des ménages. Il représente aussi l'essentiel de la formation brute de capital fixe (FBCF) des ménages et près d'un tiers de celle de l'économie. Au total, le logement représente 21,1 % du Produit intérieur brut (PIB) en 2005.

### Le poids du logement dans l'économie s'accroît fortement depuis 2002

En 2005, la dépense nationale en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*voir encadré fiche E2*), s'élève à 381,8 milliards d'euros et équivaut à 22,2 % du PIB (*voir encadré*).

Cette part s'accroît depuis 2002, en lien avec le cycle immobilier, après avoir progressé plus lentement entre 1984 et 2001 (*voir graphique E3.1*).

L'année 2005 s'inscrit dans une période où les cycles, immobilier d'une part, et de la demande intérieure d'autre part, se différencient de façon inédite par leur amplitude : si le premier est plutôt marqué, le second est très amorti. L'écart de croissance entre la dépense en logement et la demande intérieure est très significatif en faveur du secteur du logement (3,5 points de pourcentage en 2005) et perdue depuis 2 années (*voir graphique E3.2*).

Cette situation est autorisée par la concomitance de taux de croissance élevés des dépenses courantes et des dépenses en capital. L'augmentation des premières est très soutenue, nettement supérieure à la croissance de la consommation effective des ménages, principalement en raison de la hausse vive des prix des loyers, qui s'accompagne d'une forte progression du prix de l'énergie consommée dans les logements.

L'augmentation du poids du logement dans l'économie depuis quatre ans s'explique aussi

par la vigueur tenace de l'investissement en logement, favorisée par des conditions de financement attractives (taux d'intérêt historiquement bas) et les effets des dispositifs de soutien à l'investissement locatif. Ce dynamisme contraste avec la moindre croissance de l'investissement productif des entreprises et explique la part grandissante du logement dans la FBCF totale (+ 2,1 points en trois ans dont + 0,8 point entre 2005 et 2004).

### Les dépenses de logement grèvent davantage le budget des ménages

Le logement occupe une place majeure et croissante dans le budget des ménages. Ceux-ci allouent, en 2005, 21,9 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,8 %) ou de transport (12,7 %). Le logement représente plus du quart de leur consommation finale en biens et services (25,9 %). En 1984, 17,4 % du revenu des ménages et 20,5 % de leur consommation était affectée aux dépenses de logement.

En 2004, l'embellie économique s'était traduite par une croissance plus rapide des revenus qui avait permis de contenir la progression des dépenses de logement dans le budget des ménages. En 2005, l'accélération du revenu disponible brut des ménages a été suspendue, à un moment où les dépenses courantes de logement accélèrent et où les aides personnelles au logement sont en repli. En conséquence, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement s'accroît très sensiblement de 0,7 point en 2005 après + 0,2 point en 2004 et + 0,6 point en 2003.

L'investissement des ménages en logement (105,6 milliards d'euros) équivaut à 61 % de leur épargne en 2005. ■

### 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.

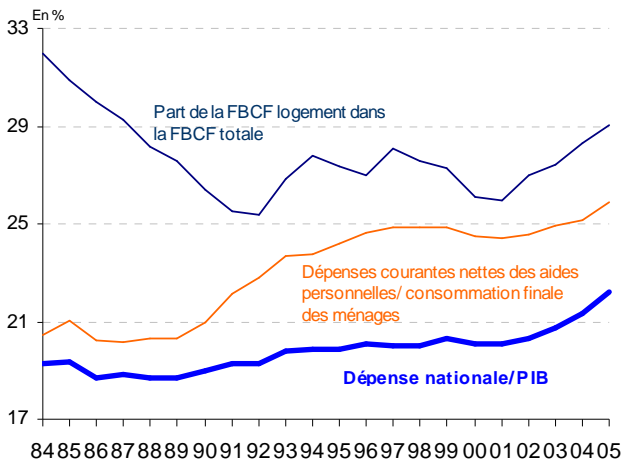
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements 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. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais comprennent les remboursements d'emprunt immobilier pour les accédants. 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 cinquante dernières années, ni par la baisse de la proportion de logés gratuits (de 7,7 % des ménages en 1984 à 3,9 % en 2005).

Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au PIB tout comme la FBCF logement, qui correspond aux dépenses en capital **une fois déduite la valeur des terrains d'assises des logements neufs**.

**Graphique E3.1**

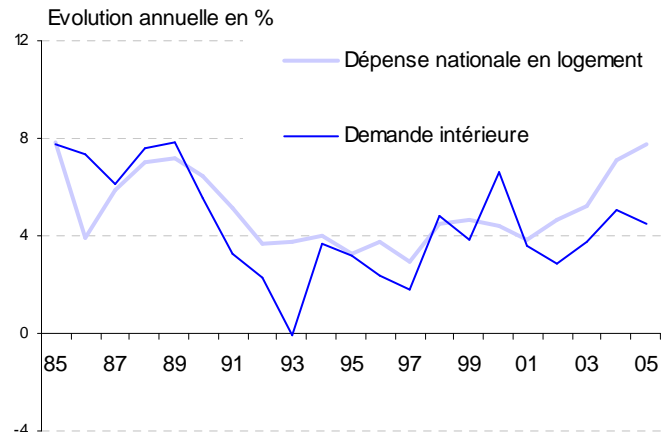
LA PART DE LA DÉPENSE NATIONALE DANS LE PIB S'ACCROÎT



Source : Compte du logement 2005, Insee Comptes nationaux

**Graphique E3.2**

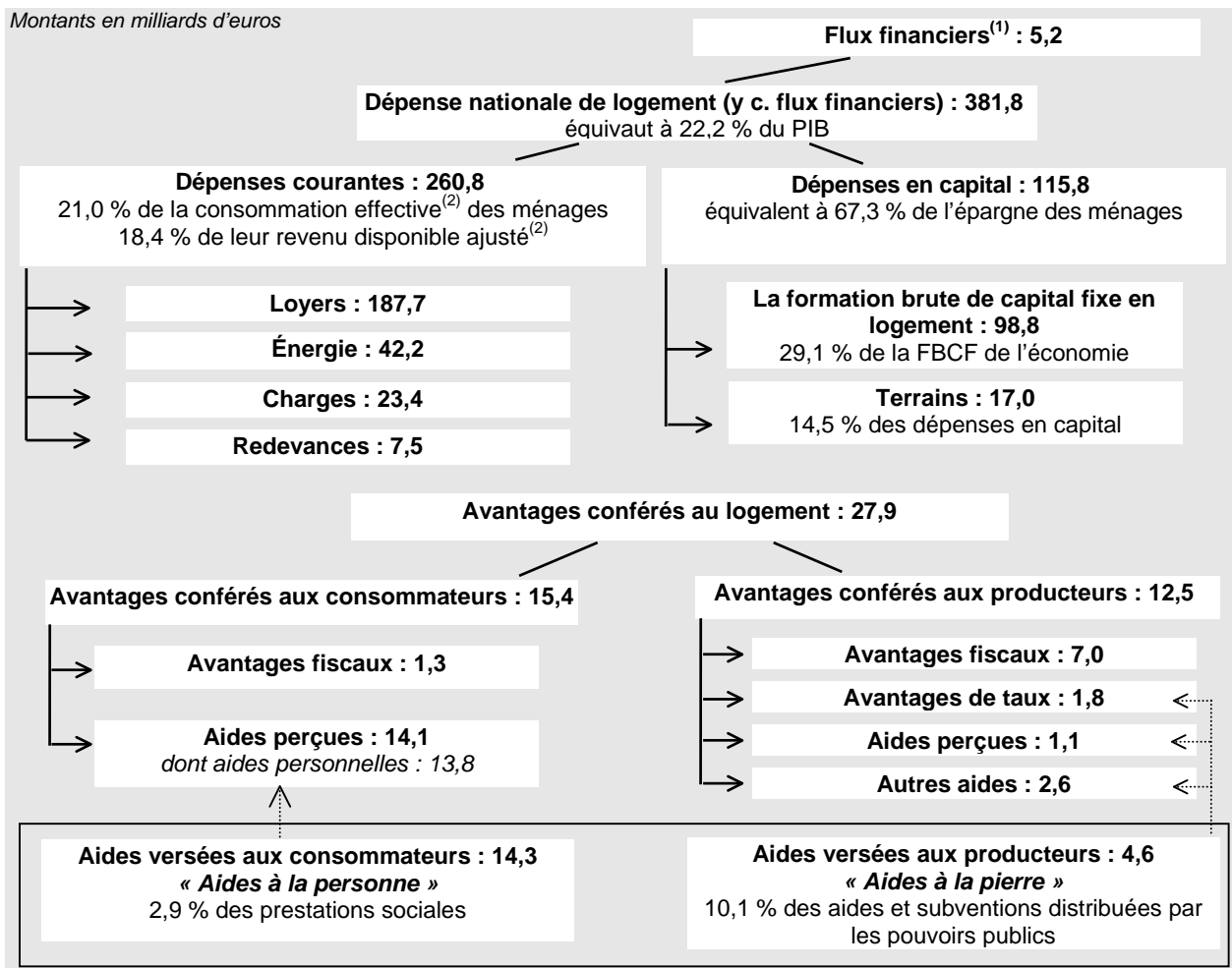
DES ÉVOLUTIONS DE LA DEMANDE INTERIEURE ET DE LA DÉPENSE NATIONALE EN LOGEMENT DIVERGENTES DEPUIS 2002



Source : Compte du logement 2005, Insee Comptes nationaux

**Schéma E3.1**

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2005



Source : Compte du logement 2005

(1) Flux financiers : définition dans l'encadré de la fiche E2 « la dépense nationale ».

(2) Comme les dépenses courantes comprennent implicitement les aides personnelles au logement versées (13,8 milliards d'euros en 2005), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui équivaut 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 institutions sans but lucratif (ISBL).

## E4-LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT ET LE FINANCEMENT DES DÉPENSES COURANTES

En 2005, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 261 milliards d'euros. Les ménages et les personnes logées en collectivité ne supportent pas l'intégralité de ce coût : une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité sous la forme d'aides personnelles au logement. Ces aides, destinées à alléger les dépenses de logement des ménages les plus modestes, sont versées sous conditions de ressources. Elles tiennent compte de la situation familiale et des caractéristiques du logement (montant du loyer, zone géographique...). Elles sont versées, soit directement aux ménages bénéficiaires, soit aux bailleurs dans le cas du tiers payant ; elles viennent alors en déduction du loyer et des charges locatives.

En 2005, les aides personnelles perçues s'élèvent à 13,8 milliards d'euros et représentent 2,8 % des prestations sociales. Alors que les dépenses courantes s'envolent en 2005 (+ 6,5 %), les aides personnelles perçues diminuent de 0,6 %. La part des dépenses courantes financée par les aides au logement continue ainsi de s'éroder (voir graphique E4.3).

### 85 % du montant des aides personnelles est versé aux locataires de logements ordinaires

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles au logement (voir graphique E4.1) : 85 % du montant des aides personnelles leur est destiné. Les propriétaires n'en perçoivent que 8 % car seule une faible part d'entre eux (12 % des accédants en 2005) y sont éligibles.

Les personnes logées dans les structures collectives reçoivent 7 % des aides personnelles alors que leurs redevances ne représentent que 3 % des dépenses courantes de logement. Les

taux de couverture des dépenses courantes dans les locaux d'hébergement et le parc locatif privé sont voisins.

### Le taux de couverture des dépenses par les aides personnelles baisse depuis 2003

Le taux de couverture des dépenses courantes par les aides, qui avait augmenté régulièrement entre 1984 et 2002, diminue depuis (voir tableau E4.1 et graphique E4.3). L'évolution des aides personnelles au cours des trois dernières années n'a pas permis d'atténuer significativement la hausse soutenue des dépenses de logement.

En 2005, la baisse du taux de couverture s'amplifie nettement : - 0,4 point après - 0,1 point en 2004 et - 0,3 point en 2003.

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement financées par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 11,0 % à 15,0 % en 2005. Les locataires HLM, pour lesquels la part des aides est la plus élevée, ont le plus bénéficié de cette progression (+ 6,1 points). C'est entre 1991 et 1994 que l'amélioration du taux de couverture a été la plus sensible (voir graphique E4.2). Elle résulte 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.

A l'inverse, le taux de couverture, a diminué pour les propriétaires accédants de 1,8 point en vingt ans. Il a baissé également de 4,6 points depuis 1990 pour les personnes logées dans les structures d'hébergement collectif. ■

### 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.

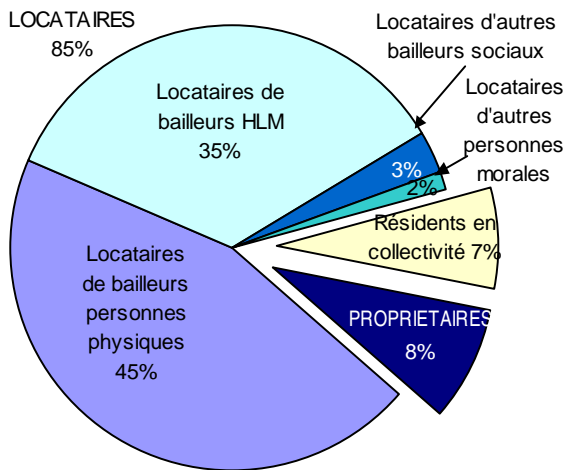
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

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

**Graphique E4.1**

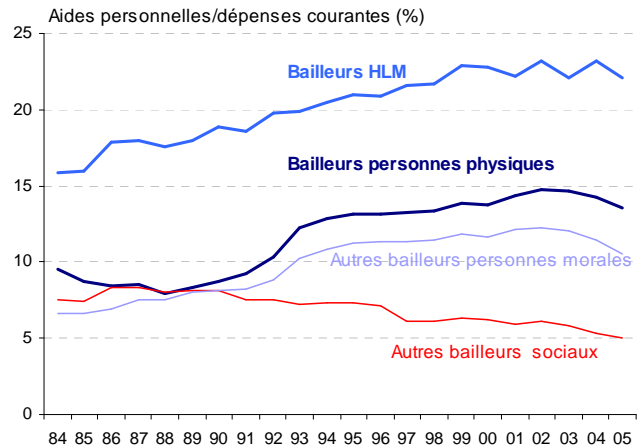
85 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2005

**Graphique E4.2**

LOCATAIRES : BAISSÉ DU TAUX DE COUVERTURE DEPUIS 3 ANS



Source : Compte du logement 2005

**Tableau E4.1**

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

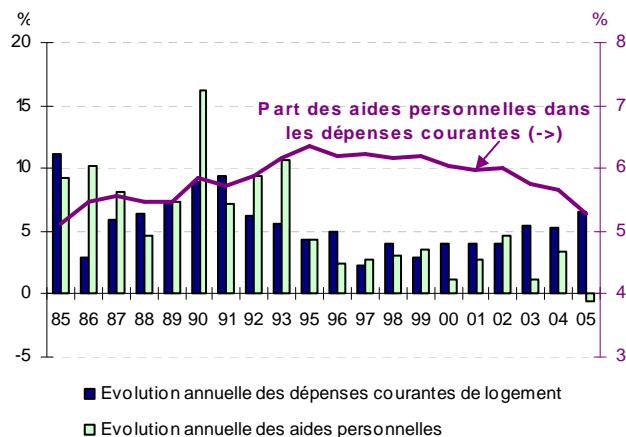
En % de la consommation associée au service de logement

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Propriétaires occupants	2,5	2,0	1,8	1,8	1,6	1,5	1,3	1,2	1,1	1,0	0,9	0,7
<i>accédants</i>	4,4	4,0	3,7	3,7	3,4	3,2	2,9	2,7	2,4	2,2	2,0	1,7
<i>non accédants</i>	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Locataires	10,4	14,8	14,8	15,0	15,1	15,7	15,6	15,7	16,3	15,9	15,8	15,0
<i>bailleurs personnes physiques</i>	8,7	13,2	13,2	13,2	13,4	13,9	13,7	14,4	14,8	14,7	14,3	13,6
<i>bailleurs d'HLM</i>	15,9	21,0	20,9	21,5	21,7	22,9	22,8	22,2	23,2	22,1	23,1	22,1
<i>autres bailleurs sociaux</i>	7,4	7,3	7,1	6,2	6,1	6,3	6,2	6,0	6,1	5,8	5,3	5,0
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	6,6	11,2	11,3	11,4	11,5	11,8	11,6	12,1	12,3	12,0	11,4	10,6
Résidences principales (1)	5,5	6,5	6,4	6,4	6,3	6,4	6,2	6,1	6,2	6,0	5,9	5,5
Locaux d'hébergement (2)	-	16,2	15,2	16,0	17,0	15,3	16,6	16,7	15,1	14,0	13,7	13,1
<b>Ensemble (1) + (2)</b>	<b>5,5</b>	<b>6,8</b>	<b>6,7</b>	<b>6,7</b>	<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,1</b>	<b>5,7</b>

Source : Compte du logement 2005

**Graphique E4.3**

LES DÉPENSES COURANTES AUGMENTENT NETTEMENT PLUS VITE QUE LES AIDES DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2005

## E5-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 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 : les crédits FSL (fonds de solidarité logement), AML (aide à la médiation locative) et ALT (aide au logement temporaire) sortant de son champ. 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.

#### 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<sup>er</sup> février 2005 (*voir 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'État au fonds de solidarité logement (FSL) et la dotation pour l'aide à la médiation locative (AML) sont transférées du budget logement 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 du budget logement 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<sup>er</sup> 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 - Événements 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<sup>er</sup> février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1<sup>er</sup> 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, B ou 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<sup>er</sup> 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 (4 000 places en maisons relais, 7 000 places en centres d'aide aux demandeurs d'asile, 1 300 places en centres 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<sup>er</sup> janvier 2006. ■



## **D – LES DÉPENSES COURANTES**

---

## D1-LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1<sup>er</sup> juillet 2005, le parc s'élève à 31,6 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 398 000 unités par rapport à l'année précédente (*voir tableau D1.1*). La construction neuve y contribue pour 385 000 et les fusions, éclatements, destructions, changements de destination pour 13 000. L'évolution du parc est très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle) avec toutefois une croissance plus forte depuis 2004.

Plus de 26 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année, le reste est constitué des résidences secondaires (10 % du parc) et des logements vacants (6 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1984 (+ 2 points), tandis que la vacance a diminué et que la part des résidences secondaires est restée stable.

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,7 % contre 43,3 % pour les immeubles collectifs). Leur part est grandissante depuis 1998, sous l'effet d'une construction de maisons individuelles bien plus dynamique ces dernières années que la construction d'immeubles collectifs (*voir graphique D1.1*).

Durant cette période, le poids du parc situé dans les communes rurales, lesquelles ont le plus bénéficié de l'appétence des ménages pour les maisons individuelles, se renforce : 23,3 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 22,9 % en 1995. A l'inverse, le poids du parc de l'agglomération parisienne ne cesse de reculer (*voir tableau D1.2*).

En 2005, 56,7 % des ménages sont propriétaires. Ils n'étaient que 52,7 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement sont de plus en plus nombreux et atteignent presque les deux tiers des ménages propriétaires

en 2005, tandis que le nombre de propriétaires accédants se stabilise depuis 2000 après avoir reculé au cours des années 1990.

En 2005, un quart des ménages (6,5 millions) est logé dans le parc locatif privé (*voir graphique D1.2*) et un cinquième est locataire dans le parc social et les collectivités locales (5,0 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles ne représentent qu'un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social a gagné 1,6 million de ménages, alors que le parc locatif privé a retrouvé en 2005 son niveau de 1984. Depuis 1999, le parc locatif privé se développe un peu plus vite que le parc locatif social, grâce notamment aux dispositifs en faveur de l'investissement locatif.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et la progression du nombre de familles monoparentales, conséquence du changement des modes de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de résidences principales croît tendanciellement plus vite que la population des ménages. Corrélativement, le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,3 personnes par logement en 2005, ne cesse de diminuer. Selon les enquêtes logement, les situations de surpeuplement sont devenues plus rares : elles ne touchent plus que 7 % des ménages de deux personnes ou plus en 2002 contre 20 % en 1984. La qualité des logements s'est nettement améliorée : la surface moyenne des résidences principales est passée de 82 m<sup>2</sup> en 1984 à 90 m<sup>2</sup> en 2002 (*voir graphique D1.3*). Parallèlement, le confort a progressé : 2,6 % de logements en 2002 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984 (*voir graphique D1.4*). ■

### Concepts et méthodes

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 (individuel/collectif), est celui du recensement de 1982. Le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés avec la base Sítadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation.

Le parc ainsi obtenu est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat et tranche d'unité urbaine, grâce aux résultats des recensements 1990 et 1999 et des enquêtes annuelles de recensement (à partir de 2004). 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<sup>er</sup> juillet de chaque année.

Le parc de logement occupe une place centrale dans le compte du logement. Ses évolutions, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, déterminent en grande partie les évolutions en volume des dépenses courantes, et notamment celle des loyers.

Tableau D1.1

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2005

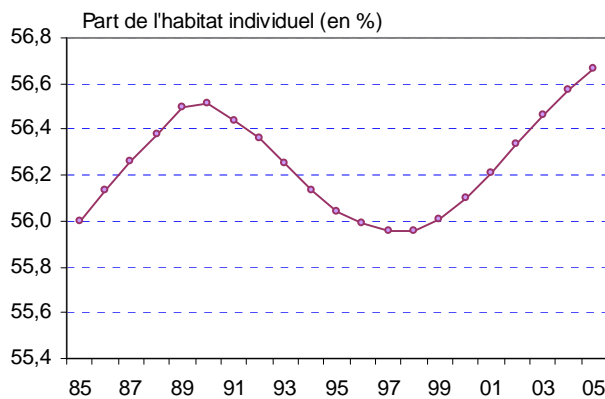
	En milliers de logements						Évolution en % 2005/2004
	1985	1990	1995	2000	2004	2005	
<b>Ensemble des propriétaires dont</b>	<b>10 968</b>	<b>12 100</b>	<b>12 839</b>	<b>13 814</b>	<b>14 777</b>	<b>15 043</b>	<b>1,8</b>
Accédants	5 094	5 514	5 262	5 244	5 269	5 277	0,1
Non accédants	5 874	6 586	7 577	8 570	9 508	9 766	2,7
<b>Ensemble des locataires<sup>1</sup> dont</b>	<b>9 833</b>	<b>9 948</b>	<b>10 554</b>	<b>10 982</b>	<b>11 354</b>	<b>11 467</b>	<b>1,0</b>
Secteur libre	6 456	6 044	6 053	6 239	6 476	6 548	1,1
Secteur social et logements des collectivités locales et des établissements publics	3 377	3 904	4 501	4 743	4 878	4 919	0,8
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>20 801</b>	<b>22 048</b>	<b>23 393</b>	<b>24 796</b>	<b>26 131</b>	<b>26 510</b>	<b>1,4</b>
Résidences secondaires	2 538	2 839	2 891	2 960	3 079	3 115	1,2
Logements vacants	1 906	1 940	2 010	2 028	1 953	1 936	-0,8
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>25 245</b>	<b>26 827</b>	<b>28 294</b>	<b>29 784</b>	<b>31 163</b>	<b>31 561</b>	<b>1,3</b>

Source : Insee  
Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 4 % des ménages en 2005.

Graphique D1.1

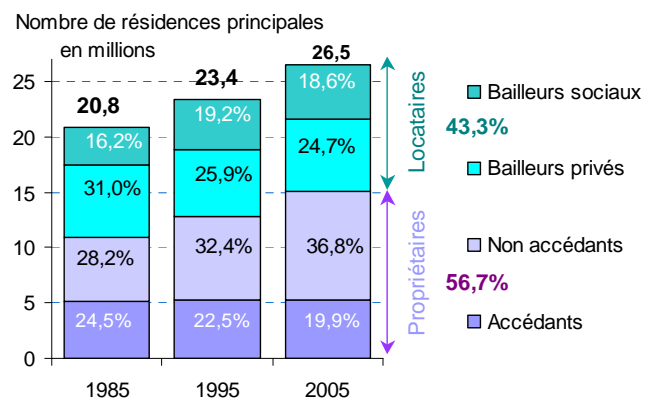
DAVANTAGE DE MAISONS INDIVIDUELLES CHAQUE ANNÉE DEPUIS 1998



Source : Compte du logement 2005  
Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du logement 2005  
Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

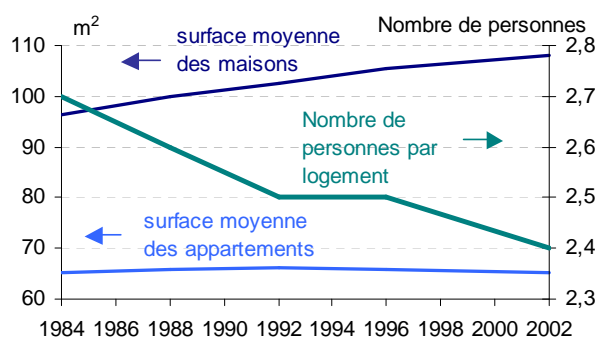
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT ET DE SON OCCUPATION

Localisation en métropole	En %				
	1985	1990	1995	2000	2005
Rural	22,8	22,9	22,9	23,2	23,3
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,2	30,1	30,0
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,4	29,4	29,7	29,8	29,8
Agglomération parisienne	18,1	17,7	17,3	16,9	16,8

Source : Compte du logement 2005  
Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Graphique D1.3

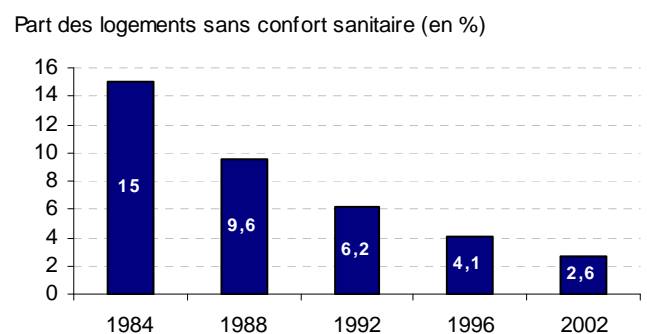
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Insee, Enquêtes logement

Graphique D1.4

L'ABSENCE DE CONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, Enquêtes logement

## D2-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

En 2005, les dépenses courantes de logement augmentent de 6,5 % pour atteindre 261 milliards d'euros. Cette augmentation, la plus élevée depuis 1991, succède à deux années de forte croissance, à des rythmes voisins de 5 % (voir *graphique D2.1*).

Les dépenses courantes dans les logements ordinaires forment l'essentiel de ces dépenses (253 milliards d'euros). Les redevances des locaux d'hébergement, qui s'élèvent à 7,6 milliards d'euros en 2005, ne représentent que 3 % des dépenses courantes.

Ce nouveau bond des dépenses courantes est principalement alimenté par l'accélération des loyers (+ 6,8 % après + 5,6 %), qui représentent les trois quarts des dépenses courantes et contribuent pour 5,0 points de pourcentage à leur croissance (voir *graphique D2.3*). Il tient aussi à une augmentation marquée des dépenses d'énergie (+ 6,3 % après + 3,4 %). Le ralentissement des charges (+ 5,4 % après + 6,0 % en 2004) atténue marginalement ces évolutions en raison de son faible poids dans le montant des dépenses courantes de logement (voir *graphique D2.2*).

### Les fortes hausses des prix des loyers et de l'énergie entraînent celle du prix des dépenses courantes

En 2005, le prix des dépenses courantes accélère nettement : + 4,1 % après + 2,6 % en 2004 (voir *tableau D2.1*). Cette évolution soutenue, supérieure de 2 points à l'inflation, est due à l'accélération du prix des loyers (+ 3,8 % après + 2,7 % en 2004) qui s'accompagne cette

année d'un très net rebond du prix de l'énergie (+ 6,0 % en 2005 après + 1,8 % en 2004). Le prix du fioul a bondi (+ 29,7 % en 2005 après + 7,2 % en 2004) entraînant 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 tempère les évolutions en volume

Les dépenses courantes de logement progressent légèrement moins vite en volume qu'en 2004 (+ 2,4 % après 2,6 %). Ce ralentissement est essentiellement imputable à la décélération des dépenses d'énergie en volume.

En réaction à la hausse du prix de l'énergie, les ménages ont réduit leur consommation d'énergie qui ralentit en volume à 0,3 %, alors que les températures hivernales ont été comparables en 2004 et 2005 et que le parc de logement a progressé le long de sa tendance. A titre de comparaison, les dépenses d'énergie en volume avaient faiblement augmenté en 2004 (+ 1,5 %) alors que l'hiver avait été un peu plus rigoureux que le précédent.

L'évolution des loyers en volume reflète l'accroissement annuel du parc de logements (1,1 %) et l'amélioration de sa qualité (environ 1,4 %). Elle est très régulière et imprime grandement celle des dépenses courantes en volume (voir *graphique D2.4*). Les légères fluctuations en volume de ces dernières sont généralement imputables aux dépenses d'énergie très sensibles aux aléas climatiques. ■

### Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés** (voir *fiche D3 - Les loyers*), mais aussi toutes les dépenses liées à l'usage courant du logement telles que les dépenses de chauffage, d'éclairage, de cuisson ou de production d'eau chaude et d'eau froide, l'entretien du logement et des parties communes, les primes d'assurances et les taxes. 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.

Le compte satellite analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (croissance du parc de logements et amélioration de sa qualité, conditions climatiques, comportements des ménages), 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.

**Tableau D2.1**

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES\* PROGRESSE DE 6,6 % EN 2005

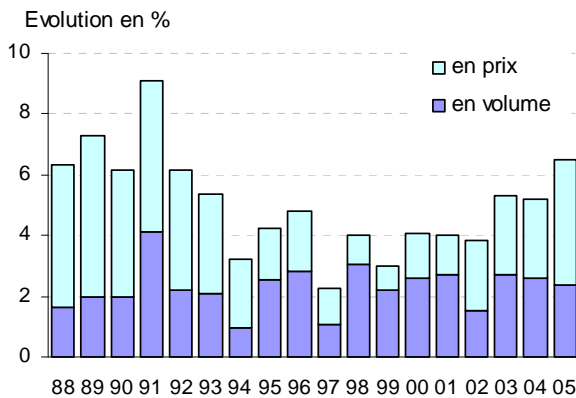
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2005/2004 (en %)			Évolution 2004/2003 (en %)		
	2005	2004	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	187,7	175,8	6,8	2,8	3,8	5,6	2,8	2,7
Énergie et eau	42,2	39,7	6,3	0,3	6,0	3,4	1,5	1,8
Charges	23,4	22,1	5,4	2,6	2,7	6,0	2,9	3,0
<b>Dépenses courantes (RP+RS)</b>	<b>253,3</b>	<b>237,6</b>	<b>6,6</b>	<b>2,4</b>	<b>4,1</b>	<b>5,2</b>	<b>2,6</b>	<b>2,6</b>

Source : Compte du logement 2005

\* Le tableau ne porte que sur les logements ordinaires.

**Graphique D2.1**

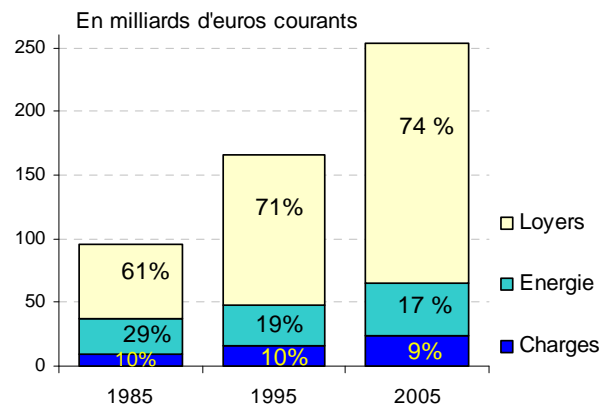
DÉPENSES COURANTES : LA PLUS FORTE HAUSSE DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D2.2**

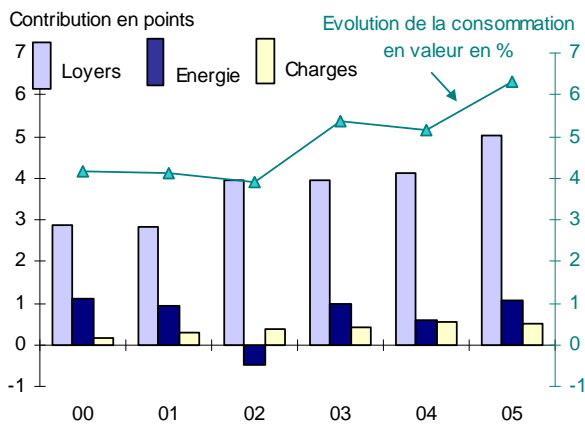
LA PART DES LOYERS S'ACCROÎT DANS LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D2.3**

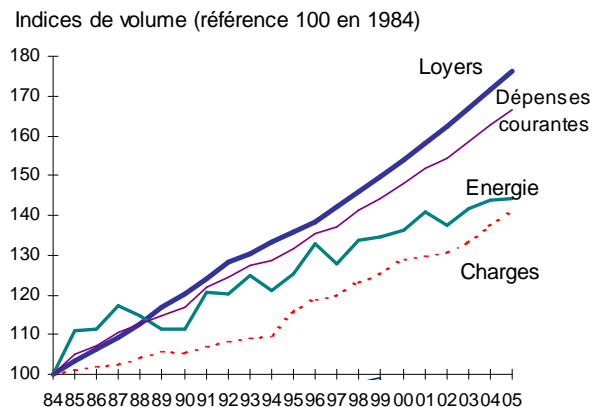
LES LOYERS ET LES DÉPENSES D'ÉNERGIE TIRENT LA CONSOMMATION EN VALEUR



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D2.4**

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2005

**Tableau D2.2**

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros												
	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Loyers	57,5	118,2	122,6	127,2	133,0	138,8	144,3	149,9	158,0	166,5	175,8	187,7	
Énergie	27,5	31,4	34,3	33,2	34,0	33,3	35,4	37,3	36,3	38,4	39,7	42,2	
Charges	9,9	16,2	16,9	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,1	23,4	
<b>Ensemble</b>	<b>94,9</b>	<b>165,8</b>	<b>173,8</b>	<b>177,7</b>	<b>184,9</b>	<b>190,4</b>	<b>198,3</b>	<b>206,4</b>	<b>214,3</b>	<b>225,8</b>	<b>237,6</b>	<b>253,3</b>	

Source : Compte du logement 2005

## D3-LES LOYERS

En 2005, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 56,5 milliards d'euros, soit 6,3 % de plus qu'en 2004 (voir tableau D3.1). Les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont distribuées aux ménages pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2005 18 % des loyers des locataires du parc privé et 26 % de ceux du secteur social.

Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 6,9 % pour s'établir à 113,7 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 17,5 milliards.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 187,7 milliards d'euros.

### La progression des loyers se renforce

En 2005, les dépenses de loyers augmentent de 6,8 % après + 5,6 % en 2004. Il faut remonter à 1992 pour observer des rythmes d'évolution aussi rapides. Cette forte progression s'explique, comme en 2004, par une hausse importante des prix des loyers (+ 3,8 %) supérieure de 2,0 points à l'inflation, alors que l'évolution du parc de logements en quantité et en qualité y contribue pour 2,8 % (voir tableau D3.2).

Les prix des loyers accélèrent nettement dans le secteur privé (+ 4,0 % après + 2,7 % en 2004). Dans le secteur social, la hausse demeure élevée (+ 2,9 % après + 2,7 % en 2004).

### Les hausses des prix des loyers dans le secteur social se maintiennent à un rythme voisin de 3 %

Après deux années de gel des loyers en 2000 et en 2001, les prix des loyers du secteur HLM ont enregistré des fortes hausses, voisines de 3 % (voir tableau D3.3).

Les révisions de loyers dans le secteur HLM sont doublement encadrées : le plafond de loyers fixé réglementairement est revalorisé chaque année en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC (jusqu'en 2005) et les hausses semestrielles ne peuvent excéder 10 %.

Dans ce secteur, les révisions de loyers n'ont pas pour objectif la réalisation de bénéfices mais l'équilibre des comptes prévisionnels. Aussi, les hausses de loyers, qui ont été permises au cours des trois dernières années par la revalorisation des loyers plafond redonnent des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles.

### Les hausses à la relocation et la référence à l'ICC pour la revalorisation en cours de bail tirent les loyers du secteur libre à la hausse

Les prix des loyers du secteur libre accélèrent fortement en 2005 (+ 4,0 % après + 2,7 % en 2004), en raison de la forte accélération de la moyenne associée à l'ICC qui sert de référence pour la révision maximale des loyers en cours de bail.

Par ailleurs, les hausses à la relocation se maintiennent à un niveau élevé proche de celui de 2004.

### La hausse des loyers reste stable en volume

En 2005, les loyers augmentent de 2,8 % en volume, rythme identique à celui de 2004.

Les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles dépendent de l'augmentation du nombre de logements occupés, 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 dépendent de phénomènes d'ordre démographique dont l'évolution est peu heurtée. ■

### Concepts et méthodes : les évolutions de prix

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent un service de logement au même titre que les bailleurs. Le montant de la production, qui abonde leurs revenus, apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale. Il est évalué par des loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent.

L'évolution des loyers (réels ou imputés) se décompose en une évolution des prix des loyers à qualité constante (ce que chaque locataire (resp. propriétaire) paye effectivement (resp. fictivement) en moyenne) et un effet volume lié à l'accroissement du parc de logement et à l'amélioration de la qualité des logements.

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 glissement annuel. 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 ». Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (au total 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.



Tableau D3.1

LE MONTANT TOTAL DES LOYERS<sup>(1)</sup>

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
<b>Résidences principales (RP)</b>	<b>170,2</b>	<b>159,6</b>	<b>6,7</b>	<b>2,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,5</b>	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Propriétaires occupants (loyers imputés)</b>	113,7	106,4	6,9	2,9	4,0	5,6	2,8	2,7
<b>Locataires, dont :</b>	56,5	53,2	6,3	2,6	3,6	5,3	2,5	2,7
<i>Locataires d'un particulier</i>	35,2	32,7	7,6	3,5	4,0	6,2	3,4	2,7
<i>Locataires HLM</i>	14,1	13,5	4,5	1,5	2,9	4,1	1,4	2,7
<b>Résidences secondaires (loyers imputés)</b>	17,5	16,2	7,7	3,6	4,0	6,3	3,5	2,7
<b>Ensemble des logements (RP+RS)</b>	<b>187,7</b>	<b>175,8</b>	<b>6,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,6</b>	<b>2,8</b>	<b>2,7</b>

Source : Compte du logement 2005

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

Tableau D3.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS<sup>(1)</sup> EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En volume	3,2	2,0	2,0	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	2,8	2,8
En prix	6,1	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8
<b>En valeur</b>	<b>9,6</b>	<b>4,2</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>

Source : Compte du logement 2005

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

Tableau D3.3

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS DU COMPTE DU LOGEMENT<sup>(2)</sup>

Dans le compte du logement	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Indice de prix des loyers du compte <sup>(2)</sup>	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8
<b>Indice de prix des loyers secteur libre</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>4,0</b>
<b>Indice de prix des loyers secteur HLM</b>	<b>3,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>
Indice des prix de la consommation <sup>(3)</sup>	0,9	1,6	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8

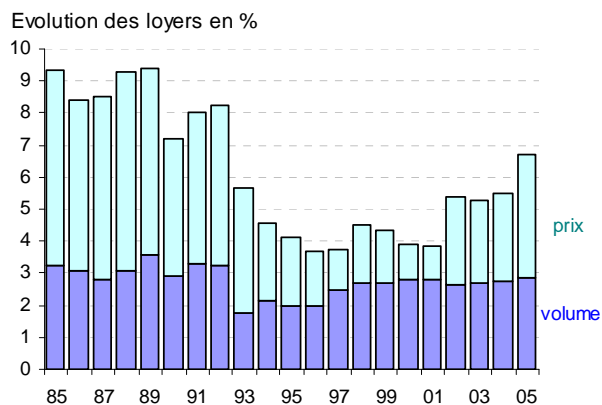
Source : Compte du logement 2005

(2) Les indices de prix des loyers du compte du logement incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés. Il est calculé de juillet à juillet.

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

Graphique D3.1

FORTE HAUSSE DU PRIX DES LOYERS<sup>(1)</sup> EN 2005

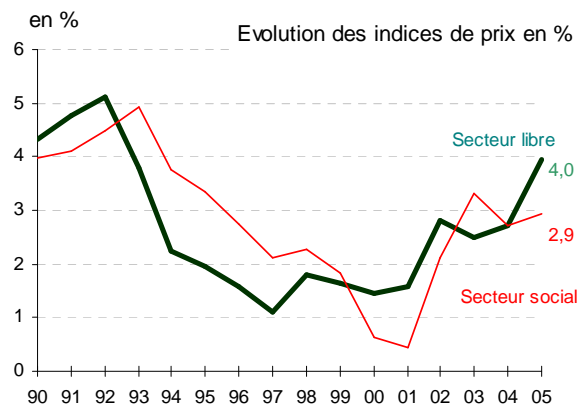


Source : Compte du logement 2005

(1) Il s'agit des loyers acquittés par les locataires et des loyers imputés aux propriétaires

Graphique D3.2

ACCÉLÉRATION VIVE DES LOYERS<sup>(2)</sup> DANS LE SECTEUR LIBRE ET AUGMENTATION STABILISÉE DANS LE SECTEUR SOCIAL



Source : Compte du logement 2005

(2) hors droit de bail (puis CRDB)

## D4-ÉVOLUTION DES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

### Une croissance des loyers nettement supérieure à l'inflation

Les prix des loyers ont progressé en vingt ans nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,6 % en moyenne par an contre + 2,2 % pour les prix à la consommation et + 2,3 % pour l'indice du coût de la construction (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers mais avec un léger décalage dans le temps. Elle est significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (voir encadré).

De 1984 à 1992, la croissance des loyers est vive, nettement supérieure à celle de l'indice du coût de la construction, alors que l'inflation poursuit son mouvement de recul initié au début des années 80 (voir graphique D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier pousse les bailleurs à augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir un rendement locatif élevé.

De 1993 à 2001, les prix des loyers subissent les effets du retournement de la conjoncture immobilière. Au cours de cette période, l'indice du coût de la construction, qui sert de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail, est quasiment stable. Dans le même temps,

l'infléchissement voire la baisse du prix des logements en Île-de-France déplace l'arbitrage entre la location et la propriété, ce qui rend le marché locatif plus fluide. De plus, le ralentissement économique affecte la solvabilité des locataires. Les ré-évaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont ainsi beaucoup plus modérées que lors de la période précédente (voir tableau D4.1). Dans le secteur social, moins sensible aux logiques de marché, le ralentissement est moins fort que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers observé en 2000 et 2001.

### Les loyers augmentent fortement depuis 2002

Depuis 2002, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement, sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction, liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif, qui s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier, favorisent également les hausses à la relocation. La part des locataires ne subissant aucune hausse atteint un minimum historique. La croissance des prix des loyers est légèrement moins forte en 2006, après avoir atteint en 2005 son point le plus haut depuis 1993. ■

### Réglementation des loyers

#### Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit véritablement le bail d'habitation. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandin) complétée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail.

Les loyers du secteur libre sont déterminés par contrat : le bailleur fixe le montant du loyer en fonction de la localisation et de la taille du logement, après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Lorsque le logement est neuf ou après des travaux de réhabilitation, le loyer est fixé librement. Lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut-être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué, et la hausse ne peut excéder la moitié de l'écart entre le loyer initial et ceux du voisinage.

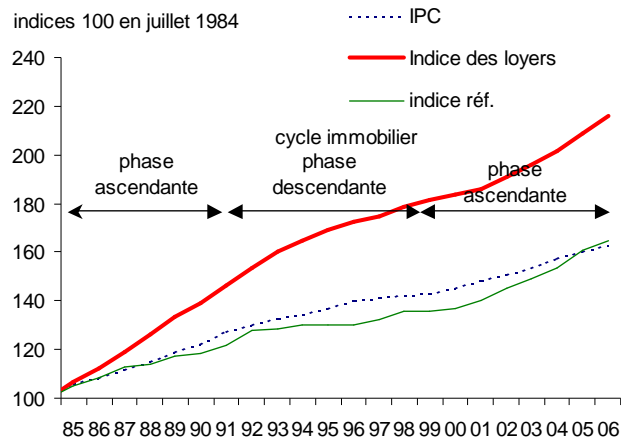
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, la hausse des loyers en cours de bail ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee. Cet indice est égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %), et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %).

#### Dans le secteur social

Dans le secteur conventionné, le loyer, fixé par l'organisme HLM, ne doit pas dépasser un plafond calculé en fonction de la surface du logement et d'un prix au m<sup>2</sup> imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (l'ICC, puis l'ICC moyenne associée de 1995 à 2005, et l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le prix de base n'est pas imposé par l'État mais fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle établit des préconisations en matière de hausses de loyers HLM.

**Graphique D4.1**

INDICES DES PRIX DES LOYERS, DE L'ICC DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION

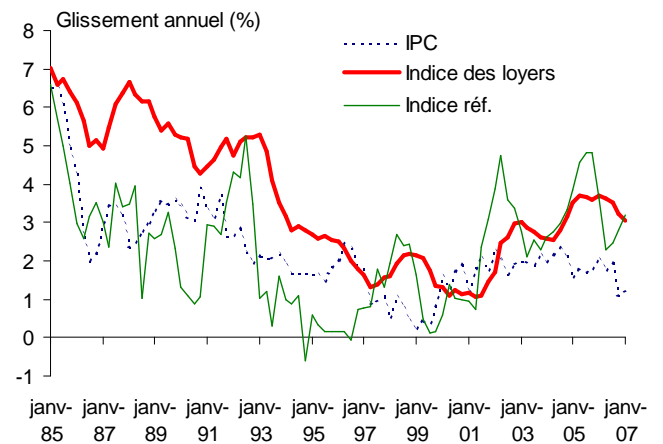


Source : Insee

L'indice de référence est l'ICC jusqu'en 1994 puis la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus (ICC moyenne associée) et enfin l'IRL depuis 2006.

**Graphique D4.2**

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS, DE L'ICC DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION



Source : Insee

**Tableau D4.1**

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES)

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)													
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<b>LOCATAIRES EN PLACE</b>														
<b>Augmentations liées à l'indice de référence</b>														
Poids des loyers concernés	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	33,2
Hausse moyenne en %	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	2,7
Contribution à l'indice (points)	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	0,9
<b>Augmentations sans lien avec l'indice de référence</b>														
Poids des loyers concernés	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	26,4
Hausse moyenne en %	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	2,2
Contribution à l'indice (points)	1,2	1,0	0,8	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,8	1,1	0,9	1,0	0,9	0,7
<b>Sans hausse</b>														
Poids des loyers concernés	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	3,3
<b>CHANGEMENT DE LOCATAIRE</b>														
<b>Nouvelles locations (*)</b>														
Poids des loyers concernés (*)	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	37,2
Hausse moyenne en %	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	4,0
Contribution à l'indice (points)	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,9	0,6	0,6	0,9	0,7	0,7	1,7	1,7	1,5
<b>INDICE SECTEUR LIBRE</b>	<b>2,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>
<b>INDICE SECTEUR SOCIAL</b>	<b>4,3</b>	<b>3,6</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>
<b>INDICE GENERAL DES LOYERS (**)</b>	<b>3,1</b>	<b>2,7</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,1</b>

Source : Insee - Enquête « Loyers et Charges »

(\*) Changements de locataires, logements neufs, mises sur le marché locatif de logements anciens.

(\*\*) L'indice général peut être légèrement supérieur aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels

L'indice de référence est l'ICC jusqu'en 1994 puis la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus (ICC moyenne associée) et enfin l'IRL depuis 2006.

## D5-LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU

### Les dépenses d'énergie et d'eau bondissent en 2005

En 2005, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 42,2 milliards d'euros, dont 41,2 milliards pour les résidences principales, et 1 milliard d'euros pour les résidences secondaires. Elles accélèrent fortement, progressant de 6,3 % en 2005 après 3,4 % l'année précédente (voir tableau D5.1).

Les dépenses d'énergie représentent 16,7 % des dépenses courantes en 2005 contre 26 % vingt ans plus tôt.

Le chauffage demeure la plus grosse dépense d'énergie dans les logements, mais son poids régresse régulièrement : en 2005, il représente 46 % des dépenses d'énergie dans les résidences principales ; il en représentait 59 % en 1985. Cette diminution s'explique par les efforts importants qui ont été accomplis pour améliorer les performances thermiques des bâtiments. La part des dépenses allouées à la cuisson est relativement stable, autour de 7,5 %, celle des dépenses liées à la production d'eau chaude s'établit à 9 %. Les dépenses d'électricité spécifique ont pris une part grandissante dans les dépenses d'énergie en 20 ans (16 % en 1985 contre 20 % en 2005) du fait d'un équipement croissant en appareils électroménagers et électroniques. Enfin, la part de l'eau a plus que doublé pour atteindre 18 % des dépenses d'énergie en 2005 soit 11 points de plus qu'en 1985, en raison d'une forte augmentation des prix, essentiellement imputable au poste d'assainissement des eaux usées.

### Les prix des énergies combustibles s'envolent en 2005

En 2005, le prix de l'énergie consommée par les ménages dans leur logement augmente de 6,0 % après 1,8 % en 2004. L'accélération s'explique principalement par l'envol du prix du fioul domestique (+ 29,7 %), entraîné par la flambée du cours du pétrole, et par l'élévation marquée du prix du gaz (+ 6,8 %) (voir tableau D5.2).

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux évolutions des prix des énergies combustibles

puisque les dépenses de fioul représentent 16 % de l'ensemble des dépenses d'énergie et celles du gaz de ville 24 %.

La stabilité des prix de l'électricité (47 % des dépenses) joue un effet modérateur important sur les prix de l'énergie en 2005. Le prix de l'eau ralentit en 2005 (+ 1,8 % en 2005 contre 2,9 % en 2004).

### Les ménages freinent leur consommation d'énergie en kWh

Les dépenses d'énergie en volume progressent moins vite en 2005 (+ 0,3 %) qu'en 2004 (+ 1,5 %). Ce ralentissement est la conséquence d'un climat comparable en 2005 et en 2004 alors que le climat en 2003 avait été plus clément. Il résulte aussi d'une réaction des ménages à l'accélération des prix.

Le climat quasiment identique en 2005 et 2004 contribue pour moins d'un dixième de point à l'évolution des dépenses alors qu'il avait expliqué une bonne partie de l'augmentation en 2004. Le second facteur du ralentissement est la hausse des prix, dont la contribution s'établit à 0,8 point.

Si les ménages s'adaptent à court terme à la hausse des prix des énergies combustibles, en limitant légèrement leur consommation (réduction de la période de chauffe ou baisse de la température des logements), ils le font aussi à moyen terme, en changeant leur équipement au profit d'appareils moins consommateurs (voir fiche D6 et supra). Parallèlement, la consommation d'électricité spécifique poursuit sa croissance (+ 0,4 % par m<sup>2</sup> en 2005).

Les occupants de maisons individuelles ont particulièrement réduit leur consommation en kWh par m<sup>2</sup> (- 2,4 % en maison contre - 1,8 % en appartement en 2005). La consommation de fioul a été particulièrement affectée (- 4,5 %) du fait de la forte flambée des prix du fioul. Les ménages chauffés au gaz ont, quant à eux, peu modifié leur comportement en 2005 : il existe un décalage entre hausse des prix et facturation, et les répercussions sur la consommation ne sont alors pas immédiates. ■

### La réglementation thermique

La Réglementation Thermique (RT), 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. A l'horizon 2050, les émissions de gaz à effet de serre 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 2000** s'applique à tous les bâtiments neufs, quelle que soit l'énergie utilisée. 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.

La **RT 2005**, qui succède à la RT 2000, renforce les exigences de performance énergétiques des bâtiments neufs de 15 % à 20 %. Elle a aussi pour objet de limiter le recours à la climatisation. Elle est entrée en vigueur en juillet 2006.

**Tableau D5.1**

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

En %

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En volume	11,0	3,3	6,2	-3,8	4,7	0,6	1,2	3,6	-2,6	3,2	1,5	0,3
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
<b>En valeur</b>	<b>15,8</b>	<b>4,0</b>	<b>9,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,7</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau D5.2**

ENVOLÉE DU PRIX DES ÉNERGIES COMBUSTIBLES

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2005 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2005 (en %)
	2005	2004	2003	2005	2004	2003		
Electricité	0,0	1,4	1,1	0,0	0,7	0,6	25,8	47,5
Gaz	6,8	-5,3	2,2	1,6	-1,3	0,5	32,5	23,9
Fioul	29,7	14,7	7,2	4,1	1,8	0,9	25,3	15,8
Chauffage Urbain	0,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	0,0	5,3	3,3
GPL	9,6	4,5	5,4	0,5	0,2	0,3	5,0	6,0
Bois	1,7	3,0	2,1	0,1	0,1	0,1	5,5	3,1
Charbon	2,7	3,5	1,9	0,0	0,0	0,0	0,6	0,4
<b>Énergie hors eau<sup>(1)</sup></b>	<b>6,4</b>	<b>1,7</b>	<b>2,4</b>	<b>6,4</b>	<b>1,7</b>	<b>2,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Sources : Compte du logement 2005 (poids dans les dépenses) et Insee (évolution des prix)

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Son évolution (+ 6,4 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 6,0 %), le prix de l'eau augmentant de 1,8 % en 2005.

**Tableau D5.3**

DÉPENSES D'ÉNERGIE EN 2005 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

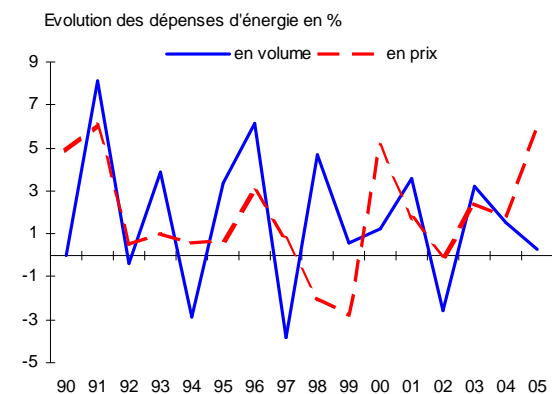
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Evolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2005 (en %)
	2005	2004	2003	2005/2004	2004/2003	
<b>Propriétaires</b>	<b>27 817</b>	<b>26 024</b>	<b>24 972</b>	<b>6,9</b>	<b>4,2</b>	<b>65,9</b>
Accédants	9 550	9 110	8 899	4,8	2,4	22,6
Non accédants	18 267	16 914	16 073	8,0	5,2	43,3
<b>Locataires</b>	<b>13 344</b>	<b>12 689</b>	<b>12 441</b>	<b>5,2</b>	<b>2,0</b>	<b>31,6</b>
Parc privé	7 063	6 714	6 530	5,2	2,8	16,7
Parc social	6 281	5 975	5 912	5,1	1,1	14,9
<b>Résidences principales</b>	<b>41 161</b>	<b>38 713</b>	<b>37 413</b>	<b>6,3</b>	<b>3,5</b>	<b>97,5</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>1 041</b>	<b>985</b>	<b>993</b>	<b>5,7</b>	<b>-0,9</b>	<b>2,5</b>
<b>Ensemble</b>	<b>42 202</b>	<b>39 698</b>	<b>38 408</b>	<b>6,3</b>	<b>3,4</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2005

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

**Graphique D5.1**

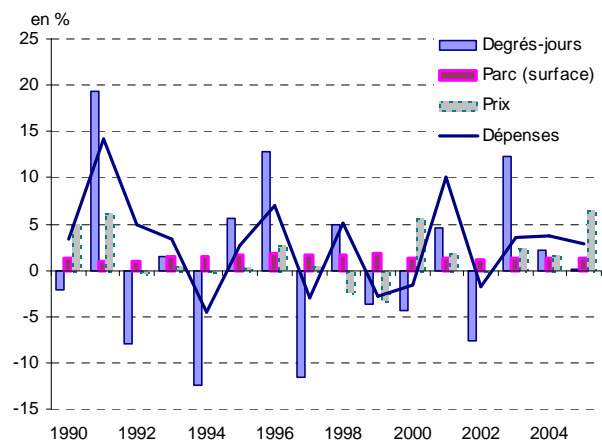
EN 2005, FACE À LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE, LES DÉPENSES EN VOLUME RALENTISSENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D5.2**

DES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE QUI SUIVENT LES ALÉAS CLIMATIQUES



Sources : Compte du logement 2005 et Insee

Nota : il s'agit de dépenses d'énergie hors eau en volume

## D6-L'ÉQUIPEMENT EN APPAREILS DE CHAUFFAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 1985, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter aux évolutions des prix des différentes énergies (voir graphiques D6.1 et D6.2). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement a progressé de 27 points en 20 ans.

En 2005, le charbon a quasiment disparu. Plus de 60 % des appartements anciens chauffés au fioul en 1985, soit 1,4 million de logements ont depuis abandonné cette énergie. Le retrait progressif des équipements utilisant le fioul et le charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité.

Presque un logement récent sur deux est équipé d'une chaudière au gaz, au rendement supérieur. Ainsi, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,4 millions entre 1985 et 2005 pour atteindre 25,8 millions, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 850 000 logements pour atteindre 4,6 millions de logements (voir tableau D6.1). En vingt ans, le parc de logements équipés au gaz (10,5 millions de logements en 2005) a été multiplié par 2,2 grâce notamment à la stabilité à un niveau bas qu'a connu le prix du gaz.

Le chauffage électrique, dont le développement a été encouragé par les pouvoirs publics, s'est également beaucoup répandu. Le parc de logements chauffés à l'électricité a ainsi été multiplié par 3,7 et s'élève à 7,1 millions de logements en 2005.

Parallèlement, l'amélioration du confort des logements s'est traduit par la généralisation du chauffage central : en 2005, seulement 1,6 million de logements restent encore équipés d'appareils

indépendant de chauffage contre 5,6 millions en 1985.

### **Plus que tous les autres, le parc social s'est massivement équipé de chauffage au gaz**

En 2005, deux logements sociaux sur trois (62 %) sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 31 % des logements en 1985. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz. La pénétration du gaz comme énergie de chauffage a été nettement plus faible dans le parc locatif privé, où seulement 38 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2005 contre 23 % en 1985. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2005, il équipe 42 % du parc locatif privé contre seulement 12 % du parc social.

La forte percée du chauffage au 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 tout juste un logement sur deux dans le parc locatif privé.

### **Le fioul garde sa place dans les maisons**

En 2005, plus de deux logements construits avant 1975 sur trois sont chauffés aux énergies combustibles alors que 43 % des logements récents, construits après 1975, sont chauffés à l'électricité (voir graphique D6.1). La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain, sont équipés de chauffage au gaz. En vingt ans, la part du fioul a beaucoup diminué dans les appartements, passant de 29 % en 1985 à 11,5 % en 2005 dans les appartements anciens et de 18 % en 1985 à 4 % en 2005 dans les appartements construits après 1975. Par contre, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 30 % pour les maisons datant d'avant 1975 et 16 % pour celles construites après 1975. ■

### **Les différents types d'appareils de chauffage**

Plusieurs modes et énergies de chauffage peuvent coexister à l'intérieur d'un logement (bois et électricité par exemple). On ne retient ici que l'énergie principale de chauffage. Dans les logements collectifs, on distingue le chauffage central individuel du chauffage central collectif (une chaudière pour un immeuble ...), pour les maisons, on considère qu'il s'agit de chauffage central individuel.

Différentes énergies de chauffage existent, non seulement les énergies classiques telles que le gaz, l'électricité et le fioul mais aussi le charbon, le GPL, le bois ou autres (géothermie, énergie solaire, chauffage urbain) regroupés dans une seule catégorie. Les appareils indépendants de chauffage (notés AIC) correspondent à des poêles ou des cuisinières chauffantes utilisant différents combustibles ou énergies. Les AIC sont considérés comme un type d'énergie principale de chauffage à part.

La ventilation du parc selon l'équipement de chauffage n'est réalisée que sur les résidences principales de métropole.

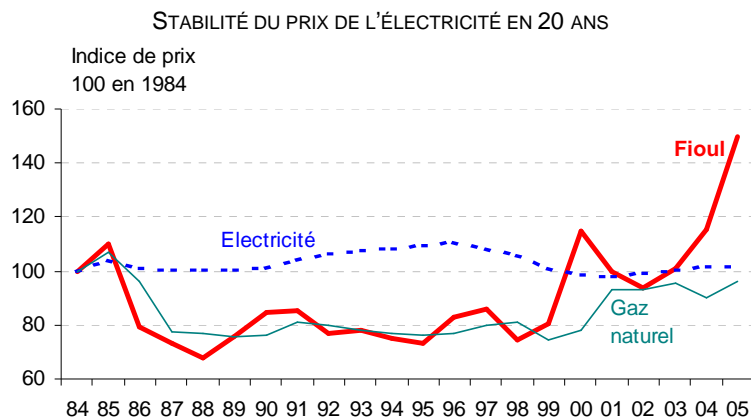
Tableau D6.1

DIFFUSION EN 20 ANS DES ÉQUIPEMENTS UTILISANT LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2005 (en milliers)			Évolution entre 1985 et 2005 (en milliers)			Évolution annuelle entre 1985 et 2005 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	500	1 080	1 580	-2 400	- 1 640	- 4 030	-8,4	-4,5	-6,1
Fioul	1 010	3 620	4 640	-1 370	520	- 850	-4,2	0,8	-0,8
Gaz	5 430	5 040	10 470	2 840	2 800	5 640	3,8	4,2	3,9
Électricité	3 170	3 890	7 060	2 140	2 260	4 400	5,8	4,4	5,0
Autres	1 040	1 040	2 070	130	140	270	0,7	0,7	0,7
<b>Ensemble</b>	<b>11 150</b>	<b>14 670</b>	<b>25 810</b>	<b>1 350</b>	<b>4 090</b>	<b>5 430</b>	<b>0,6</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>

Source : Ceren

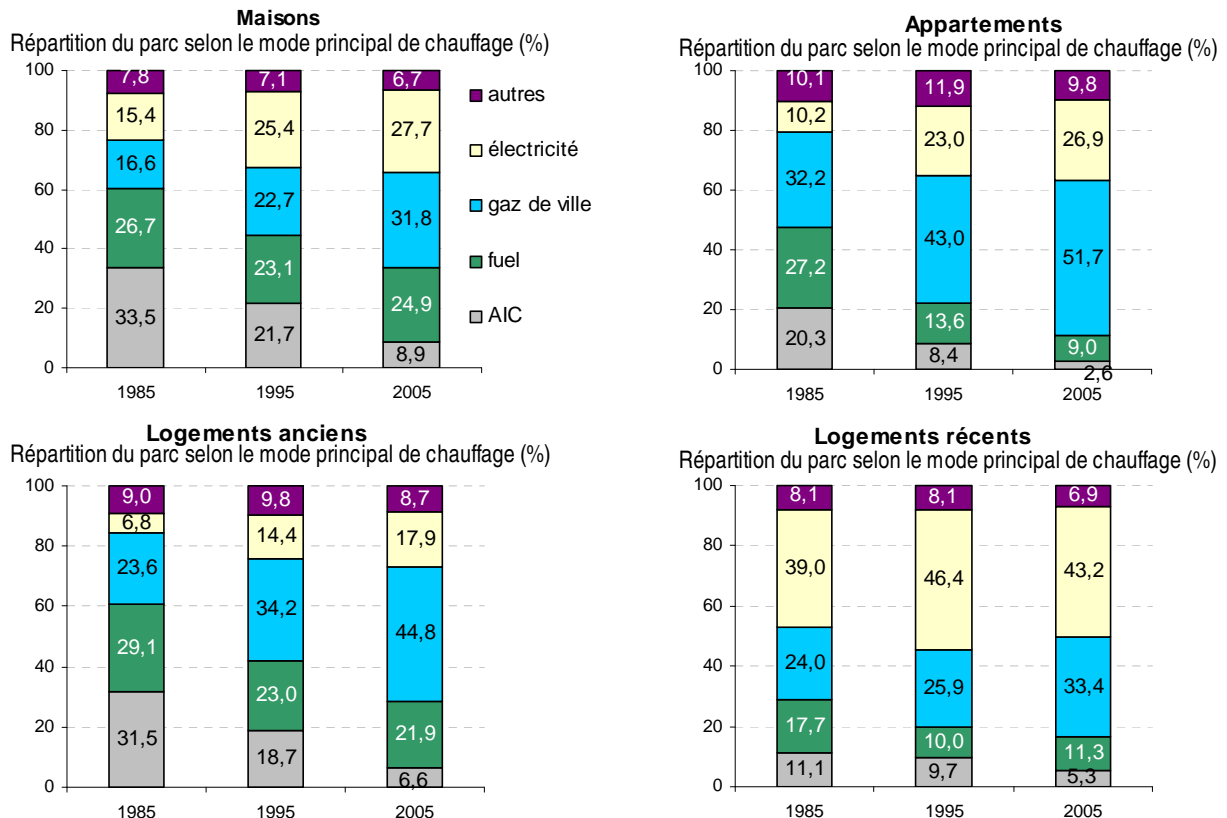
Graphique D6.1



Sources : Compte du logement 2005 et Insee

Graphique D6.2

RECUIL DES APPAREILS INDÉPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Logements « anciens » : logements construits avant 1975 et logements « récents » pour ceux construits après 1975

## D7-LES CHARGES

En 2005, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 23 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent de 5,4 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2004 (+ 6,0 %).

Ce ralentissement des dépenses s'explique par une décélération des prix (+ 2,7 % après + 3,0 %) et par un fléchissement de la croissance des dépenses en volume (+ 2,6 % en 2005 après + 2,9 % en 2004) (voir tableau D7.1).

La moindre progression des charges en 2005 est imputable aux dépenses en petits travaux (qui représentent plus de la moitié de l'ensemble) dont le volume ralentit. Les dépenses d'assurance (13 % des charges) qui connaissent des évolutions plus contenues en 2005 tant en volume qu'en prix (+ 8,2 % en valeur en 2005 après + 11,5 % en 2004) contribuent aussi à la modération de l'évolution d'ensemble.

### Ralentissement des petits travaux dans les logements

En 2005, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 15,1 milliards d'euros, en hausse de 4,4 % après 5,0 % en 2004 (voir tableau D7.3). Ils ralentissent en volume (+ 1,4 %) par rapport à 2004, et leur prix progresse au même rythme que celui observé en 2004.

L'entretien et les travaux des parties communes augmentent un peu plus vite que l'année précédente (+ 2,7 % après + 1,5 %). En 2005, la croissance de ce poste est portée par la mise en conformité des installations (ascenseurs notamment) alors que les travaux d'entretien courant (espaces verts, nettoyage) sont stables en valeur.

### Accalmie pour les dépenses d'assurances

En 2005, la progression des primes versées par les ménages au titre de l'assurance habitation s'infléchit (5,9 % après 6,4 % en moyenne au cours des deux années précédentes) alors que les indemnisations des sinistres payés par les compagnies d'assurances augmentent fortement (4,2 % après 2,7 %), en raison des intempéries (inondations, froid en début d'année, incendies). Au total les dépenses d'assurances hors copropriété augmentent de 8,2 % en 2005, un peu moins vite qu'en 2004 (11,5 %).

### Vive hausse des prestations de services

Les prestations de service, qui comprennent les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage, progressent vigoureusement en 2005 (+ 8,7 %). Malgré son faible poids dans le total des charges, ce poste contribue à un sixième de la croissance d'ensemble en 2005. La forte progression des services d'assainissement et traitement des déchets traduit des efforts accrus de protection de l'environnement et se confirme d'année en année. En vingt ans, ce poste a augmenté deux fois plus vite que l'ensemble des charges et sa valeur a été multipliée par 5.

### Ralentissement des dépenses en personnels d'immeuble

Alors qu'elles avaient augmenté vivement en 2004, les dépenses en personnels augmentent à un rythme deux fois moins élevé (+ 4,6 %). Ce mouvement résulte d'une diminution des volumes qui atténue la progression soutenue des prix, que connaissent les services à fort contenu de main d'œuvre. ■

### 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, mais aussi certaines dépenses individuelles. Les dépenses collectives sont principalement constituées de l'entretien des parties communes et des frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement auxquelles s'ajoutent des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurances multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique « dépenses d'énergie ».

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 plus ou moins fréquemment ; 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. 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.



Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En volume	1,4	5,2	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	2,0	2,9	2,6
En prix	7,0	0,3	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7
<b>En valeur</b>	<b>8,4</b>	<b>5,6</b>	<b>4,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>

Source : Compte du logement 2005

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 5,4 % 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			
<b>Charges locatives récupérables :</b>												
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 303	2 253	2,7	-0,1	2,8	1,5	-1,4	2,9			
<b>Services extérieurs :</b>												
Petits travaux dans les logements	55	12 804	12 216	4,7	1,7	3,0	5,7	2,6	3,0			
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13	3 172	2 933	8,2	6,1	1,9	11,5	7,5	3,7			
<b>Frais de personnels :</b>												
Personnels d'immeuble	6	1 428	1 366	4,6	-0,4	5,0	7,7	3,4	4,1			
<b>Autres dépenses :</b>												
Prestations de service	11	2 515	2 314	8,7	7,1	1,5	7,5	5,6	1,8			
Déménagements	3	638	633	0,8	-0,1	0,9	0,8	0,8	0,0			
Frais de baux et d'agence	2	498	444	12,1	7,9	3,9	1,2	-5,0	6,5			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>23 357</b>	<b>22 158</b>	<b>5,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>	<b>6,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>			

Source : Compte du logement 2005

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

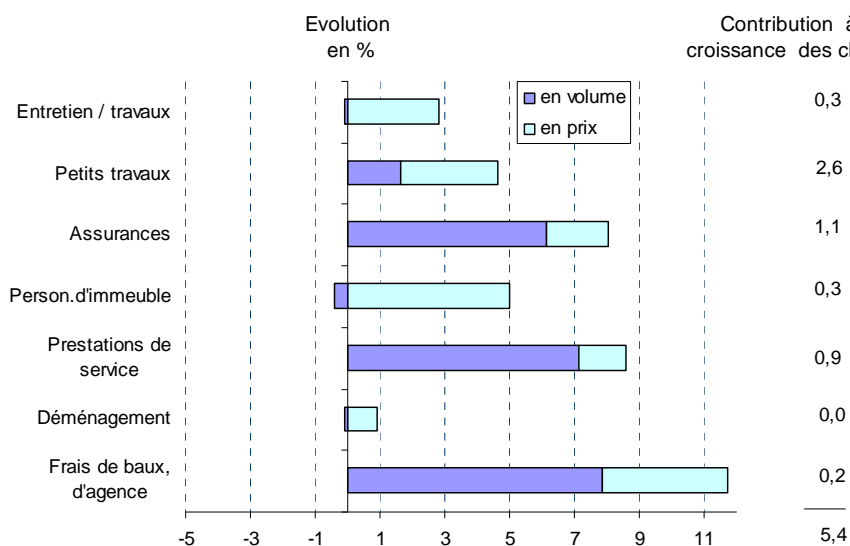
	1985	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Entretien et petits travaux des parties communes	16,0	14,3	14,1	13,7	12,6	11,4	12,2	11,6	11,3	10,6	10,1	9,9
Petits travaux dans le logement	51,2	53,4	52,7	52,9	54,1	54,8	54,3	55,2	55,8	55,4	55,2	54,8
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	14,6	13,9	14,5	13,9	13,6	13,8	12,9	12,1	11,6	12,6	13,2	13,6
Frais de personnels	6,7	6,1	5,9	6,2	6,0	5,9	6,2	6,6	6,3	6,1	6,2	6,1
Prestations de service(*)	5,5	7,9	8,4	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,8	10,3	10,4	10,8
Déménagements	4,7	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	3,1	3,1	3,0	2,9	2,7
Frais de baux et d'agence	1,3	1,8	1,9	2,0	2,2	2,3	2,3	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1
<b>Ensemble des charges (millions €)</b>	<b>9 887</b>	<b>16 202</b>	<b>16 924</b>	<b>17 349</b>	<b>17 876</b>	<b>18 334</b>	<b>18 612</b>	<b>19 204</b>	<b>19 959</b>	<b>20 898</b>	<b>22 160</b>	<b>23 357</b>

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

Source : Compte du logement 2005

Graphique D7.1

RALENTISSEMENT DES PETITS TRAVAUX ET PROGRESSION SOUTENUE DES PRESTATIONS DE SERVICE



Source : Compte du logement 2005

## D8-LES DÉPENSES DE LOGEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

En 2005, les ménages dépensent 233,6 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 156,0 milliards d'euros. Celles des locataires s'élèvent à 77,5 milliards d'euros et ne représentent que 33 % des dépenses courantes alors que 43 % des ménages sont locataires (*voir tableau D8.1*).

### La hausse des dépenses courantes est vive pour toutes les filières

En 2005, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 8 800 euros par an et par ménage. Alors qu'elle augmentait depuis 2003 à un rythme très soutenu voisin de 4 %, la dépense moyenne par logement accélère encore à 5,0 % en 2005. Sa progression est plus de deux fois supérieure à l'inflation. Elle s'explique par une augmentation toujours vive des loyers (+ 5,2 % en valeur par logement en 2005 par rapport à 2004) et par la forte progression des dépenses d'énergie (+ 4,8 %).

Les locataires de bailleurs personnes physiques et les propriétaires non accédants subissent les hausses les plus fortes (+ 5,5 % et + 5,2 % par logement en moyenne). Les premiers pâtissent des effets de l'accélération des loyers du secteur libre. Les seconds, plus souvent équipés de chaudières au fioul, sont davantage pénalisés par la hausse brutale en 2005 du prix de ce combustible. Avec une hausse moyenne de 3,6 %, les locataires du parc social sont relativement épargnés : les loyers HLM progressent moins vite que ceux du secteur libre et la hausse du prix du gaz, énergie de chauffage pour plus de 60 % des logements sociaux, est nettement moins forte que celle du fioul (*voir graphique D8.4*).

### Des disparités de dépenses courantes importantes selon les filières

Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 10 400 euros, soit 53 % de plus qu'un locataire (6 800 euros) et même 79 % de plus qu'un locataire du parc HLM (5 800 euros). Les écarts de dépenses courantes entre propriétaires et locataires tiennent principalement aux différents types d'habitat (maison ou appartement) et à l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975). Ainsi, en 2005, 8 propriétaires sur 10 habitent une maison individuelle alors que la moitié des locataires occupent un appartement. A ces différences 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 (11 300 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non-accédants (9 900 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 200 euros contre 7 200 euros pour les non accédants.

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs dépenses d'énergie et leurs charges sont en revanche plus élevées. Cet écart s'explique notamment par la structure du parc. Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts). La surface des logements est en moyenne plus élevée (72 contre 65 m<sup>2</sup>). De plus, les chaudières individuelles qui favorisent une maîtrise des consommations d'énergie y sont moins implantées.

L'énergie et les charges représentent en moyenne 35 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre seulement 23 % pour un locataire du parc privé. ■

### Définition

Les dépenses courantes des propriétaires (accédants ou non) ne sont pas des dépenses effectives mais correspondent à une évaluation de la valeur du service de logement puisque les loyers imputés constituent 72 % de leur montant. Ces loyers ne sont pas réellement payés mais mesurent l'avantage en nature que représente la possession du logement.

**Tableau D8.1**

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2005

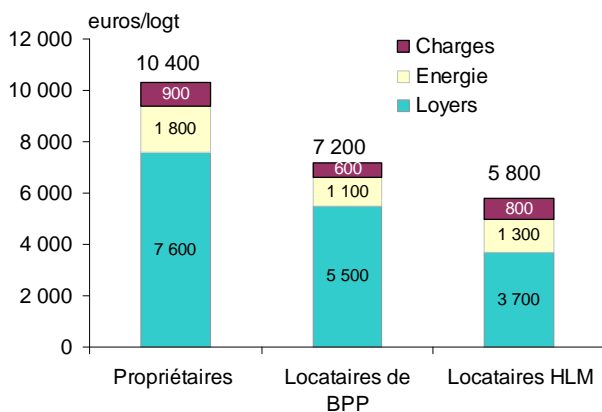
	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2005 / 2004 des montants (en %)				Évolutions 2005 / 2004 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	113,7	27,8	14,5	156,0	6,9	6,9	5,5	6,8	5,0	5,0	3,7	4,9
Dont accédants	43,3	9,5	6,6	59,5	4,9	4,8	4,7	4,9	4,7	4,7	4,5	4,7
Dont non accédants	70,4	18,3	7,9	96,6	8,2	8,0	6,3	8,0	5,4	5,2	3,5	5,2
Locataires	56,5	13,3	7,6	77,5	6,3	5,2	5,2	6,0	5,2	4,1	4,1	4,9
Dont bailleurs pers. phys.	35,2	6,8	3,7	45,8	7,6	5,5	6,4	7,2	5,9	3,9	4,8	5,5
Dont bailleurs d'HLM	14,1	4,8	3,0	21,9	4,5	5,0	4,4	4,6	3,5	4,1	3,4	3,6
<b>Résidences principales</b>	<b>170,2</b>	<b>41,2</b>	<b>22,2</b>	<b>233,6</b>	<b>6,8</b>	<b>6,3</b>	<b>5,4</b>	<b>6,5</b>	<b>5,2</b>	<b>4,8</b>	<b>3,9</b>	<b>5,0</b>

Source : Compte du logement 2005

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 5,6 % en 2005. Par logement, les charges ont progressé de 3,7 %.

**Graphique D8.1**

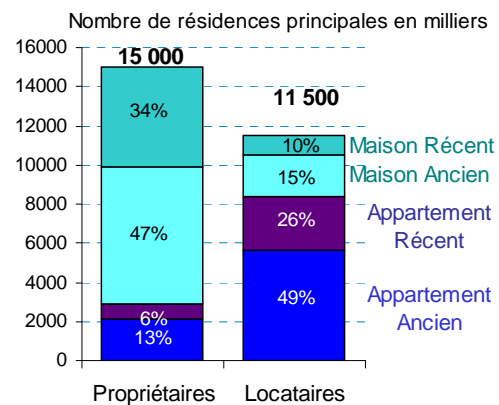
LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2005



Source : Compte du logement 2005  
BPP : bailleurs personnes physiques

**Graphique D8.2**

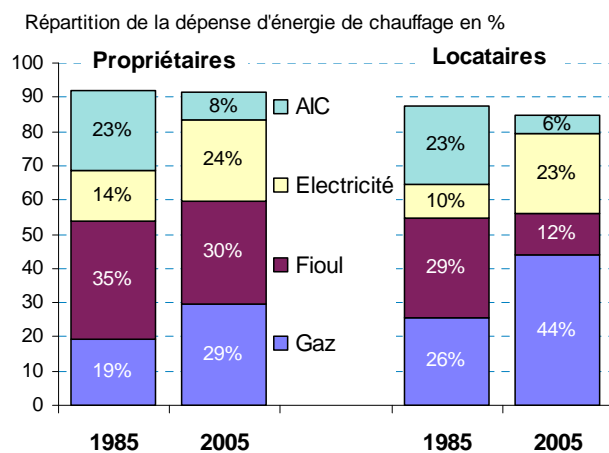
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2005  
Logement ancien : construit avant 1975

**Graphique D8.3**

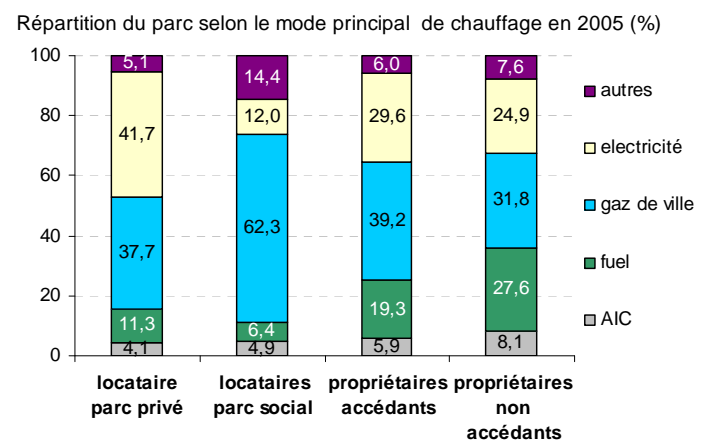
LES DÉPENSES DES PROPRIÉTAIRES SONT PLUS SENSIBLES AU PRIX DU FIOUL



Source : Ceren  
AIC : Appareil indépendant de chauffage

**Graphique D8.4**

DES ÉNERGIES DIFFÉRENTES SELON LES FILIÈRES



Sources : Ceren et Compte du logement 2005  
AIC : Appareil indépendant de chauffage

## D9-LES REDEVANCES DANS LES COLLECTIVITÉS

En 2005, l'équivalent de 972 000 personnes, soit 1,6 % de la population, ont été accueillies à l'année 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 (voir graphique D9.1 et tableau D9.2).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures s'élèvent à 7,6 milliards d'euros en 2005 et représentent 3 % des dépenses courantes de logement. Elles progressent à un rythme moins soutenu qu'au cours des 3 années précédentes (+ 4,1 % en 2005 après + 6,7 % en 2004 et + 6,4 % en 2003). Sur quinze ans, elles ont augmenté de 5,8 % en moyenne annuelle (voir tableau D9.1), soit nettement plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,8 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique davantage par des effets prix ou qualité que par l'évolution du parc (+ 1,4 % pour les capacités d'accueil contre + 1,2 % pour les ménages).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant est d'environ 7 780 €, en 2005. Elle varie fortement selon le type d'hébergement. En effet, la qualité et la quantité des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement.

La redevance annuelle par occupant la plus élevée concerne les établissements pour personnes handicapées (16 610 €). Ces foyers nécessitent en effet des personnels de gestion et d'encadrement spécifique plus nombreux, et des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipements. Les redevances de ces établissements s'élèvent à près de 2 milliards d'euros, soit plus d'un quart des redevances des logements collectifs alors que ces structures ne représentent que 12 % des lits occupés (voir

tableau D9.1). En 2005, les redevances perçues par ces établissements augmentent de 9,0 %, la hausse des redevances unitaires y contribue pour 4 points et celle du nombre de lits pour 5 points. La demande pour ce type d'institution est très forte, et se reflète dans un taux d'occupation des lits voisin de 100 % (voir tableaux D9.2 et D9.4).

Alors que les institutions collectives pour personnes âgées accueillent la moitié des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 60 % des redevances (4,7 milliards d'euros) (voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances restent constantes par rapport à 2004, car le nombre de pensionnaires est resté stable. Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 9 080 €. L'augmentation sur quinze ans des capacités d'accueil est de 1,5 % en moyenne annuelle ; elle est bien moins rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, de sorte que le taux d'occupation est resté stable à 96 % sur la période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (10 040 €), du fait de leur petite taille qui induit un fort taux d'encadrement en personnel. Une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité, tout comme dans les structures pour personnes handicapées. La progression annuelle des redevances par lit s'établit en moyenne sur quinze ans à 5,2 %.

A l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 660 €) et d'étudiants (1 110 €), en raison d'une offre de services plus réduite. De plus, les occupants sont présents essentiellement la nuit, générant de ce fait des dépenses d'énergie plus limitées. Pour ces types d'établissement, les redevances unitaires ont évolué moins vite que dans les autres types d'hébergement collectif. ■

### Concepts et méthodes : les redevances des établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui, contrairement aux logements ordinaires, offrent à leurs occupants, en plus du service du logement, leur vocation première, des services complémentaires, tels que l'accessibilité à des services collectifs ou l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale. (cf. Annexe)

Les occupants ou l'aide sociale à leur place, acquittent une redevance globale, inscrite dans les comptes des établissements. En supposant que les charges, les produits et les subventions correspondant aux « autres prestations de services » s'équilibrent au niveau des comptes d'exploitation des établissements, pour dégager un excédent nul, on retire les montants qui correspondent à des prestations indépendantes du service de logement, comme la restauration ou le blanchissage. 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 » inclut néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnels d'immeuble et de gestion plus nombreux,...). On peut considérer que ces dépenses entrent alors dans les coûts associés au service de logement si ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante.

**Tableau D9.1**

L'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2005

	En 2005					Évolution moyenne annuelle 1990/2005		
	Lits occupés		Redevance par lit	Redevance totale		Lits occupés	Redevance par lit	Redevance totale
	En milliers	En %	En euros	En millions	En %	En %	En %	En %
Personnes âgées	513	52,8	9 080	4 659	61,6	1,6	3,5	5,2
Adultes handicapés	118	12,1	16 610	1 960	25,9	5,1	3,6	8,9
Personnes en difficulté sociale	40	4,1	10 040	397	5,2	2,0	5,2	1,9
Travailleurs	137	14,1	2 660	364	4,8	-0,6	2,9	2,3
Étudiants	165	16,9	1 110	183	2,4	1,2	2,6	3,8
<b>Ensemble</b>	<b>972</b>	<b>100,0</b>	<b>7 780</b>	<b>7 563</b>	<b>100,0</b>	<b>1,5</b>	<b>4,3</b>	<b>5,8</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau D9.2**

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Personnes âgées	406	465	476	485	490	500	504	509	513	513	513
Adultes handicapés	56	76	78	83	87	91	95	101	107	112	118
Personnes en difficulté	29	29	26	28	30	32	28	29	33	38	40
Travailleurs	149	150	149	148	149	152	141	140	136	137	137
Étudiants	138	148	150	151	153	155	157	159	161	162	165
<b>Ensemble</b>	<b>778</b>	<b>867</b>	<b>879</b>	<b>895</b>	<b>909</b>	<b>930</b>	<b>926</b>	<b>939</b>	<b>950</b>	<b>962</b>	<b>972</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau D9.3**

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Personnes âgées	2 190	3 714	3 802	3 891	3 913	3 947	4 010	4 434	4 602	4 654	4 659
Adultes handicapés	543	1 177	1 114	1 195	1 183	1 214	1 290	1 269	1 554	1 798	1 960
Personnes en difficulté	137	139	124	165	206	146	99	185	160	283	397
Travailleurs	260	338	345	351	363	361	353	345	320	353	364
Étudiants	104	134	141	144	149	154	158	163	169	174	183
<b>Ensemble</b>	<b>3 235</b>	<b>5 503</b>	<b>5 526</b>	<b>5 746</b>	<b>5 814</b>	<b>5 822</b>	<b>5 910</b>	<b>6 396</b>	<b>6 805</b>	<b>7 263</b>	<b>7 563</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau D9.4**

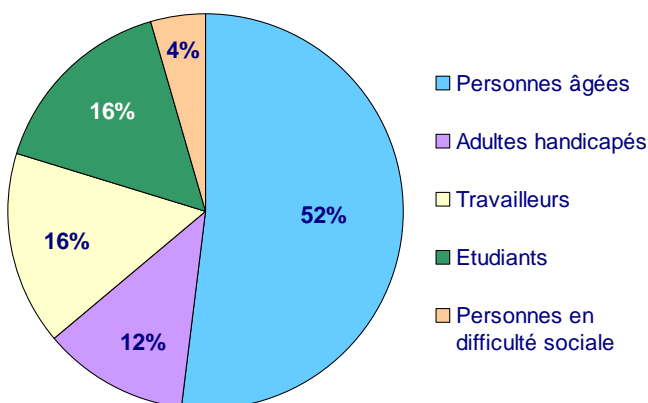
CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Personnes âgées	429	491	497	505	511	517	523	526	530	533	534
Adultes handicapés	58	78	80	84	89	93	97	103	109	115	120
Personnes en difficulté	33	32	29	31	33	35	31	32	37	42	44
Travailleurs	172	175	174	172	173	174	168	166	162	162	162
Étudiants	138	148	150	151	153	155	157	159	161	162	165
<b>Ensemble</b>	<b>829</b>	<b>923</b>	<b>930</b>	<b>945</b>	<b>959</b>	<b>974</b>	<b>977</b>	<b>987</b>	<b>999</b>	<b>1 014</b>	<b>1 026</b>

Source : Compte du logement 2005

**Graphique D9.1**

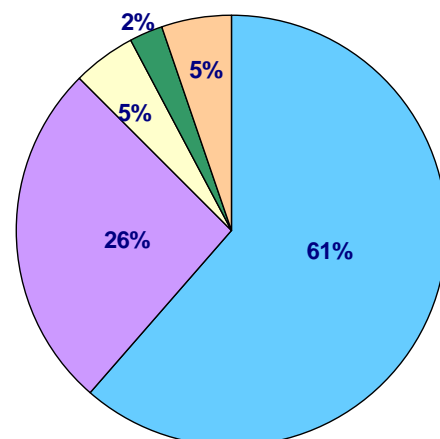
RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D9.2**

RÉPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2005

## D10-LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2005, 15 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 56,7 % de l'ensemble des ménages (voir graphique D10.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1995 à un moment où le nombre de nouveaux accédants reculait. Depuis, ce dernier a cessé de diminuer tandis que le taux de propriétaires non accédants poursuit sa progression. En conséquence, le taux de propriétaires progresse depuis 1996 de près de 0,2 point annuellement.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, s'établit à 35 % en 2005 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon le fichier Filocom (voir définition), l'âge moyen de l'occupant principal (58 ans) est plus élevé que la moyenne (53 ans). La part des moins de 30 ans parmi les propriétaires est très faible (voir graphique D10.2). Les trois quarts ont entre 40 et 80 ans. Après 60 ans, le taux de propriétaires diminue mais leur proportion reste élevée par rapport à celle des locataires de même classe d'âge.

### Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu des ménages propriétaires occupants est généralement plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette population. Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants, à 38 900 euros, est 20 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. 50 % des ménages propriétaires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 12 700 euros, soit

1 750 euros de plus que le revenu imposable médian des ménages en France (voir graphique D10.3).

### Un parc constitué essentiellement de maisons individuelles

Le parc est ancien : 37 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1949, et un quart des logements sont postérieurs à 1981 (voir tableau D10.1). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont plus vieux que ne le sont les maisons individuelles, ces dernières formant la majorité du parc concerné (77 %).

Les logements ont une superficie moyenne de 95 m<sup>2</sup> en 2005. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales (82 m<sup>2</sup>) : les maisons individuelles sont marginalement plus spacieuses que la moyenne (102 m<sup>2</sup>, contre 99 m<sup>2</sup>), et les appartements sont nettement plus grands (72 m<sup>2</sup> contre 62 m<sup>2</sup>).

50 % des ménages résidant dans les maisons individuelles disposent d'au moins 1,7 pièce par personne, chiffre comparable à l'ensemble des logements individuels.

### Un habitat essentiellement rural

L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants, est essentiellement situé dans les communes rurales et est minoritaire dans l'agglomération parisienne (voir carte D10.1). La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : mise à part l'agglomération parisienne, la proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans les régions du Sud-Est, la frontière italienne et une partie de la Normandie. ■

### Définition

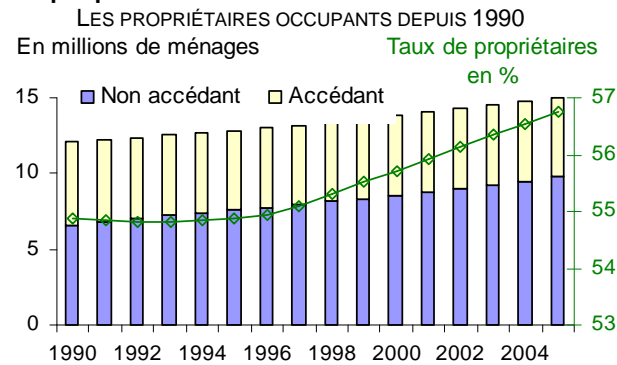
Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

En 2002, 59,6 % des ménages sont propriétaires d'un bien immobilier, selon l'enquête logement. La majorité d'entre eux sont des propriétaires occupants. Un peu moins de 4 % des ménages sont locataires de leur résidence principale alors qu'ils possèdent un autre bien immobilier (résidence secondaire, logement de rapport, logement vacant).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement. Filocom fournit directement les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants.

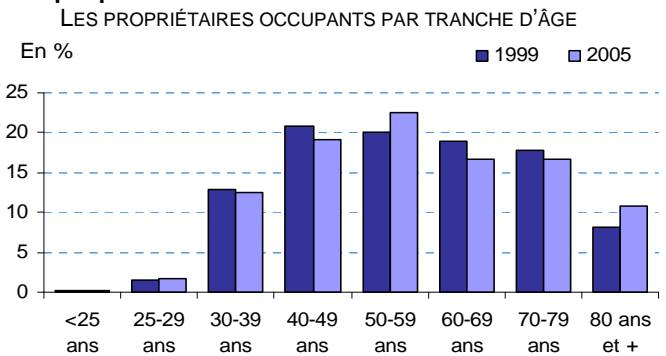
La surface et le nombre de pièces considérées dans le fichier font référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc... Les revenus pris en compte ici sont les revenus imposables annuels par unité de consommation qui reflètent le niveau de vie moyen des ménages. Les revenus annuels bruts imposables comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) exempts des déficits ou déductions légales (pension alimentaire ...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RMI, etc...).

**Graphique D10.1**



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D10.2**



Source : Filocom 1999 et 2005

**Tableau D10.1**

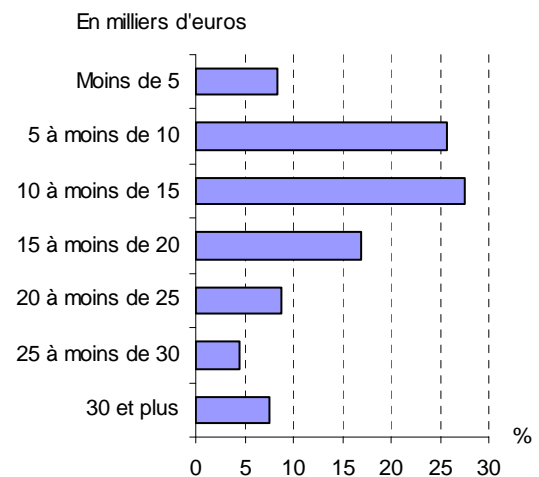
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2005

	Propriétaires occupants (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,2	22,8
Nombre de pièces			
2 pièces au +	11,8	7,0	28,0
3 pièces	20,3	16,7	32,7
4 pièces	31,8	33,2	27,2
5 pièces	23,0	27,0	9,4
6 pièces et +	13,1	16,1	2,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	37,1	36,3	39,7
entre 1949 et 1967	14,0	12,2	20,2
entre 1968 et 1981	21,8	21,7	22,4
après 1981	27,1	29,8	17,7
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	31,9	39,6	5,9
U. U < 20 000 h.	18,4	21,3	8,5
U. U de 20 à 100 000 h.	12,2	12,3	11,9
U. U > de 100 000 h.	24,6	19,8	40,9
Agglomération parisienne	12,9	7,0	32,9
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2005

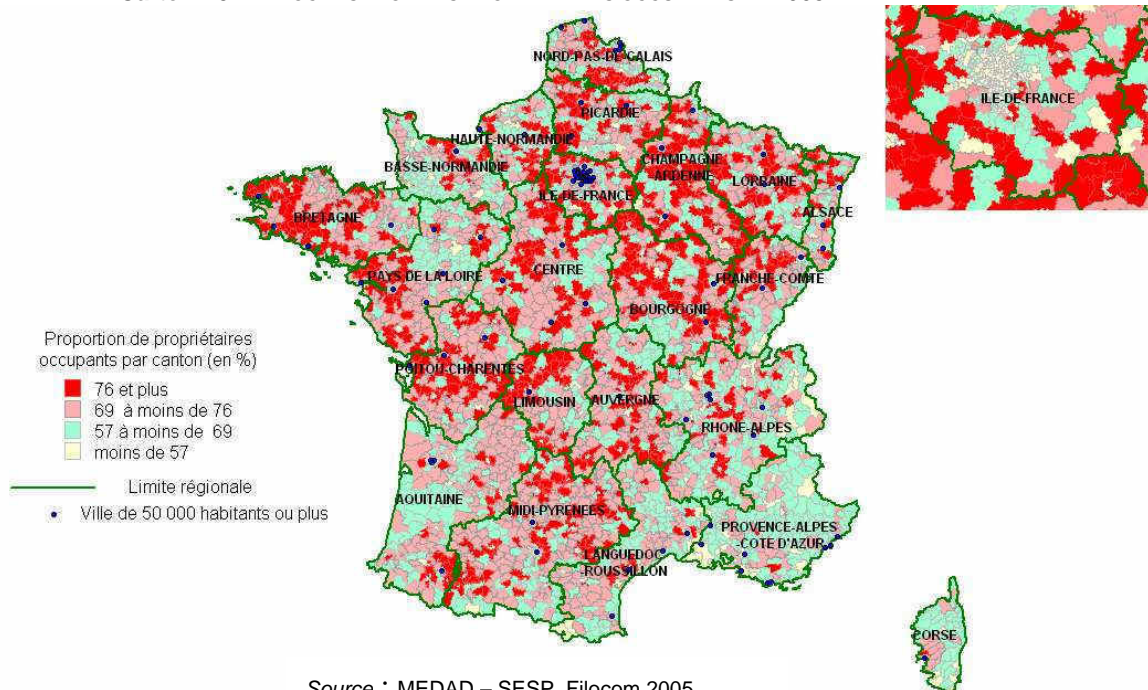
**Graphique D10.3**

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2005



Source : Filocom 2005

**Carte D10.1 : LOCALISATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2005**



Source : MEDAD – SESP, Filocom 2005

## D11-LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2005, près de 5 millions de ménages sont locataires dans le secteur social ou les logements détenus par les collectivités locales (voir graphique D11.1). Bien que ce nombre progresse toujours, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul progressif depuis 1998 pour atteindre près de 19 % en 2005. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 77 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2005. En 2005, 3,8 millions de ménages sont locataires d'HLM.

### L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite une population dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 49,8 ans en 2005, contre 48,5 ans en 1999, selon le fichier Filocom (voir définition). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 35 % des locataires sociaux en 1999, ont vu leur poids diminuer (voir graphique D11.2). Ils représentent 30 % en 2005. En contrepartie, la tranche des 50-59 ans a progressé, passant de 15 % à 18 %. La population des 60 ans et plus est demeurée inchangée autour de 25 %.

### Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 20 000 euros bruts par an en 2005, contre 32 000 en moyenne pour l'ensemble des ménages des résidences principales (voir graphique D11.3). 50 % des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 7 650 euros, soit 3 300 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

### Plutôt des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles. Mais une proportion croissante de personnes seules réside dans le parc social (+ 4 points entre 1999 et 2005, contre + 3 points pour l'ensemble des ménages). Près des deux tiers des logements sont des logements de type collectif composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (36 % et 27 % respectivement) (voir graphique D11.1). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 72 % d'entre eux ont été construits avant 1981.

Les logements ont une superficie moyenne de 66 m<sup>2</sup>. 50 % des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, contre 1,6 pièce pour l'ensemble des logements de ce type. Dans les logements individuels, le nombre médian de pièces par personnes s'établit à 1,3 pièce, contre 1,7 pièce pour les résidences principales du parc individuel.

### Le parc social est très urbain

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (voir carte D11.1). Un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne.

Le parc est avant tout implanté à l'Est d'une diagonale reliant Rennes à Nice où se trouvent les cantons caractérisés par une implantation importante de logements sociaux (15 % et plus de logements sociaux parmi les résidences principales). À l'Ouest de la diagonale, figurent les cantons qui ont une faible présence de logements sociaux (moins de 8 % de résidences principales). ■

### Définition

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires HLM » rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, les SA HLM ou les OPAC. Les locataires "d'autres bailleurs sociaux" occupent des logements loués par les sociétés immobilières à participation majoritaire de la SCIC, les sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble forme le secteur social.

La définition du parc social dans le compte du logement est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux, accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

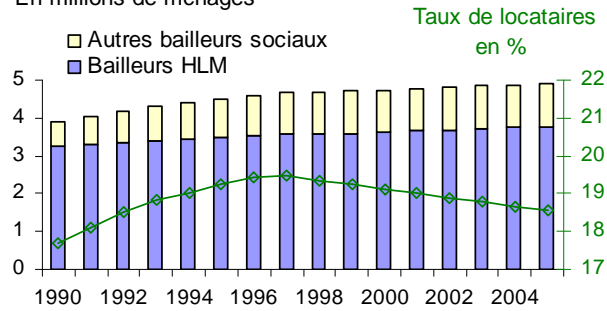
Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Filocom fournit les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants qui y résident.



**Graphique D11.1**

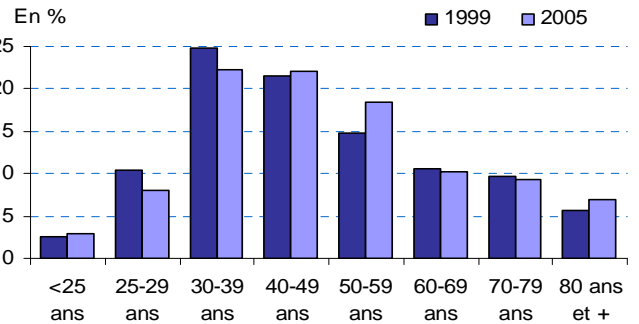
LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL DEPUIS 1990  
En millions de ménages



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D11.2**

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 2005 Champ : HLM, SEM, État et coll. locales

**Tableau D11.1**

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2005

	Locataires du secteur social (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,2	84,8
Nombre de pièces			
2 pièces au +	26,7	10,9	29,6
3 pièces	34,7	25,0	36,4
4 pièces	29,5	41,4	27,3
5 pièces	8,4	17,8	6,7
6 pièces et +	0,7	4,9	0,0
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	16,1	19,0	15,5
entre 1949 et 1967	24,3	10,3	26,9
entre 1968 et 1981	31,4	17,7	33,9
après 1981	28,2	52,9	23,8
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	7,9	29,0	4,1
U. U < 20 000 h.	13,6	23,5	11,8
U. U de 20 à 100 000 h.	18,0	15,7	18,4
U. U > de 100 000 h.	36,0	26,9	37,6
Agglomération parisienne	24,6	4,9	28,1
	100,0	100,0	100,0

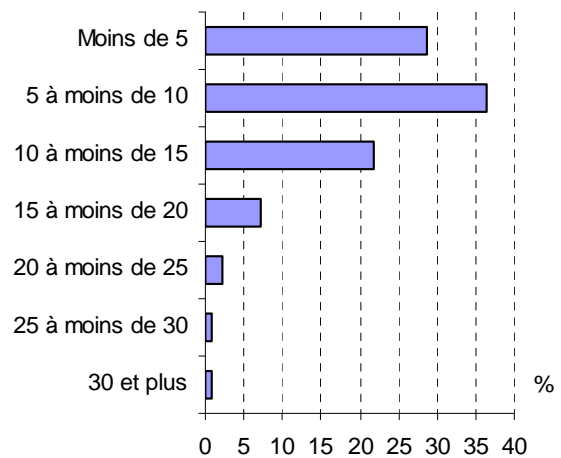
Source : Filocom 2005

Champ : HLM, SEM, État et collectivités locales

**Graphique D11.3**

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2005

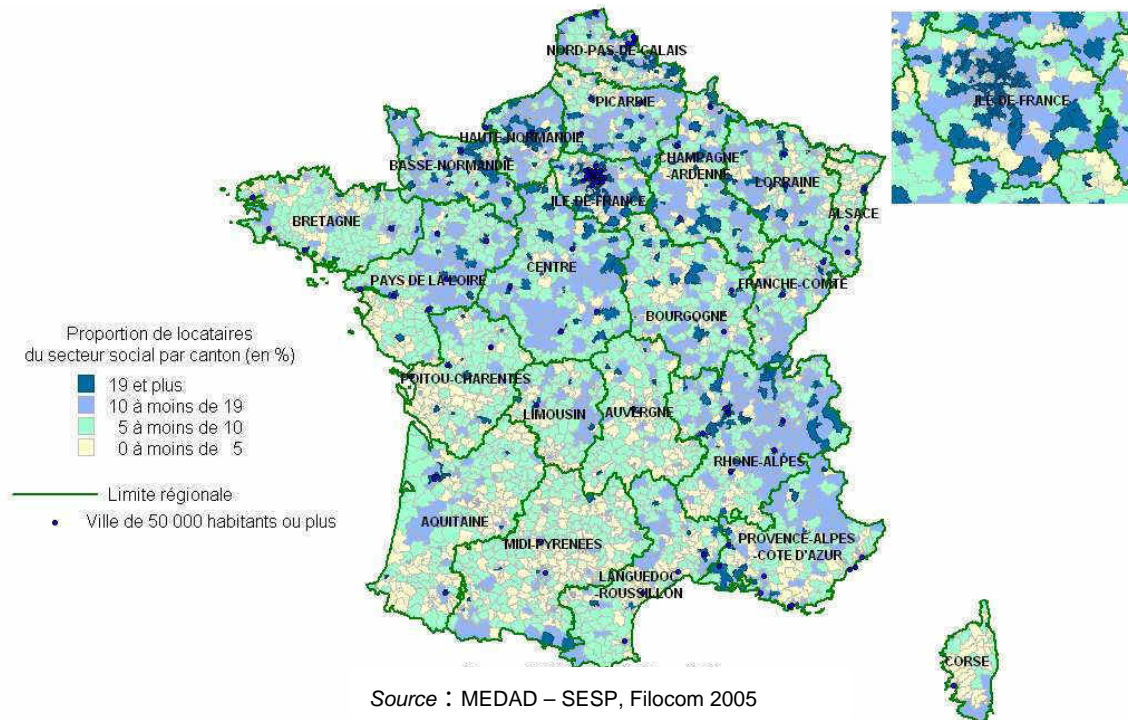
En milliers d'euros



Source : Filocom 2005

Champ : HLM, SEM, État et collectivités locales

**Carte D11.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2005**



Source : MEDAD – SESP, Filocom 2005

## D12-LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2005, 6,5 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (voir graphique D12.1). Ils représentent un quart des ménages. Parmi eux, 97 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 11 points au cours des quinze dernières années. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par des bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 3 % sur la période.

### Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon le fichier Filocom (voir définition), les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 45 ans en moyenne, contre 49 ans dans le parc social (voir graphique D12.2). 25 % des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans. Un peu plus de 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 20 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : la moitié est composée de ménages de 2 personnes et 25 % sont des personnes seules.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 24 300 euros en 2005, contre 32 000 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. 50 % des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation de 9 400 euros par an, soit 1 550 de moins que le niveau médian des ménages en France (voir graphique D12.3).

### La part des logements locatifs dans le parc privé augmente

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 69 % des

logements sont en immeubles collectifs. Près de la moitié des logements possèdent 2 pièces au plus (et jusqu'à près de 60 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 62 m<sup>2</sup>, contre 66 m<sup>2</sup> dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (85 m<sup>2</sup> contre 81 m<sup>2</sup>), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m<sup>2</sup> contre 63 m<sup>2</sup>).

50 % des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, tout comme dans le parc social collectif. En revanche, les ménages vivant dans les maisons individuelles du parc locatif privé, bénéficient de davantage de pièces par personne que dans le parc social équivalent (1,5 contre 1,3).

### Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : la moitié des logements a été construite avant 1949. Un cinquième du parc seulement est postérieur à 1981 (voir tableau D12.1). Les maisons individuelles de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule près de 20 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, l'Aquitaine) et quelques poches de Basse-Normandie sont caractérisés par une forte représentativité de logements privés (25 % et plus de l'ensemble du parc) (voir carte D12.1). ■

### Définition

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires de bailleurs personnes physiques » rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les locataires "d'autres bailleurs personnes morales" occupent des logements loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (voir fiche D11) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances... L'ensemble forme le secteur locatif privé.

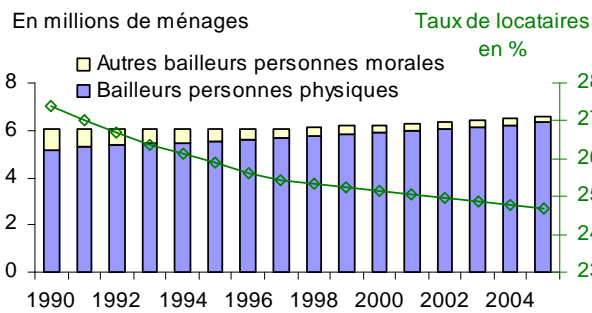
L'essentiel des locataires du secteur privé occupent un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2002, 375 000 ménages sont locataires d'un meublé et 25 000 sont sous-locataires. Les rapports locatifs dans le secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005). Seuls 250 000 locataires bénéficient du régime de la loi de 1948, qui offre des protections étendues au titulaire du bail.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Filocom fournit les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants.

**Graphique D12.1**

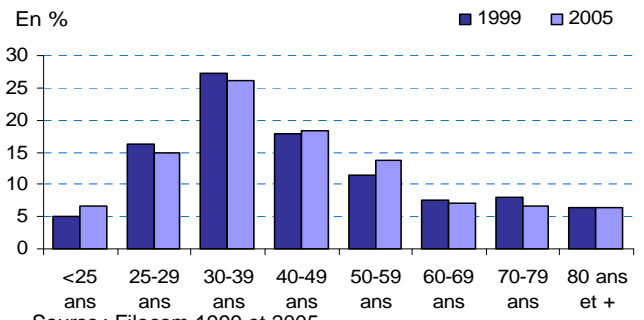
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2005

**Graphique D12.2**

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 1999 et 2005

**Tableau D12.1**

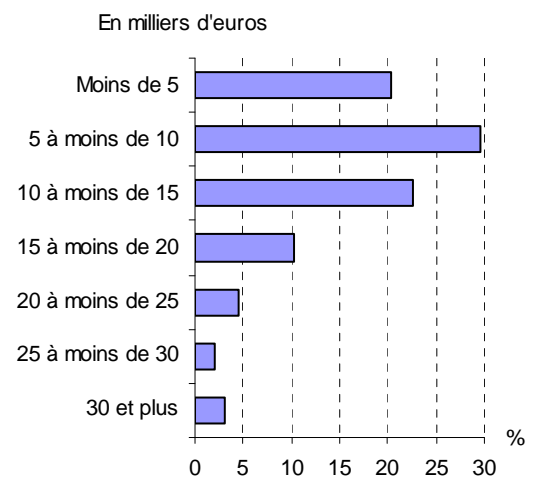
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2005

	Locataires du secteur privé (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,6	69,4
Nombre de pièces			
2 pièces au +	45,3	17,9	57,3
3 pièces	27,3	28,3	26,9
4 pièces	17,9	30,5	12,3
5 pièces	6,7	15,7	2,8
6 pièces et +	2,8	7,6	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	50,7	56,7	48,0
entre 1949 et 1967	14,2	11,7	15,2
entre 1968 et 1981	13,8	11,8	14,8
après 1981	21,3	19,8	22,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	16,2	40,6	5,5
U. U. < 20 000 h.	15,2	23,2	11,7
U. U. de 20 à 100 000 h.	13,8	12,1	14,6
U. U. > de 100 000 h.	35,8	20,3	42,7
Agglomération parisienne	18,9	3,8	25,6
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2005

**Graphique D12.3**

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2005



Source : Filocom 2005

**Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2005**



Source : MEDAD – SESP, Filocom 2005



## **P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT**

---

## P1-LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2005, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 188 milliards d'euros et les charges à 66 milliards d'euros. Le résultat brut courant dégagé par cette activité s'élève à 122 milliards d'euros, soit 65 % du montant de la production (*voir tableau P1.1*).

Les loyers forment 99 % des ressources des producteurs. Les subventions d'exploitation versées essentiellement aux bailleurs d'HLM, ainsi que les indemnités d'assurances n'en représentent plus qu'une infime partie. Les subventions d'exploitation ont fortement reculé de 1984 à 1999, passant de 2,3 milliards à 100 millions d'euros.

En 2005, pour produire un service de logement de 100 €, les bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 45,2 € en charges d'intérêts, impôts et taxes, frais d'entretien... ; ils retirent ainsi de leur activité de location 54,8 € sur 100 € de loyers quittancés. Les bailleurs personnes d'HLM dégagent un solde de gestion locative nettement moindre : 100 € de loyers ne leur « rapportent » que 43,6 €, une fois payées les charges afférentes à la production du service de logement.

Pour les propriétaires non-accédants, l'avantage procuré par la possession du logement qu'ils occupent est très important, en raison des faibles charges qu'ils acquittent. Leur économie réelle de service de logement s'établit à 91,4 € pour 100 € de loyer, contre 45,9 € pour les accédants, qui supportent des charges d'intérêts élevées.

Depuis quatre ans, le ratio résultat brut courant (RBC) rapporté à la production s'accroît pour toutes les filières, traduisant une croissance des ressources supérieure à celle des charges. Après avoir marqué le pas en 2004, le rapport RBC/Production croît fortement en 2005 : il gagne 0,9 point, en raison de l'accélération des loyers jointe à l'infléchissement des charges d'intérêts.

La situation financière des organismes HLM continue de s'améliorer (43,6 % après 43,0 % en 2004 et 41,5 % en 2003). Depuis deux ans, ce secteur bénéficie d'un allègement du service de la dette suite à la baisse des taux d'intérêt du livret A intervenue en août 2003. Après avoir diminué de 4,9 % en 2004, les charges financières des bailleurs HLM n'augmentent que modérément en 2005 (+ 0,6 %).

En vingt ans, parmi les producteurs de service de logement, la catégorie des propriétaires accédants connaît la plus forte croissance du rapport RBC/Production. Compte tenu du poids de leurs charges financières (87 % du montant des charges en 2005), la baisse des taux d'intérêt place les accédants de 2005 dans une situation nettement plus favorable que celle de leurs prédécesseurs (*voir fiche P4*). La situation des bailleurs HLM ou des bailleurs personnes physiques s'est également améliorée (*voir fiche P3*), mais plus modestement, en raison de la progression importante des charges d'exploitation (+ 6,2 % en moyenne annuelle sur vingt ans). ■

### Concept et méthodes : le résultat brut courant

Les comptes des producteurs traitent de la production, de la distribution et de la redistribution des revenus. Ils permettent d'appréhender la situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative.

EMPLOIS	RESSOURCES
<p><b>Consommation intermédiaire</b></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><b>Valeur ajoutée brute (VA)</b></p>	<p><b>Production</b></p> <p>22.11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)</p>
<p>21.31 Frais de personnels d'immeuble 21.32 Frais de personnel de gestion 21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)</p> <p><b>Excédent brut d'exploitation (EBE)</b></p>	<p><b>Valeur ajoutée</b></p> <p>22.2 Subventions d'exploitation</p>
<p>21.42 Autres impôts et taxes 21.51 Intérêts des emprunts 21.24 Primes d'assurances 21.8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)</p> <p><b>Résultat brut courant (RBC)</b></p>	<p><b>Excédent brut d'exploitation</b></p> <p>22.31 Indemnités d'assurances</p>

Les autres activités des producteurs (promotion immobilière, construction ....) ne sont pas prises en compte dans cette analyse. De même, les produits et les charges financières comme la gestion de trésorerie, qui ne sont pas directement liés au service de logement, sont ignorés.

**Tableau P1.1**

RESSOURCES<sup>(1)</sup> ET CHARGES DES PRODUCTEURS EN 2005

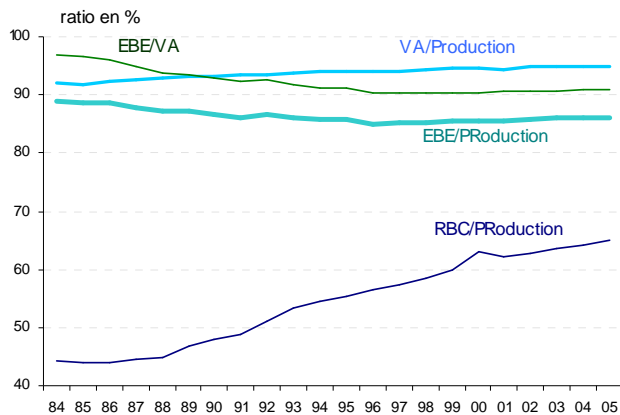
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	170,2	17,5	0,0	187,8
Charges (Md€)	57,9	5,6	2,6	66,2

Source : Compte du logement 2005

(1) Les ressources sont évaluées par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs), les subventions d'exploitation et les indemnités exceptionnelles d'assurances.

**Graphique P1.1**

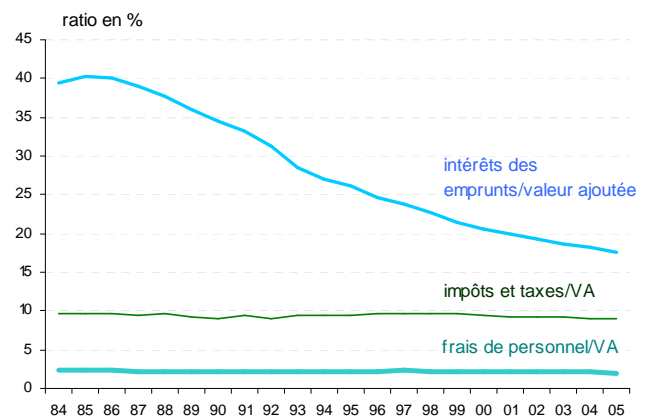
AMÉLIORATION DU RATIO EBE/PRODUCTION DEPUIS 1997



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P1.2**

LA CHARGE FINANCIÈRE S'EST ALLÉGÉE EN 20 ANS



Source : Compte du logement 2005

**Tableau P1.2**

RÉSULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

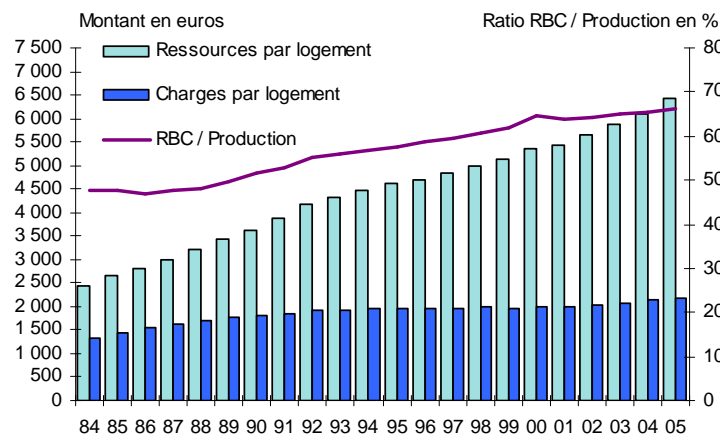
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Ressources (Md€)	54,7	118,0	122,0	126,7	132,3	137,9	146,8	150,2	158,1	166,6	175,9	187,8
Charges (Md€)	31,6	53,2	53,6	54,4	55,3	55,4	56,4	57,5	59,1	60,8	63,6	66,2
Résultat brut courant (Md€)	23,1	64,8	68,4	72,3	77,0	82,5	90,4	92,7	99,0	105,8	112,3	121,6
Production (Md€)	52,1	117,1	121,4	125,9	131,7	137,5	143,4	149,5	157,6	166,1	175,3	187,2
RBC/Production (%)	44,4	55,3	56,4	57,4	58,5	60,0	63,0	62,1	62,8	63,7	64,0	64,9

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

Source : Compte du logement 2005

**Graphique P1.3**

LE RBC/PRODUCTION AFFÉRENT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES S'APPRÉCIE DEPUIS 1988



Source : Compte du logement 2005

## P2-LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2005, les charges des producteurs de service de logement s'élèvent à 66,2 milliards d'euros. Elles ralentissent légèrement en 2005 pour la première fois depuis 1999 (+ 4,1 % après + 4,6 % en 2004) grâce à la décélération des charges d'intérêts. Les charges des producteurs concernent essentiellement les résidences principales (57,8 milliards soit 89 % du montant total) ; 8 % sont allouées aux résidences secondaires et 4 % aux logements vacants.

Les charges financières (intérêts des emprunts) constituent le premier poste de dépense mais ne contribuent qu'à un point de la hausse des charges en 2005 (voir graphique P2.1). Leur poids dans les charges des producteurs a fortement reculé en 20 ans à la faveur de la diminution des taux d'intérêt, pour s'établir à 47 % en 2005. Il s'élevait à 59 % vingt ans plus tôt. En contrepartie, les charges d'exploitation (entretien des parties communes, rémunération des personnels d'immeubles et de syndic, TFPB) représentent 37 % des charges des producteurs en 2005 contre seulement 24 % en 1984 (voir graphique P2.2).

### Accalmie pour les intérêts des emprunts

Après avoir fortement augmenté en 2004 (+ 3,9 %), les intérêts des emprunts progressent au même rythme que les deux années précédentes ; ils augmentent de 2,2 % en 2005 pour atteindre 31,1 milliards d'euros. La nouvelle baisse des taux d'intérêt intervenue début 2005 permet d'atténuer les effets de la hausse de l'encours des ménages (+ 15 %), alimentée par la croissance vive des prix de l'immobilier.

Les intérêts payés pour les acquisitions et les travaux des résidences principales (29 milliards d'euros en 2005) sont supportés à 73 % par les propriétaires accédants, à 11 % par les bailleurs physiques et à 13 % par les organismes HLM et autres bailleurs sociaux. Les propriétaires non accédants n'en acquittent que 3 % (soit 1 milliard

d'euros d'intérêts pour les emprunts relatifs à des travaux).

### Hausse vive de la fiscalité

Les impôts et les taxes progressent vigoureusement en 2005 (+ 7,4 % après 5,0 % en 2004) et s'élèvent à 16,2 milliards d'euros.

Les trois quarts correspondent à la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB), qui a crû à un rythme soutenu au cours des 20 dernières années : 7,5 % en moyenne annuelle contre 3,6 % pour l'ensemble des dépenses acquittées par les producteurs (voir graphique P2.4). L'année 2005 ne fait pas exception : la TFPB augmente presque deux fois plus vite que l'ensemble des charges (7,8 % contre 4,1 %).

Le quart restant correspond aux impôts fonciers et à la taxe sur les logements vacants qui ne concernent que les bailleurs privés (3,3 milliards d'euros en 2005). Après la TFPB et les prestations de service, les impôts sur les revenus fonciers figurent parmi les postes qui ont le plus augmenté en 2005 (+ 5,9 %). Cette évolution résulte de la forte croissance des loyers et traduit l'amélioration sensible du résultat dégagé par l'activité de location.

### Ralentissement des frais de personnels

Les frais de personnels, qui comprennent les frais de personnels de gestion et la partie non récupérable des dépenses en gardiens, augmentent de 4,7 % en 2005 après 5,3 % en 2004. Ce léger fléchissement est imputable à la diminution en volume des frais en personnels d'immeuble (gardiens, concierges). Les frais en personnels de gestion, qui représentent 91 % des frais en personnels à la charge des producteurs (2,6 milliards d'euros), accélèrent en revanche légèrement en 2005 (5,1 % contre 4,7 % en 2004). ■

### Concepts et méthodes : les charges des producteurs

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. Ainsi le coût des gardiens, de l'entretien des parties communes, des ascenseurs...est réparti entre le locataire et le bailleur. Cette part de charges acquittée par le bailleur est qualifiée de « non récupérable ». 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.

De plus, les bailleurs et les propriétaires occupants supportent des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

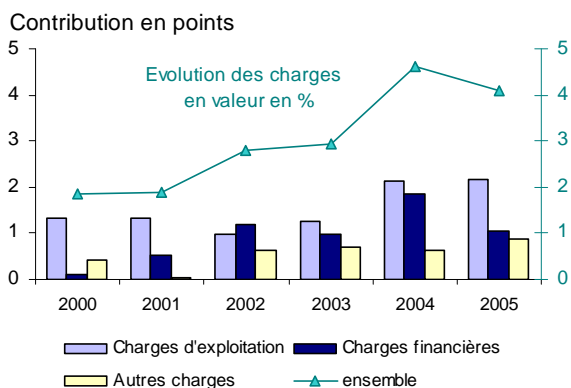
On peut classer les charges des producteurs en trois catégories :

- les charges d'exploitation liées à la production de service de logement qui correspondent à la consommation intermédiaire et à la rémunération des personnels (partie non récupérable des charges locatives) : elles comprennent l'entretien et les petits travaux, les frais de personnels, d'agence, de syndic, les prestations de services, les frais de baux et d'agences et la TFPB ;
- les charges financières (intérêts des emprunts) ;
- les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants, primes d'assurances à la charge des bailleurs et, pour bailleurs, les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).



**Graphique P2.1**

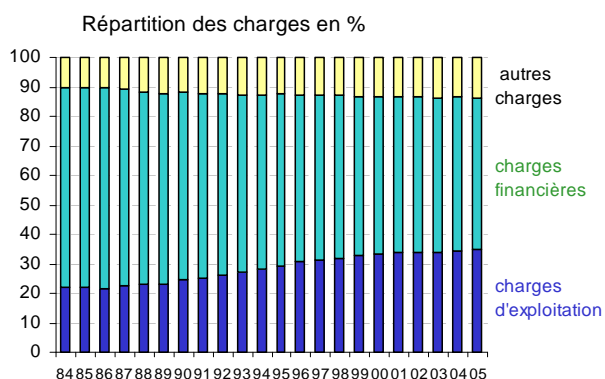
LE RALENTISSEMENT DES CHARGES D'INTÉRÊTS TEMPÈRE L'ÉVOLUTION GLOBALE DES CHARGES DES PRODUCTEURS



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P2.2**

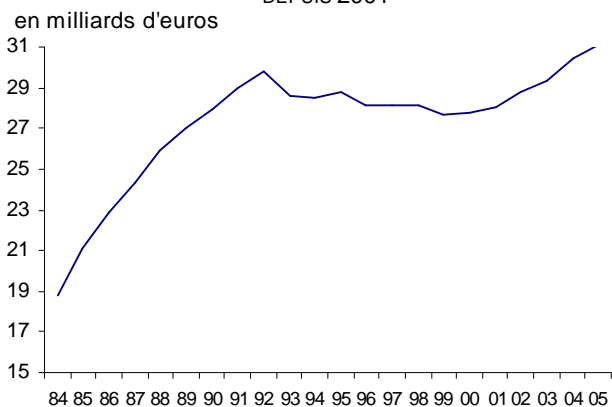
LE POIDS DES CHARGES D'EXPLOITATION PROGRESSE DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P2.3**

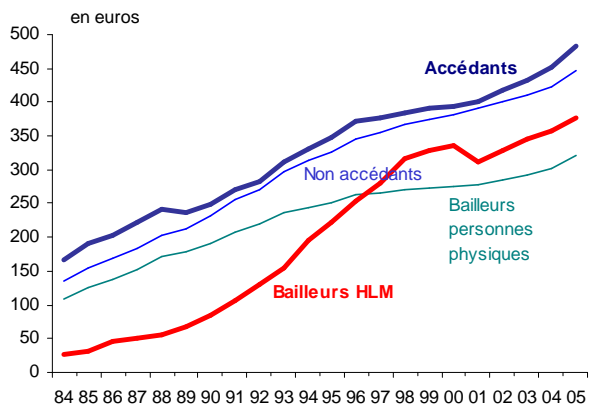
LES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS AUGMENTENT RÉGULIÈREMENT DEPUIS 2001



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P2.4**

HAUSSE VIVE DE LA TFPB PAR LOGEMENT EN 2005



Source : Compte du logement 2005

**Tableau P2.1**

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros										
	1984	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Entretien et petits travaux des parties communes	2 095	3 181	3 081	2 901	3 042	3 027	2 965	2 939	2 948	3 018	
Services extérieurs <sup>(1)</sup>	1 651	3 235	3 388	3 523	3 735	4 124	4 163	4 309	4 843	5 050	
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion <sup>(2)</sup>	1 085	2 685	2 770	2 826	2 931	3 076	3 145	3 259	3 431	3 591	
TFPB	2 807	8 997	9 496	9 831	10 117	10 344	10 854	11 367	11 943	12 876	
Intérêts des emprunts	18 822	28 124	28 113	27 715	27 766	28 056	28 741	29 324	30 460	31 123	
Autres impôts et taxes <sup>(3)</sup>	1 763	2 480	2 588	2 674	2 796	2 721	2 867	2 993	3 125	3 310	
Prestations de service <sup>(4)</sup> , frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	468	1 003	1 068	1 106	1 131	1 141	1 160	1 243	1 279	1 401	
Primes d'assurances	371	526	532	473	477	482	524	566	613	658	
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 548	4 138	4 247	4 346	4 434	4 516	4 668	4 826	4 987	5 195	
<b>Ensemble des charges</b>	<b>31 610</b>	<b>54 369</b>	<b>55 283</b>	<b>55 395</b>	<b>56 429</b>	<b>57 487</b>	<b>59 087</b>	<b>60 825</b>	<b>63 629</b>	<b>66 223</b>	

Source : Compte du logement 2005

- (1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux.
- (2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.
- (3) Impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants.

### P3-COMPTES DES BAILLEURS

En 2005, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne par logement 5 510 € de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 500 € de charges. Ils dégagent ainsi un rendement de la gestion locative, mesuré par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 54,8 %. Les bailleurs d'HLM dégagent une « rentabilité » onze points inférieure à celle des bailleurs personnes physiques (43,6 %). Ils perçoivent en moyenne 3 780 € par logement et supportent 2 150 € de charges.

Alors que les montants des charges par logement sont voisins dans ces deux secteurs locatifs, les locataires en HLM bénéficient de loyers nettement plus faibles. Les bailleurs privés ont tendance à fixer les loyers au niveau le plus élevé qu'autorise la réglementation, en particulier dans les zones les plus tendues (grandes agglomérations), alors que les loyers HLM sont fixés dans un objectif d'équilibre budgétaire.

Proches en niveaux, les charges supportées par ces deux types de bailleurs sont très dissemblables en structure, en raison des différences de réglementation, notamment en matière fiscale et du type de service offert (voir graphique P3.1). Ainsi, l'impôt sur les revenus fonciers, auquel seuls les bailleurs personnes physiques sont assujettis, représentent 19 % de leur charges (480 € par logement en 2005). Les contrastes tiennent aussi à la nature du service de logement offert : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels accrus. Enfin les charges d'intérêts supportées par les bailleurs HLM sont deux fois plus élevées par logement, car leurs acquisitions et leurs travaux de gros entretien sont bien davantage financés par des emprunts.

#### Le rendement de la gestion locative augmente pour les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/Production augmente fortement du fait de la forte croissance des loyers en 2005. Toutefois, la hausse vive des charges d'intérêts, qui résulte de

l'envol depuis 2003 des crédits destinés à l'investissement locatif, freine sa progression.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les loyers augmentent un peu plus rapidement que les charges, grâce notamment à l'allègement des charges financières lié à la baisse des taux d'intérêt. La croissance des impôts a également été réduite du fait de l'augmentation du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, passé, de 10 % à 13 %<sup>(1)</sup> en 1995 puis à 14 % en 1997, et de la mise en place de dispositifs fiscaux (Périsol, Besson puis Robien).

#### La situation financière des HLM s'améliore

Le ratio RBC/Production des bailleurs d'HLM s'apprécie depuis 3 ans : il gagne 0,6 point après 1,5 point en 2004 et 1 point en 2003. La situation financière des organismes HLM s'améliore, dégageant des capacités de financement pour la construction de logements neufs ou la réhabilitation du parc. Cette évolution résulte de la hausse des loyers permise par les revalorisations des plafonds et par le niveau historiquement bas du service de la dette, suite à la baisse à 2,25 % en août 2003 du taux d'intérêt du livret A et de l'arrivée à échéance des nombreux prêts contractés au début des années 1990 pour la réalisation de gros travaux. L'exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS à partir de 2001 (abattement de 30 %) atténue la progression des charges et accompagne l'amélioration du ratio RBC/Production depuis quatre ans. ■

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

(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.

(3) Les indemnités exceptionnelles versées par les sociétés d'assurances sont inscrites en ressources des producteurs, contrairement aux indemnités ordinaires qui apparaissent en déduction des primes multirisques - habitation versées par les ménages dans leurs dépenses courantes.

#### 20 ans d'évolution de la situation du secteur HLM

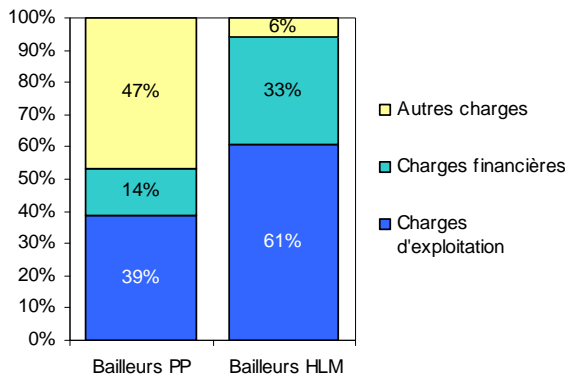
Au cours des années 1980, malgré une croissance vive des charges d'exploitation, la rentabilité de la gestion locative des bailleurs HLM s'est légèrement accrue. Ce résultat s'explique en partie par la baisse de la rémunération du livret A qui s'est répercutée, en 1986, sur le taux des prêts locatifs aidés (PLA). Par la suite, le réaménagement de la dette en 1989 et le repli de l'investissement des bailleurs d'HLM entre 1986 et 1990 ont entraîné un allègement des charges d'intérêts.

Au cours des années 1990, la situation financière des organismes HLM s'est lentement dégradée, en raison notamment du poids croissant des impôts. La TFPB par logement a augmenté de 15 % en moyenne chaque année, suite à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération<sup>(2)</sup>. Moins de 40 % du parc était assujetti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant de la taxe par logement assujetti a augmenté d'environ 11 % par an.

Entre 2001 et 2003, le rapport RBC/Production s'est stabilisé à un niveau relativement élevé (41,5 %). En 2000, l'élévation inédite de ce rapport est due à la conjonction d'une perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances<sup>(3)</sup>, d'une baisse des charges financières et d'une stabilité de la taxe foncière par logement.

**Graphique P3.1**

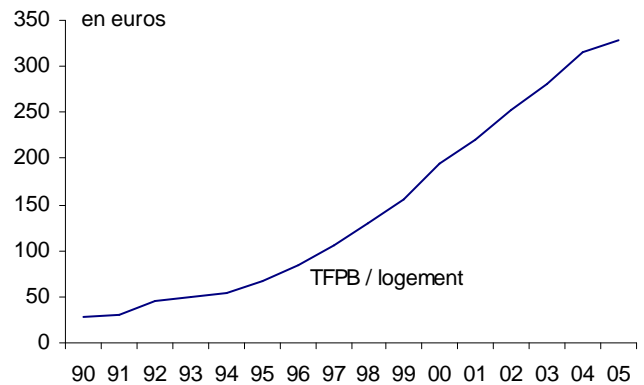
DES STRUCTURES DE CHARGES TRES DIFFÉRENCIÉES



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P3.2**

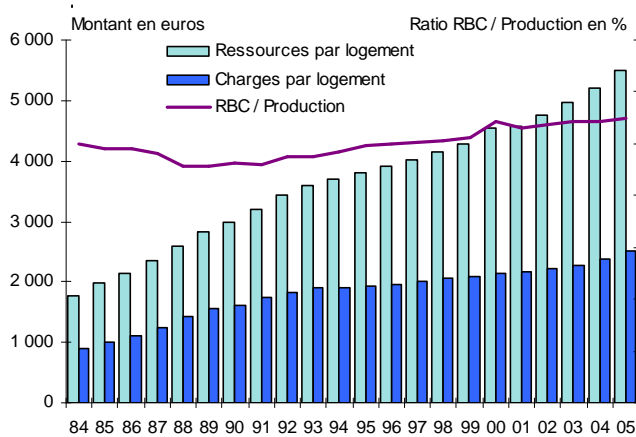
FORTE CROISSANCE DE LA TFPB PAR LOGEMENT HLM



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P3.3**

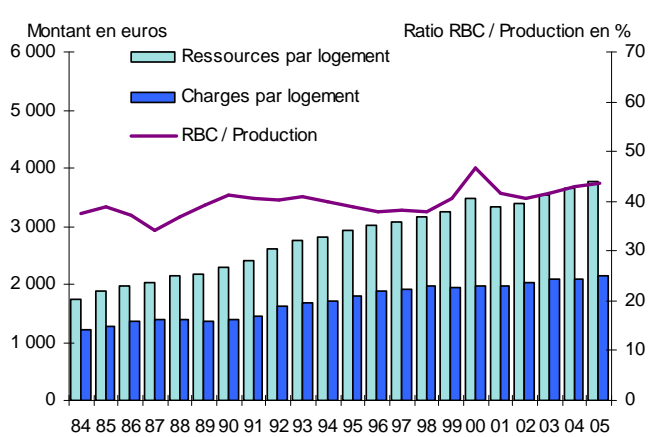
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES PROGRESSE LÉGÈREMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P3.4**

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM PROGRESSE DEPUIS TROIS ANS



Source : Compte du logement 2005

**Tableau P3.1**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %											
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Montant des ressources par logement	1 783	3 819	3 908	4 013	4 149	4 282	4 539	4 564	4 761	4 976	5 206	5 510
Montant des charges par logement	901	1 931	1 967	2 010	2 053	2 096	2 138	2 156	2 220	2 283	2 388	2 502
RBC / Production (%)	49,9	49,6	49,9	50,1	50,7	51,2	54,4	53,1	53,5	54,3	54,3	54,8
Intérêts / Production (%)	7,5	9,4	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2	9,2	9,2	9,2	9,4	9,2
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	8,6	8,9	8,8	9,0	9,0	9,2	9,2	8,6	8,7	8,7	8,7	8,8

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

Source : Compte du logement 2005

**Tableau P3.2**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %											
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Montant des ressources par logement	1 748	2 924	3 013	3 084	3 168	3 243	3 477	3 340	3 405	3 536	3 655	3 780
Montant des charges par logement	1 204	1 804	1 885	1 921	1 977	1 940	1 961	1 974	2 040	2 083	2 101	2 149
RBC / Production (%)	37,7	38,9	38,0	38,2	38,0	40,6	46,7	41,6	40,5	41,5	43,0	43,6
Intérêts / Production (%)	52,1	28,8	29,0	28,0	27,2	25,4	23,6	23,1	23,6	22,5	20,5	19,7

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

Source : Compte du logement 2005

## P4- COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

La « rentabilité » du service de logement que les propriétaires se rendent à eux-mêmes peut être calculée en mettant en regard le loyer estimé (imputé) qu'ils acquitteraient s'ils étaient locataires de leur propre logement avec les charges qu'ils supportent réellement, charges dont le propriétaire est redevable en tant que producteur de service de logement (*voir encadré*).

Le solde induit est très élevé pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement. Il équivaut à 91,4 % de leurs loyers imputés. Les propriétaires accédants qui supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts (3 870 € par logement en moyenne en 2005) dégagent une « rentabilité » deux fois moindre : 45,9 % des loyers. Ce ratio ne reflète qu'une situation moyenne ; le poids des charges financières varie considérablement selon le stade de remboursement : les accédants qui ont contracté un prêt récemment (durant les cinq dernières années) paient environ cinq fois plus de charges d'intérêts que ceux dont le prêt arrivera à échéance dans les cinq prochaines années.

Les propriétaires accédants ont à la fois les charges les plus élevées (4 450 € par logement) et les ressources les plus fortes (8 220 € par logement), car leurs logements sont en général plus spacieux, plus confortables et plus récents (*voir fiches D8 et D10*).

### Propriétaires accédants : amélioration sensible du résultat

Le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production des propriétaires accédants progresse fortement en 2005 (+1 point). Il est tiré par l'accélération des loyers (+4,9 % après +3,6 % en 2004). Les charges financières des accédants ralentissent en 2005 : l'alourdissement des encours de prêts immobiliers est plus que compensé par la baisse des taux d'intérêt intervenue en début d'année (*voir graphique P4.3*). La réduction des taux d'intérêt bénéficie essentiellement aux

propriétaires qui ont contracté un prêt dans l'année. Une diminution de 0,6 point des taux d'intérêt sur les crédits à l'habitat (soit l'ampleur de la baisse des taux observée en 2005) se traduit par une diminution de 2 % des charges d'intérêts versées par les accédants, toutes choses égales par ailleurs (montant emprunté, durée moyenne des prêts), en négligeant l'impact de la baisse des taux sur les renégociations et remboursements et sur les charges d'intérêts des crédits à taux variables.

En 20 ans, le ratio RBC sur production, s'est fortement apprécié, passant de 28,5 % en 1984 à 45,9 % en 2004. Il progresse continuellement depuis 1986, gagnant vingt points depuis cette date, à la faveur notamment de la baisse des taux d'intérêt depuis 1993. Les accédants sont aujourd'hui dans une situation plus favorable que leur prédécesseurs du fait de la forte diminution des taux d'intérêt, car le poste intérêts des emprunts représente leur principale charge (*voir graphique P4.1*).

En 1984, les intérêts d'emprunts amputaient fortement la « rentabilité » de l'accession puisqu'ils correspondaient aux trois quarts des loyers imputés des accédants. En 2005, ils ne représentent plus que la moitié des loyers imputés (*voir tableau P4.1*).

### Propriétaires non accédants : la hausse vive des loyers tire le résultat brut courant

Les propriétaires non accédants supportent des charges nettement plus faibles que les autres producteurs puisqu'ils ne paient des charges d'intérêts que sur les crédits contractés pour la réalisation de gros travaux (100 € par logement en moyenne en 2005).

Depuis 1988, le ratio RBC/Production s'apprécie continuellement car les loyers imputés des propriétaires non accédants augmentent plus vite que leurs charges (*voir tableau P4.2*). Il s'établit à 91,4 % en 2005. En 2000, l'évolution insolite de ce ratio s'explique par une augmentation des ressources liée à la perception d'indemnités d'assurances pour couvrir les travaux occasionnés par la tempête de décembre 1999. ■

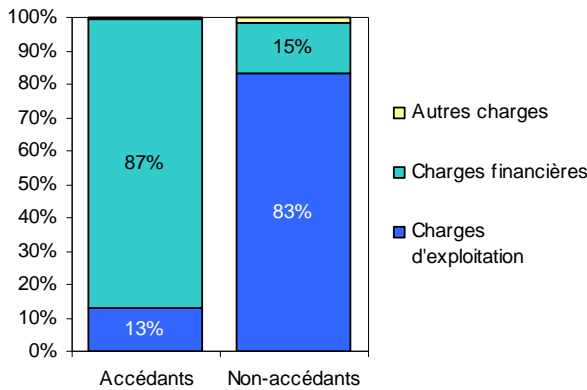
### Concepts et méthodes

En comptabilité nationale on considère que les propriétaires occupants produisent un service de logement, à l'instar des bailleurs, mais pour leur compte propre. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur est évaluée par des loyers imputés. La valeur des loyers imputés correspond aux loyers que les propriétaires acquitteraient dans le secteur locatif privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent.

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.

**Graphique P4.1**

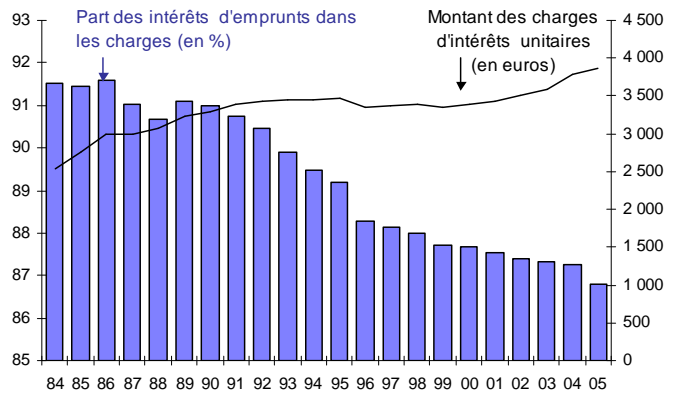
LES CHARGES FINANCIÈRES REPRÉSENTENT 87 % DES CHARGES DES ACCÉDANTS



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P4.2**

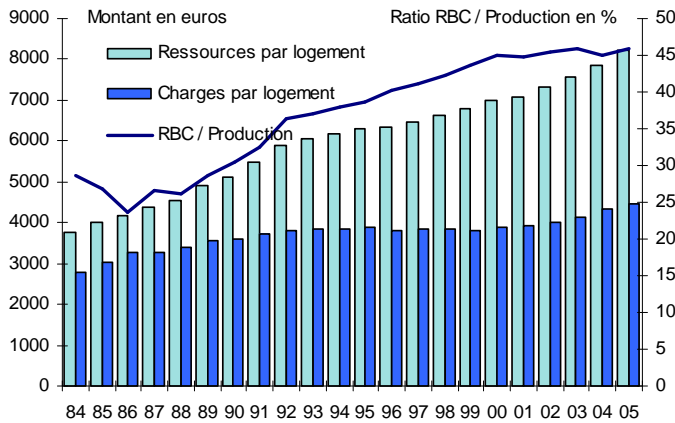
LA PART DES INTÉRÊTS D'EMPRUNT DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS RECULE 1989



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P4.3**

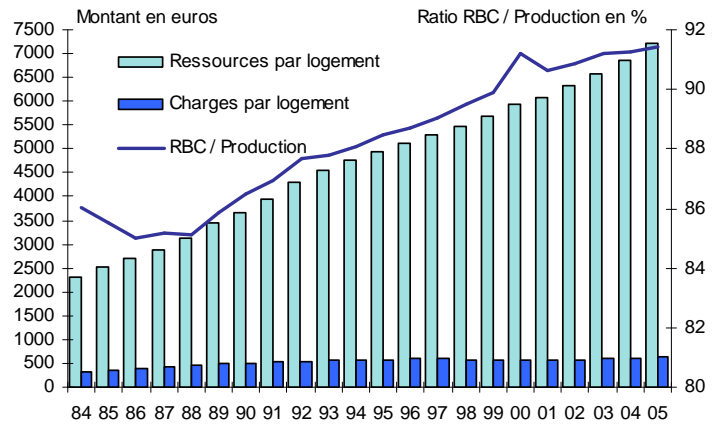
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCÉDANTS PROGRESSE LÉGÈREMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P4.4**

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES NON-ACCÉDANTS S'APPRÉCIE GRÂCE À L'ACCÉLÉRATION DES LOYERS



Source : Compte du logement 2005

**Tableau P4.1**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

	En euros et en %												
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Montant des ressources par logement	3 760	6 294	6 341	6 481	6 646	6 776	6 980	7 096	7 343	7 585	7 852	8 224	
Montant des charges par logement	2 762	3 899	3 805	3 834	3 849	3 823	3 869	3 928	4 012	4 112	4 331	4 453	
RBC / Production (%)	28,5	38,6	40,2	41,2	42,4	43,7	45,0	44,8	45,4	45,9	44,9	45,9	
Intérêts / Production (%)	72,3	56,0	53,2	52,6	51,3	49,6	49,1	48,6	47,8	47,4	48,2	47,1	

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

Source : Compte du logement 2005

**Tableau P4.2**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCÉDANTS

	En euros et en %												
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Montant des ressources par logement	2 313	4 948	5 136	5 290	5 490	5 683	5 925	6 079	6 327	6 576	6 849	7 217	
Montant des charges par logement	329	578	588	588	584	579	575	580	585	587	605	628	
RBC / Production (%)	86,0	88,4	88,7	89,0	89,5	89,9	91,2	90,6	90,9	91,2	91,3	91,4	
Intérêts / Production (%)	6,0	3,4	3,0	2,7	2,4	2,1	1,9	1,7	1,6	1,5	1,4	1,3	

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

Source : Compte du logement 2005

## P5-LE COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT COLLECTIF

### Décélération des ressources

Les ressources des producteurs de service de logement collectif s'élevèrent en 2005 à 8,4 milliards d'euros, et augmentent à un rythme plus modéré que l'année précédente (+ 3,7 % après + 5,2 % en 2004).

Les redevances constituent la majeure partie des ressources pour les foyers. Elle n'en constitue que la moitié pour les foyers d'étudiants (voir *tableau P5.1 et graphique P5.1*).

Les subventions, qui représentent en 2005 9,4 % des ressources des producteurs de service de logement collectif, s'élevèrent à 790 millions d'euros. Elles dépendent des décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil. Elles restent stables en 2005.

Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent la moitié des ressources. Ceci s'explique par le faible niveau de redevances dans ces structures d'hébergement qui offrent des services plus restreints. Ainsi, alors que les foyers d'étudiants ne représentent que 2,4 % des redevances de logements collectifs, ils reçoivent 17,9 % des subventions.

### Hausse des charges de 2,4 %

Pour les structures d'hébergement collectif, les charges des producteurs s'élevèrent, en 2005, à 4,7 milliards d'euros (voir *tableau P5.2*). Elles sont en hausse de 2,4 % par rapport à 2004.

95 % de ces charges sont des dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes, de services extérieurs et de 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 atteignent, en moyenne, 4 860 € (voir *tableau P5.3*). Elles varient fortement selon le type d'hébergement considéré. Elles sont sept fois plus élevées pour une personne en difficulté sociale que pour un étudiant.

En 2005, les frais de personnels s'élevèrent à près de 2,9 milliards d'euros, soit 3,6 % de plus qu'en 2004. Ils représentent environ 60 % des charges. Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels d'immeuble. Ces derniers, les plus importants, ont plus que doublé entre 1990 et 2005, contribuant fortement à la hausse des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont augmenté de 37 % depuis 1990 et de 5 % entre 2004 et 2005. La répartition entre les 2 postes varient fortement selon le type d'hébergement (voir *graphique P5.2*). Les frais de personnels d'immeuble sont ainsi prépondérants pour les personnes âgées (88 % des frais de personnels) et moins importants pour les autres types d'établissements.

Les charges locatives (entretien, petits travaux des parties communes et dépenses d'énergie) s'élevèrent en 2005 à 804 millions d'euros. Elles augmentent à peine par rapport à 2004 (+ 1 %). Les dépenses d'énergie s'élevèrent à 563 millions d'euros, et progressent de 3,2 %. Rapportées au nombre de lits, elles atteignent 580 €.

Les services extérieurs représentent 16,2 % des charges (voir *tableau P5.4*). Leur montant s'éleva à 766 millions d'euros répartis entre les honoraires de syndic (43 % du montant), les petits travaux (48 %), les primes d'assurances (5 %) ainsi que les rémunérations d'intermédiaires (4 %). ■

### Concepts et méthodes : le compte des producteurs de service de logement collectif

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, des subventions d'exploitation et des indemnités d'assurances.

Le compte n'effectue pas un partage 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 faudrait 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	Locaux d'hébergement	Charges non récupérables + récupérables

**Tableau P5.1**

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2005

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Travailleurs	Étudiants	Personnes en difficulté	Total
<b>Ressources (en millions d'euros)</b>	<b>5 072</b>	<b>2 129</b>	<b>415</b>	<b>325</b>	<b>470</b>	<b>8 411</b>
Redevances	4 659	1 960	364	183	397	7 563
Subventions d'exploitation	398	129	49	142	72	790
Indemnités d'assurances	15	40	2	0	1	58
Redevances (%)	91,9	92,1	87,7	56,3	84,5	89,9
Subventions d'exploitation (%)	7,8	6,0	12,0	43,6	15,4	9,4
Indemnités d'assurances (%)	0,3	1,9	0,3	0,1	0,1	0,7
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2005

**Tableau P5.2**

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1 990	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005
Personnes âgées	1 586	2 518	2 626	2 759	2 865	2 974	3 070	3 150	3 262	3 300	3 288
Adultes handicapés	396	707	698	713	674	594	578	590	598	540	580
Personnes en difficulté sociale	107	156	143	168	171	168	202	188	169	239	317
Travailleurs	265	317	313	321	324	333	345	340	353	360	354
Étudiants	156	159	160	173	173	181	184	174	182	176	186
<b>Total</b>	<b>2 510</b>	<b>3 856</b>	<b>3 940</b>	<b>4 134</b>	<b>4 208</b>	<b>4 250</b>	<b>4 379</b>	<b>4 441</b>	<b>4 564</b>	<b>4 615</b>	<b>4 726</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau P5.3**

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1 990	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005
Personnes âgées	3 910	5 420	5 520	5 680	5 850	5 950	6 090	6 190	6 360	6 430	6 410
Adultes handicapés	7 060	9 320	8 910	8 620	7 750	6 510	6 050	5 830	5 600	4 810	4 920
Personnes en difficulté sociale	3 640	5 420	5 520	6 050	5 740	5 300	7 200	6 440	5 060	6 330	8 010
Travailleurs	1 780	2 110	2 100	2 160	2 170	2 190	2 440	2 420	2 590	2 630	2 590
Étudiants	1 140	1 070	1 070	1 140	1 130	1 170	1 170	1 090	1 130	1 080	1 130
<b>Total</b>	<b>3 230</b>	<b>4 450</b>	<b>4 480</b>	<b>4 620</b>	<b>4 630</b>	<b>4 570</b>	<b>4 730</b>	<b>4 730</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>	<b>4 860</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau P5.4**

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

En %

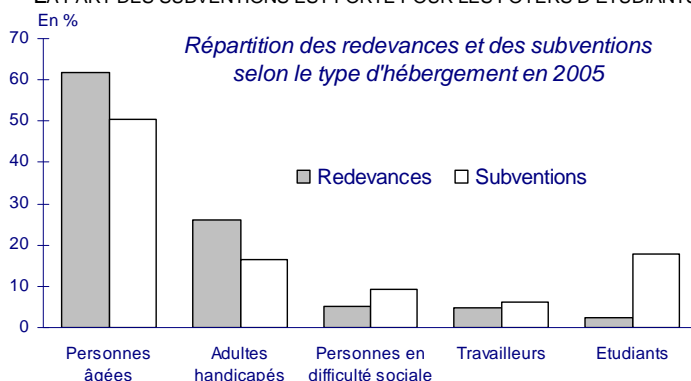
	1 990	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005
Charges locatives (*)	19,6	18,2	17,8	17,1	16,6	16,7	16,6	16,9	16,5	17,0	17,0
Services extérieurs	13,1	15,6	16,1	15,6	15,5	15,1	15,4	16,0	15,7	16,6	16,2
Frais de personnels	58,2	56,4	56,5	58,6	59,9	60,7	60,9	60,5	61,7	60,9	61,6
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	9,2	8,9	8,1	7,3	6,9	6,6	6,1	5,5	4,8	4,4
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2005

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

**Graphique P5.1**

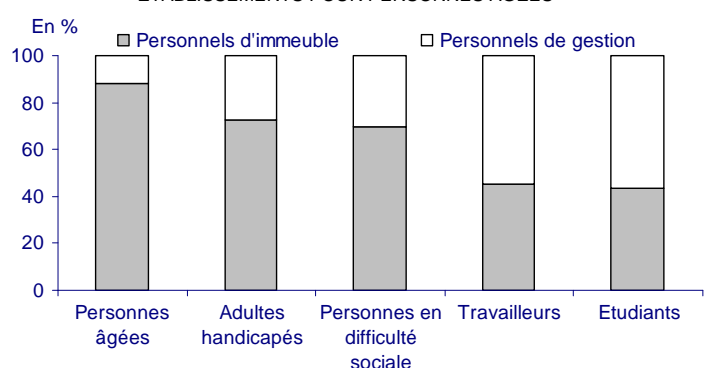
LA PART DES SUBVENTIONS EST FORTE POUR LES FOYERS D'ÉTUDIANTS



Source : Compte du logement 2005

**Graphique P5.2**

PLUS DE FRAIS DE PERSONNELS D'IMMEUBLE DANS LES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES



Source : Compte du logement 2005





## **I – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE**

---

## I1-LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX

### L'investissement en logements neufs reste très dynamique

Les acquisitions de logements neufs progressent de 13,9 % en 2005. Quoiqu'en repli par rapport à 2004 (+ 15,0 %), cette progression reflète la poursuite du dynamisme de la construction de logements neufs. Amorcée en 2003, la reprise du collectif s'est amplifiée et contribue le plus à cette croissance.

Hors terrains, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs s'accroît de 11,7 % en valeur (contre 12,8 % en 2004). Mais ce ralentissement en valeur s'explique en partie par celui des prix et notamment du coût de construction (2,4 % en 2005 contre 4,8 % en 2004 en moyenne annuelle). En volume, la FBCF en logements neufs progresse de 9,0 %, soit un rythme supérieur à 2004 (7,8 %) et très supérieur à celui des quatre années précédentes.

### Poursuite de la croissance des gros travaux d'entretien-amélioration, malgré un léger ralentissement

Les gros travaux d'entretien-amélioration augmentent de 5,8 % en valeur en 2005, après 6,6 % en 2004. Compte tenu d'une hausse des prix moyens sensiblement équivalente (+ 4 %), le volume de la FBCF en travaux progresse de 1,8 % en 2005 contre 2,5 % en 2004. Ce ralentissement est essentiellement imputable aux personnes morales.

### Le marché de l'ancien connaît une hausse record des prix de l'ancien et un léger tassement du volume de transactions

Les acquisitions de logements anciens augmentent de 14,3 % en valeur en 2005 contre 15,3 % en 2004. Mais l'évolution des prix des logements anciens atteint 15,3 % en moyenne annuelle en 2005, soit une progression encore supérieure à celle de 2004 (15,2 %). En volume, les transactions se tassent de 0,8 %.

### Globalement, l'ensemble des acquisitions et travaux augmente de 12,8 % en valeur

L'activité immobilière, c'est-à-dire la valeur de l'ensemble des acquisitions et travaux, atteint 250,4 milliards d'euros en 2005. Sous l'effet surtout des hausses de prix des logements anciens et du dynamisme du marché du neuf, elle continue donc de progresser à un rythme élevé (12,8 %) quoique légèrement inférieur à celui de 2004 (13,7 %).

L'investissement, qui ne retient pour l'ancien que le solde des acquisitions et cessions, s'établit à 115,8 milliards d'euros, en hausse de 10,7 % (contre 11,8 % en 2004).

### La FBCF en logements progresse de 4,9 % en volume

Hors terrains, la FBCF en logements augmente globalement de 9,2 % en valeur contre 10,1 % en 2004. Compte tenu d'une moindre progression des prix (4,1 % contre 5,3 %) qui reflète essentiellement la modération des coûts de construction, la FBCF augmente de 4,9 % en volume, soit un taux supérieur à 2004 (4,4 %). ■

### 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).

Tableau I1.1

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

En milliards d'euros et en %

	2004	2005	variation (%) 2005/2004
(1) Construction de logements neufs	45,3	50,5	11,5
(2) Terrains d'assise des logements neufs	13,0	15,8	22,0
(3) Frais et droits (neuf)	0,9	1,1	20,2
<b>(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)</b>	<b>59,1</b>	<b>67,4</b>	<b>13,9</b>
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	86,0	98,6	14,6
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	33,8	38,7	14,6
(7) Frais et droits (ancien)	6,9	7,6	9,2
<b>(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (4 + 5 + 6)</b>	<b>126,7</b>	<b>144,9</b>	<b>14,3</b>
<b>(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration</b>	<b>36,0</b>	<b>38,1</b>	<b>5,8</b>
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	7,8	8,6	10,5
<b>(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)</b>	<b>221,9</b>	<b>250,4</b>	<b>12,8</b>
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	84,5	96,9	14,6
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	32,8	37,7	15,0
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	1,5	1,7	13,8
(15) Acquisitions nettes de cessions y. c. terrains (5 + 6 - 12 - 13)	2,5	2,8	8,9
<b>(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)</b>	<b>90,6</b>	<b>99,0</b>	<b>9,2</b>
<b>(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)</b>	<b>104,6</b>	<b>115,8</b>	<b>10,7</b>

Source : Compte du logement 2005

Tableau I1.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

En milliards d'euros et en %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Contribution
<b>Acquisition de logements neufs</b>	<b>37,0</b>	<b>42,2</b>	<b>44,5</b>	<b>45,6</b>	<b>49,1</b>	<b>51,4</b>	<b>59,1</b>	<b>67,4</b>	<b>29 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>6,1</b>	<b>13,9</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>7,7</b>	<b>4,6</b>	<b>15,0</b>	<b>13,9</b>	
% du total	29	29	28	27	27	26	27	27	
<b>Acquisition de logements anciens</b>	<b>63,0</b>	<b>75,1</b>	<b>84,1</b>	<b>89,6</b>	<b>99,2</b>	<b>109,9</b>	<b>126,7</b>	<b>144,9</b>	<b>64 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>9,7</b>	<b>19,2</b>	<b>11,9</b>	<b>6,5</b>	<b>10,7</b>	<b>10,8</b>	<b>15,3</b>	<b>14,3</b>	
% du total	49	51	53	54	55	56	57	58	
<b>Travaux</b>	<b>28,4</b>	<b>29,3</b>	<b>30,4</b>	<b>31,5</b>	<b>32,4</b>	<b>33,8</b>	<b>36,0</b>	<b>38,1</b>	<b>7 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>3,8</b>	<b>3,5</b>	<b>3,0</b>	<b>4,2</b>	<b>6,6</b>	<b>5,8</b>	
% du total	22	20	19	19	18	17	16	15	
<b>Ensemble des acquisitions et travaux</b>	<b>128,4</b>	<b>146,6</b>	<b>159,0</b>	<b>166,7</b>	<b>180,8</b>	<b>195,0</b>	<b>221,9</b>	<b>250,4</b>	<b>100 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>7,3</b>	<b>14,1</b>	<b>8,5</b>	<b>4,8</b>	<b>8,4</b>	<b>7,9</b>	<b>13,7</b>	<b>12,8</b>	

Source : Compte du logement 2005

Tableau I1.3

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

	Montant en milliards d'euros		Évolution (en %)	
	2004	2005	2005 2004	Contri- bution
Logements neufs	59,1	67,4	13,9	28,9
Gros travaux	36,0	38,1	5,8	7,4
Logements anciens	126,7	144,9	14,3	63,7
<b>Total</b>	<b>221,9</b>	<b>250,4</b>	<b>12,8</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2005

Tableau I1.4

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Montant en milliards d'euros		Évolution (en %) 2005/2004		
	2004	2005	en valeur	en volume	en prix
Logements neufs	46,2	51,5	11,7	9,0	2,4
Gros travaux	36,0	38,1	5,8	1,8	4,0
Logements anciens	8,4	9,3	10,2	- 4,4	15,3
<b>Total</b>	<b>90,6</b>	<b>99,0</b>	<b>9,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,1</b>

Source : Compte du logement 2005

## I2-LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

### La production de logements accélère fortement en 2005

En 2005, les autorisations de construire atteignent des niveaux inégalés depuis près de 30 ans. En raison de la demande toujours vive pour l'accession à la propriété et des dispositifs destinés à soutenir l'investissement locatif, les mises en chantiers progressent vigoureusement depuis 2003.

Compte tenu des délais de construction, qui tendent à s'allonger en période de forte croissance, la production de logements neufs suit avec retard ces mouvements (*voir graphique I2.1*). La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2005 s'établit à 15,3 mois et augmente de 0,2 mois par rapport à celle des chantiers ouverts un an plus tôt.

Déjà à un haut niveau en 2004, la production progresse encore très nettement en 2005 (+ 12,5 % en équivalent logements et + 9,6 % en équivalent surface) pour atteindre 402 000 logements, correspondant à 43 millions de m<sup>2</sup>. Elle devrait augmenter encore dans les deux prochaines années, en raison de la vitalité actuelle des mises en chantier.

Le nombre de m<sup>2</sup> produits évolue un peu moins vite que la production exprimée en équivalent logements depuis 2004, la surface moyenne des logements construits diminuant légèrement sur cette période en raison du recul de la part des maisons individuelles (*voir graphique I2.2*).

### Les logements collectifs : le segment le plus dynamique

Les maisons individuelles progressent le moins vite (+ 6,4 %). Elles représentent 57 % des logements produits en 2005 contre 63 % trois ans plus tôt.

La production de logements collectifs (+ 22 %) est particulièrement dynamique en 2005 sous les effets de l'amortissement Robien qui favorise la construction de petits logements collectifs destinés à la location (*voir tableau I2.1*) et de la prospérité du segment des grandes opérations (logements appartenant à des immeubles de plus de 50 logements : + 28 % en équivalent logements).

### La maîtrise d'ouvrage publique représente un logement sur dix

En 2005, comme depuis 2002, les promoteurs privés (SCI, SACI, SCCV) sont les plus dynamiques. Ils représentent désormais le tiers de la production. La moitié des logements produits correspondent à des permis déposés par des particuliers.

La commande publique (Société HLM, OPAC, SEM, collectivités locales, État...) représente 10 % de la production de logements neufs en 2005. Elle en représentait 25 % en 1995, au plus bas du cycle immobilier précédent (*voir tableau I2.2*). Cette érosion de la commande publique traduit le caractère contra-cyclique de l'investissement des bailleurs sociaux.

La relance de la construction de logements sociaux inscrite dans le plan de cohésion sociale de 2004 et la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine de 2003 est déjà perceptible dans les mises en chantier de 2005 mais n'a pas encore produit tous ses effets sur la production de logements. ■

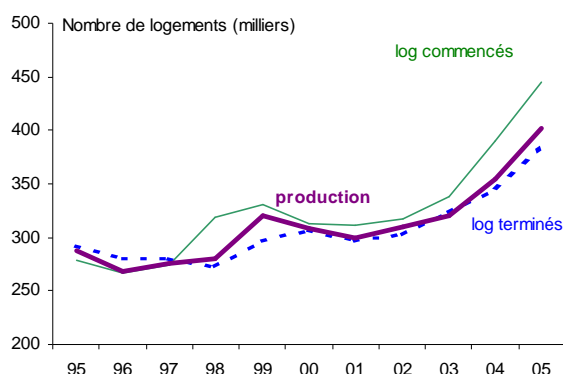
### Concepts et méthodes : la production de logements

La production de logements peut être estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement s'étend en général sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer des flux annuels. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1<sup>er</sup> juillet de l'année 2005 donne lieu à une production en 2003 à hauteur de 2/3 de logements et de 1/3 de logements en 2004, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Toutes les informations n'étant pas disponibles, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers sur la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles relatives aux tensions dans le secteur de la construction.

Graphique I2.1

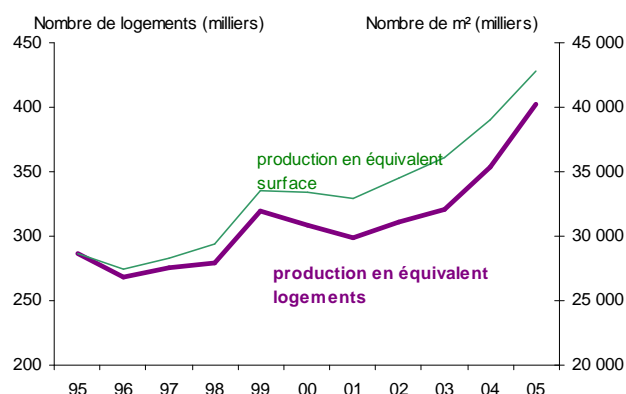
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/06, estimations en dates réelles

Graphique I2.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE



Source MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/06

Tableau I2.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS PAR TYPE

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	113,0	116,2	125,6	133,4	153,4	159,6	158,0	161,5	164,0	173,6	182,2
Individuel groupé	32,9	27,8	29,7	30,0	34,3	31,0	31,4	34,5	37,2	41,3	46,5
Collectif	135,9	122,2	116,5	112,6	125,8	109,6	100,8	104,9	114,4	130,6	156,6
En résidences	5,3	2,7	3,3	3,8	6,2	8,6	9,2	9,7	9,6	11,7	16,6
<b>Ensemble</b>	<b>287,1</b>	<b>268,8</b>	<b>275,1</b>	<b>279,8</b>	<b>319,7</b>	<b>308,8</b>	<b>299,3</b>	<b>310,6</b>	<b>325,1</b>	<b>357,2</b>	<b>402,0</b>
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	4,9	2,8	8,1	6,3	15,0	4,0	-1,0	2,2	1,5	5,9	4,9
Individuel groupé	0,4	-15,4	6,7	1,0	14,3	-9,6	1,4	9,9	7,7	11,0	12,7
Collectif	-5,2	-10,1	-4,6	-3,3	11,7	-12,9	-8,1	4,1	9,0	14,2	19,9
En résidences	-21,0	-50,1	25,4	12,7	63,3	40,3	6,0	5,5	-1,0	22,3	42,3
<b>Ensemble</b>	<b>-1,2</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>14,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>9,9</b>	<b>12,5</b>

Source : MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/06

Les logements en résidences apportent des services en plus de l'habitation (résidences pour étudiants, gîtes ruraux...) mais n'appartiennent pas aux structures d'hébergement collectif (maisons de retraite, hospices, foyers...).

Tableau I2.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS PAR CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	66,4	55,6	48,6	43,6	41,2	36,9	34,8	36,3	36,3	36,4	39,1
État ou coll. locales	4,7	4,3	3,8	3,5	3,4	3,4	3,2	3,0	3,3	3,5	4,0
SCI, SACI, SCV	63,7	58,5	63,5	66,9	85,7	78,4	73,4	78,0	87,1	100,3	122,5
Particuliers	126,9	128,0	138,0	144,8	165,4	168,6	166,9	171,7	175,5	188,7	199,8
Autres	25,4	22,5	21,2	20,9	23,9	21,5	20,9	21,6	23,0	28,3	36,5
<b>Ensemble</b>	<b>287,1</b>	<b>268,8</b>	<b>275,1</b>	<b>279,8</b>	<b>319,7</b>	<b>308,8</b>	<b>299,3</b>	<b>310,6</b>	<b>325,1</b>	<b>357,2</b>	<b>402,0</b>
<i>Évolution en %</i>											
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	-3,7	-16,3	-12,7	-10,2	-5,4	-10,4	-5,8	4,2	0,1	0,4	7,3
État ou coll. locales	-20,9	-9,4	-11,0	-7,1	-4,9	2,2	-6,1	-6,5	8,5	5,9	16,1
SCI, SACI, SCV	-1,5	-8,1	8,5	5,4	28,1	-8,6	-6,3	6,3	11,7	15,1	22,2
Particuliers	3,3	0,8	7,8	4,9	14,2	1,9	-1,0	2,9	2,2	7,5	5,9
Autres	-9,7	-11,5	-5,6	-1,2	14,4	-10,1	-2,7	3,3	6,2	23,3	28,9
<b>Ensemble</b>	<b>-1,2</b>	<b>-6,4</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>14,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>3,8</b>	<b>4,7</b>	<b>9,9</b>	<b>12,5</b>

Source MEDAD/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/06

### I3-LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX

---

#### **Nouvelle forte progression des crédits à l'habitat versés aux ménages**

En 2005, les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages ont été de 135,8 milliards d'euros, en progression de 22,4 % par rapport à 2004. La croissance des crédits s'est donc poursuivie à un rythme très élevé, comparable à celui déjà observé en 2004 (+ 22,2 %). Les conditions de crédit sont restées très favorables : les taux d'intérêt ont baissé, les durées d'amortissement se sont allongées, les conditions d'octroi sont peu restrictives.

Par nature d'opérations et types de crédit, les tendances sont peu modifiées : les crédits à l'ancien (+ 23,2 % pour l'ancien et les travaux contre + 21 % en 2004 et + 17,7 % en 2003) poursuivent leur accélération alors que ceux pour l'acquisition de logements neufs (+ 20,6 % en 2005 après + 25 % en 2004) marquent un léger ralentissement. Malgré une reprise du prêt à taux zéro rénové, ce sont les crédits non aidés du secteur libre qui représentent l'essentiel des prêts nouveaux et qui expliquent donc l'évolution principale.

#### **En hausse de 21,4 %, les crédits non aidés contribuent pour 79 % à la progression de l'ensemble des acquisitions et travaux**

Les emprunts non aidés versés passent de 105,9 milliards d'euros en 2004 à 128,6 en 2005, soit une progression de 21,4 %. Ils correspondent essentiellement à des crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages.

Leur part dans l'ensemble des acquisitions et travaux passe globalement de 47,7 % à 51,4 %. Classiquement, ce pourcentage est plus élevé pour les logements neufs (58,5 %) que pour les logements anciens (52,4 %). Il est minoritaire pour les travaux (34,9 %).

Leur variation entre 2004 et 2005 représente 79 % de celle de l'ensemble des acquisitions et travaux. Leur prépondérance dans la dynamique de l'activité immobilière se renforce donc encore.

#### **Passant de 5,4 milliards d'euros à 7,2 en 2005, les emprunts aidés enregistrent la plus forte progression**

Bien que d'un montant beaucoup plus modeste, ce sont pourtant les crédits aidés qui enregistrent la plus forte croissance : + 32,8 %.

Cette forte progression résulte de deux composantes principales : la mise en place du nouveau prêt à taux zéro pour les ménages, les crédits versés aux bailleurs sociaux découlant de la hausse des agréments délivrés depuis deux ans.

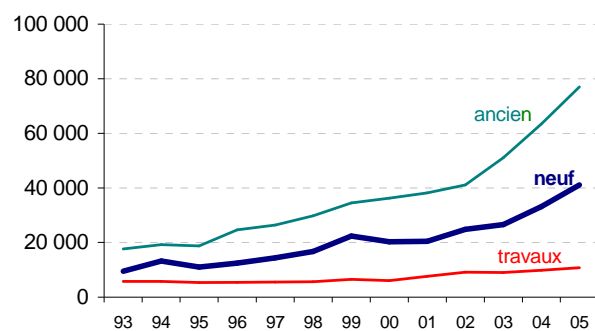
La mise en place du nouveau prêt à taux zéro entraîne un doublement des crédits versés à ce titre et surtout une augmentation de un milliard d'euros des crédits aidés pour l'ancien. Les crédits versés aux bailleurs sociaux augmentent suite à la progression des PLUS engagés les années précédentes et des PLS dont l'enveloppe attribuée a doublé en 2004.

#### **Les taux d'apport personnel des ménages s'inscrivent en recul**

Pour partie, le recours accru à l'emprunt se substitue à l'apport personnel dans le financement des acquisitions des ménages. Selon les sources utilisées pour les plans de financement, une baisse sensible des taux d'apport personnel s'observe en 2005, 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 recul. ■

**Graphique I3.1**

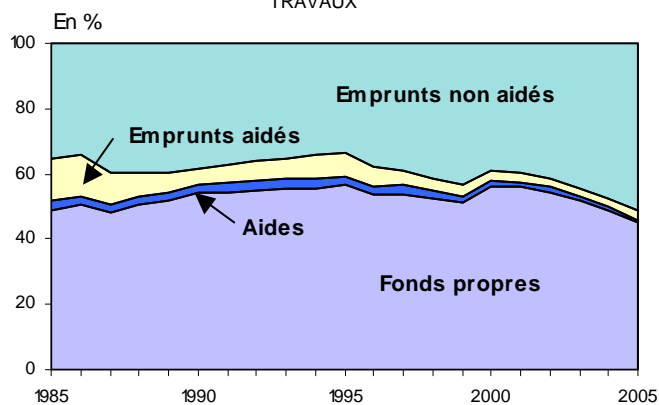
ÉVOLUTION DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES



Source : Compte du logement 2005, d'après les Comptes Financiers du Logement, Banque de France et, depuis 1998, l'Observatoire de la production de crédits immobiliers

**Graphique I3.2**

STRUCTURE DU FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX



Source : Compte du logement 2005

**Tableau I3.3**

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Ensemble logements neufs</b>	<b>44,5</b>	<b>45,6</b>	<b>49,2</b>	<b>51,5</b>	<b>59,1</b>	<b>67,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Fonds propres	19,4	20,3	19,5	19,9	21,2	22,2	43,6	44,5	39,6	38,6	35,9	32,9
Aides	1,4	1,5	1,5	1,4	1,2	1,1	3,1	3,3	3,0	2,6	2,0	1,6
Emprunts aidés	3,8	3,6	3,8	4,2	4,1	4,6	8,5	7,9	7,8	8,2	6,9	6,9
Emprunts non aidés	19,9	20,2	24,4	26,0	32,6	39,4	44,7	44,3	49,7	50,6	55,2	58,5
<b>Ensemble logements d'occasion</b>	<b>84,1</b>	<b>89,6</b>	<b>99,2</b>	<b>109,8</b>	<b>126,7</b>	<b>144,9</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Fonds propres	49,7	50,7	57,3	68,3	64,0	67,1	59,1	56,6	57,8	62,3	50,5	46,3
Aides	0,4	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,5	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1
Emprunts aidés	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	1,7	0,5	0,4	0,5	0,4	0,5	1,2
Emprunts non aidés	33,6	38,1	41,0	40,7	61,9	75,9	40,0	42,5	41,3	37,0	48,8	52,4
<b>Ensemble travaux</b>	<b>30,4</b>	<b>31,5</b>	<b>32,4</b>	<b>33,8</b>	<b>36,0</b>	<b>38,1</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Fonds propres	20,3	22,1	21,6	21,4	23,2	23,3	66,8	70,2	66,7	63,1	64,4	61,2
Aides	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6	3,0	2,5	2,3	2,2	1,9	1,7
Emprunts aidés	0,9	0,9	0,7	0,7	0,8	0,8	3,0	2,9	2,1	2,0	2,2	2,1
Emprunts non aidés	8,3	7,8	9,4	11,1	11,4	13,3	27,3	24,8	28,9	32,7	31,6	34,9
<b>Total acquisitions et travaux</b>	<b>159,0</b>	<b>166,7</b>	<b>180,8</b>	<b>195,1</b>	<b>221,9</b>	<b>250,4</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Fonds propres	89,4	93,1	98,4	109,5	108,4	112,6	56,2	55,8	54,4	56,2	48,9	45,0
Aides	2,7	2,7	2,6	2,4	2,1	1,9	1,7	1,6	1,4	1,2	1,0	0,8
Emprunts aidés	5,0	4,9	5,0	5,4	5,4	7,2	3,1	2,9	2,7	2,7	2,4	2,9
Emprunts non aidés	61,9	66,1	74,8	77,8	105,9	128,6	38,9	39,7	41,4	39,9	47,7	51,4

Source : Compte du logement 2005

## I4-LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MENAGES

### **Le montant total des acquisitions et travaux augmente encore fortement en valeur en 2005 : + 12,9 %**

En 2005, le montant total des acquisitions et travaux des ménages s'élève à 236,8 milliards d'euros. Il progresse de 12,9 % en valeur, soit un rythme légèrement plus faible qu'en 2004 (+ 14,1 %), mais très supérieur aux quatre années précédentes.

En valeur, les acquisitions de logements neufs qui représentent le quart du total augmentent de 13,4 %, contre 15,4 % en 2004. Les acquisitions de logements anciens qui représentent 60 % du total, connaissent une progression voisine en valeur (+ 14,4 % en 2005 contre 15,7 % en 2004). Les travaux dont la croissance en valeur est analogue à celle de 2004 (6,5 %) ne représentent plus que 15 % du total.

Cependant, alors que la croissance des acquisitions de logements neufs reflète pour partie une augmentation des volumes, celle des logements anciens reste inférieure à la hausse des prix.

### **La FBCF des ménages progresse de 4,5 % en volume, tirée par le dynamisme des logements neufs (+ 8,2 % en volume)**

Hors terrains et cessions, la FBCF des ménages en logement s'accroît de 9,1 % en valeur et de 4,5 % en volume. Cette progression est supérieure à celle de 2004 (+ 4,2 %) et des quatre années précédentes.

Cette évolution est due à 95 % aux acquisitions de logements neufs dont la croissance en volume est de 8,2 %, contre + 7,8 % en 2004.

Les travaux d'entretien-amélioration enregistrent des croissances voisines de 2004, en valeur (+ 6,5 %), en prix (+ 4,0 %) et en volume (+ 2,4 %).

Enfin, la croissance de 14,4 % de la valeur des acquisitions de logements anciens (qui ne contribuent que faiblement à la FBCF) traduit en

fait un tassement du volume de transactions, compte tenu d'une hausse des prix très élevée (+ 15,3 %).

### **Dynamisme de l'accession et bonne tenue du locatif neuf**

Les acquisitions et travaux des propriétaires accédants progressent de 18,1 % en valeur, tirées par les acquisitions de logements anciens. Celles-ci bénéficient notamment de la mise en place du nouveau prêt à taux zéro.

Les acquisitions des bailleurs personnes physiques enregistrent une croissance de 16,7 %. Celle-ci, quoiqu'inférieure à celle de 2004, reste soutenue par les acquisitions de logements neufs et le dispositif d'amortissement accéléré.

### **Un recours toujours plus important au crédit**

Les crédits nouveaux versés aux ménages progressent de 22,4 %, soit une croissance encore supérieure à celle de 2004. Les conditions de crédit avantageuses restent l'un des principaux moteurs de l'investissement des ménages.

Dans l'ancien, la hausse des crédits est globalement absorbée par la hausse des prix. La mise en place du nouveau prêt à taux zéro et les conditions de crédit permettent cependant un sursaut des acquisitions pour l'accession.

Le neuf connaît en revanche une croissance des volumes. Celle-ci affecte particulièrement le collectif. Les promoteurs dont les stocks sont bas ont lancé de nouveaux programmes pour faire face à une demande qui bénéficie en outre, pour les ménages déjà propriétaires, de la valorisation de leur patrimoine, et d'autre part, des mesures incitatives à l'investissement locatif.

Les crédits progressant plus vite que les dépenses, le taux moyen d'apport personnel moyen baisse. ■



Tableau I4.1

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

En milliards d'euros et en %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Contribution
<b>Acquisition de logements neufs</b>	<b>30,5</b>	<b>35,4</b>	<b>38,2</b>	<b>39,5</b>	<b>42,9</b>	<b>44,8</b>	<b>51,7</b>	<b>58,7</b>	<b>27 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>8,2</b>	<b>16,1</b>	<b>7,9</b>	<b>4,0</b>	<b>9,0</b>	<b>4,6</b>	<b>15,4</b>	<b>13,4</b>	
% du total	26	26	26	25	25	24	25	25	
<b>Acquisition de logements anciens</b>	<b>61,7</b>	<b>73,9</b>	<b>82,7</b>	<b>88,3</b>	<b>97,8</b>	<b>108,3</b>	<b>125,3</b>	<b>143,4</b>	<b>66 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>9,6</b>	<b>19,8</b>	<b>11,9</b>	<b>7,0</b>	<b>11,0</b>	<b>10,8</b>	<b>15,7</b>	<b>14,4</b>	
% du total	53	55	56	57	58	59	60	61	
<b>Travaux</b>	<b>25</b>	<b>25,9</b>	<b>27,1</b>	<b>28,3</b>	<b>29,3</b>	<b>30,6</b>	<b>32,7</b>	<b>34,8</b>	<b>8 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>3,7</b>	<b>3,6</b>	<b>4,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>	<b>4,8</b>	<b>6,5</b>	<b>6,5</b>	
% du total	21	19	18	18	17	17	16	15	
<b>Ensemble des acquisitions et travaux</b>	<b>117,0</b>	<b>135,0</b>	<b>148,0</b>	<b>156,0</b>	<b>169,9</b>	<b>183,8</b>	<b>209,7</b>	<b>236,8</b>	<b>100 %</b>
<b>Evolution N/N-1 (en %)</b>	<b>7,3</b>	<b>15,4</b>	<b>9,6</b>	<b>5,0</b>	<b>8,9</b>	<b>8,2</b>	<b>14,1</b>	<b>12,9</b>	

Source : Compte du logement 2005

Tableau I4.2

## PARTAGE VOLUME-PRIX DE LA FBCF DES MÉNAGES

En milliards d'euros et en %

Montants en milliards d'euros et évolution en %	2004	2005
<b>FBCF en logements neufs</b>	<b>39,8</b>	<b>44,1</b>
- évolution en valeur	13,0	10,8
- évolution en prix	4,8	2,4
- évolution en volume	7,8	8,2
<b>Travaux</b>	<b>32,7</b>	<b>34,8</b>
- évolution en valeur	6,5	6,5
- évolution en prix	3,9	4,0
- évolution en volume	2,5	2,4
<b>FBCF sur transactions dans l'ancien</b>	<b>9,5</b>	<b>10,5</b>
- évolution en valeur	9,8	10,8
- évolution en prix	15,2	15,3
- évolution en volume	- 4,6	- 3,9
<b>Total</b>	<b>82,0</b>	<b>89,4</b>
- évolution en valeur	10,0	9,1
- évolution en prix	5,6	4,4
- évolution en volume	4,2	4,5

Source : Compte du logement 2005

\* solde des acquisitions et des cessions

Tableau I4.3

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

En milliards d'euros et en %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2005/2004
Accédants	72,0	84,8	88,6	93,3	99,4	107,8	120,6	142,5	<b>18,1 %</b>
Non accédants	26,0	28,2	36,1	39,1	44,5	47,1	55,1	55,0	<b>- 0,2 %</b>
Bailleurs	13,1	15,0	15,1	15,4	17,0	19,1	22,8	26,5	<b>16,7 %</b>
Résidences secondaires	6,3	7,2	8,1	8,2	9,0	9,8	11,3	12,9	<b>14,2 %</b>
<b>Ensemble</b>	<b>117,3</b>	<b>135,2</b>	<b>148,0</b>	<b>156,0</b>	<b>169,9</b>	<b>183,8</b>	<b>209,7</b>	<b>236,8</b>	<b>12,9 %</b>

Source : Compte du logement 2005

## I5-LES ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

---

En 2005, le total des acquisitions et travaux des personnes morales représente 13,6 milliards d'euros, en progression de 11,4 % par rapport à 2004. En se limitant aux résidences principales, ce montant est de 12,9 milliards d'euros, en hausse de 11,4 % par rapport à 2004.

Les bailleurs HLM représentent 56,5 % de ce total, les autres bailleurs sociaux 15,9 % et les autres personnes morales 27,7 %. Les acquisitions et les travaux liés aux logements locatifs sociaux représentent donc une large part de cet ensemble.

Les évolutions de 2005 reflètent surtout la nette croissance de la construction de logements locatifs sociaux.

### **Les bailleurs HLM : forte reprise de la construction neuve et recul des travaux**

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (offices publics et sociétés anonymes d'HLM) avoisinent les 7 milliards d'euros en 2005, en hausse de 10,3 % par rapport à 2004.

La construction neuve progresse très fortement. C'est la traduction, avec les décalages temporels entre les agréments et les versements effectués, de la hausse des agréments PLUS et des PLS délivrés les années précédentes.

En revanche, les travaux se tassent sensiblement : - 0,6 % en valeur.

### **Les autres bailleurs sociaux enregistrent également une forte croissance de la construction neuve**

A une échelle plus réduite, les autres bailleurs sociaux connaissent une forte croissance de l'investissement dans le neuf. C'est notamment la conséquence surtout de la progression des enveloppes PLS et notamment de son doublement en 2004.

De même, les acquisitions de logements et les travaux des autres personnes morales (+ 12,7 %) sont tirés à la hausse par les acquisitions de logements neufs. ■

Tableau I5.1

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

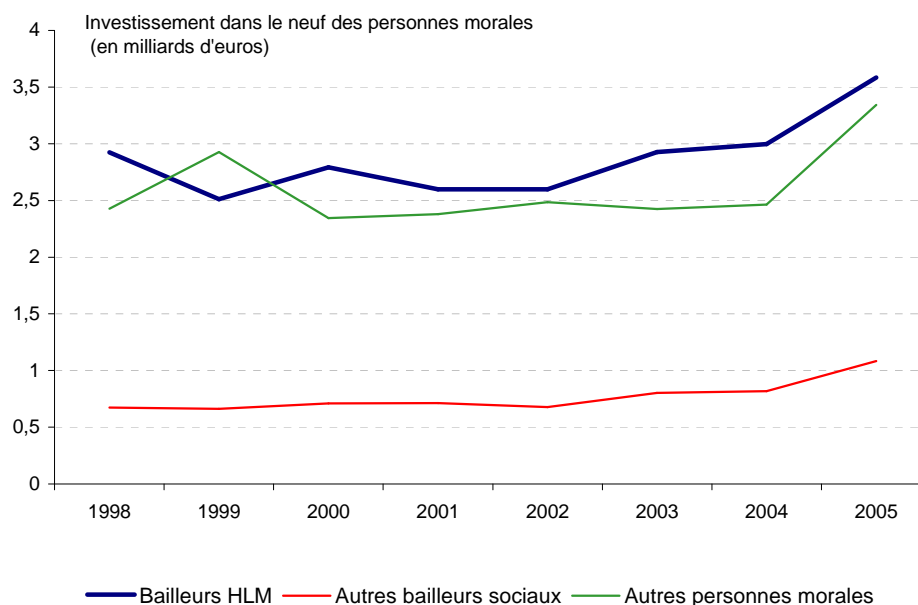
En milliards d'euros et en %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2005/2004 (en %)	Contribution (en %)
<b>NEUF</b>										
Organismes HLM	2,9	2,5	2,8	2,6	2,6	2,9	3,0	3,6	19,6	54,2
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	18,5	31,1
Autres personnes morales	2,4	2,9	2,3	2,4	2,4	2,4	2,9	3,3	15,4	14,6
<b>Ensemble des acquisitions de logements neufs</b>	<b>6</b>	<b>6,1</b>	<b>5,8</b>	<b>5,7</b>	<b>5,7</b>	<b>6,1</b>	<b>6,8</b>	<b>8,0</b>	<b>17,7</b>	<b>100,0</b>
% Neuf / Total	57	57	55	56	55	56	59	62		
<b>OCCASION</b>										
Organismes HLM	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	14,9	87,1
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5	0,5	7,0	12,9
Autres personnes morales	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	0,6	0,4	0,4	4,4	0,0
<b>Ensemble des acquisitions de logements d'occasion</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>8,9</b>	<b>100,0</b>
% Occasion / Total	12	11	13	12	13	14	12	12		
<b>TRAVAUX</b>										
Organismes HLM	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7	- 0,6	- 7,8
Autres bailleurs sociaux	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	3,0	49,7
Autres personnes morales	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-1,1	58,1
<b>Ensemble des travaux</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>- 0,3</b>	<b>100,0</b>
% Travaux / Total	32	32	32	32	31	29	30	25		
<b>TOTAL</b>										
Organismes HLM	5,7	5,4	5,7	5,4	5,4	5,9	6,2	6,8	10,3	70,1
Autres bailleurs sociaux	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	12,4	25,5
Autres personnes morales	3,4	3,8	3,3	3,2	3,3	3,3	3,6	4,1	12,7	4,4
<b>Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux</b>	<b>10,6</b>	<b>10,7</b>	<b>10,6</b>	<b>10,2</b>	<b>10,3</b>	<b>10,8</b>	<b>11,6</b>	<b>12,9</b>	<b>11,4</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2005

Graphique I5.2

## L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES



Source : Compte du logement 2005



## **A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRÉLÈVEMENTS**

---

## A1-LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2005

En 2005, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 27,9 milliards d'euros, en hausse de 6,9 % par rapport à l'année 2004.

Les aides aux producteurs augmentent de 15,3 % alors que les aides aux consommateurs augmentent de 1,0 %.

2005 a notamment été marquée par une forte hausse du nombre de prêts à 0 % suite à la réforme de ce prêt mise en place au 1<sup>er</sup> février 2005 : 184 000 prêts en 2005 contre 84 000 prêts en 2004.

### Les avantages conférés

L'ensemble des avantages conférés s'élève à 27,9 milliards d'euros en 2005 (voir graphique A1.1).

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 1,0 % (+ 3,5 % en 2004). Les aides personnelles perçues diminuent de 82 millions d'euros, ce qui correspond à une baisse de 0,6 % (+ 3,5 % en 2004). Cette évolution négative est plus que compensée par l'augmentation des avantages fiscaux (+ 22 %).

Les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 15,3 % par rapport à 2004. Cette augmentation porte principalement sur deux postes :

- les avantages de taux (+ 31 %), en liaison avec la mise en place du nouveau prêt à taux zéro ;
- l'avantage fiscal lié à l'application du taux de TVA réduit à 5,5 % sur les travaux effectués dans

les logements achevés depuis plus de deux ans (+ 15,4 %).

2005 enregistre ainsi la plus forte hausse des avantages conférés aux producteurs depuis 2000, année qui avait été marquée par l'introduction de la TVA à taux réduit pour les travaux et la baisse des droits de mutation des logements anciens (avantage classé dans les « autres aides »).

### Les aides versées

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 18,8 milliards d'euros en 2005 (voir graphique A1.2). Ces dépenses sont inférieures de 0,6 % à ce qu'elles étaient en 2004.

Les versements à destination des consommateurs diminuent de 0,7 % et le montant des aides personnelles versées, qui en représente près de 98 %, diminue de 90 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, encore appelés « aides à la pierre », sont en baisse de 0,4 %. En effet la subvention versée pour le prêt à 0 %, diminue fortement en 2005, car elle se transforme désormais en un crédit d'impôt qui ne sera pris en compte qu'en 2006.

La part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées est de 75 % en 2005. Elle a pratiquement retrouvé son niveau de 1995, alors qu'en 1984, les deux parts étaient égales et qu'en 1991, les consommateurs étaient destinataires de deux tiers des versements. ■

### Concepts et méthodes : les aides publiques au logement

Le compte du logement retient une analyse des aides selon deux points de vue complémentaires :

- les aides effectives qui se traduisent par des flux monétaires entre agents économiques et sont constituées par les versements des financeurs initiaux ;
- les avantages conférés aux bénéficiaires, investisseurs ou occupants des logements, qui permettent de prendre en compte l'ensemble des aides y compris celles ne donnant pas lieu à des versements.

Les versements des financeurs initiaux se répartissent entre aides aux consommateurs ( ou « aides à la personne ») et aides aux producteurs ( ou « aides à la pierre »). Les financeurs initiaux sont majoritairement l'État, mais ce sont aussi les régimes sociaux, les employeurs, les collectivités locales, la sécurité sociale.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les « aides perçues » sont des aides financières versées directement aux bénéficiaires ;
- les « autres aides aux producteurs » regroupent un certain nombre de dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'État, elles font également partie des aides effectives ;
- les « avantages fiscaux » résultent de dispositions fiscales favorables ;
- les « avantages de taux » (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché) ne trouvent que partiellement leur contrepartie dans les subventions versées aux établissements financiers, le surplus d'avantage constitue l'aide de circuit.

Les consommateurs bénéficient d'aides perçues et d'avantages fiscaux, alors que les producteurs reçoivent des aides des quatre types.

Tableau A1.1

## LES AVANTAGES CONFÉRÉS

	En millions d'euros										
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>Aux consommateurs</b>	<b>4 734,0</b>	<b>7 595,8</b>	<b>11 090,9</b>	<b>12 804,5</b>	<b>13 680,8</b>	<b>13 957,8</b>	<b>14 527,5</b>	<b>14 766,1</b>	<b>15 276,7</b>	<b>15 423,7</b>	
Évolution annuelle (en %)		7,7	4,6	6,5	6,8	2,0	4,1	1,6	3,5	1,0	
Aides perçues (*)	4 734,0	7 595,8	11 051,3	12 445,6	12 588,8	12 928,4	13 522,4	13 667,1	14 176,7	14 086,1	
dont aides personnelles perçues	4 607,9	7 540,6	10 854,0	12 188,1	12 324,6	12 671,0	13 256,4	13 415,3	13 879,2	13 797,3	
Avantages fiscaux	0,0	0,0	39,6	358,9	1 092,1	1 029,4	1 005,0	1 099,0	1 100,0	1 337,6	
<b>Aux producteurs</b>	<b>9 049,2</b>	<b>8 917,2</b>	<b>7 901,7</b>	<b>8 387,5</b>	<b>11 217,7</b>	<b>11 073,2</b>	<b>11 159,4</b>	<b>11 199,8</b>	<b>10 814,7</b>	<b>12 472,1</b>	
Évolution annuelle (en %)		1,0	- 5,3	6,1	33,7	- 1,2	0,8	0,4	- 3,4	15,3	
Aides perçues	655,4	1 201,8	1 512,8	995,4	930,3	924,1	951,5	1 047,4	939,9	1 051,7	
Avantages de taux	5 568,1	3 739,0	2 539,3	1 609,1	2 114,8	2 179,6	1 899,0	1 654,9	1 403,6	1 840,3	
Avantages fiscaux	2 321,0	3 541,9	3 617,9	4 446,8	6 066,5	5 779,5	6 017,0	6 113,0	6 045,0	6 975,4	
Autres aides	504,6	434,5	231,7	1 336,2	2 106,0	2 190,0	2 291,9	2 384,5	2 426,2	2 604,8	
<b>Total Avantages conférés</b>	<b>13 783,2</b>	<b>16 513,0</b>	<b>18 992,7</b>	<b>21 192,0</b>	<b>24 898,5</b>	<b>25 031,1</b>	<b>25 687,0</b>	<b>25 965,9</b>	<b>26 091,4</b>	<b>27 895,8</b>	
Évolution annuelle (en %)		4,0	0,3	6,3	17,5	0,5	2,6	1,1	0,5	6,9	

(\*) aides personnelles et autres aides (fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.  
 Source : Compte du logement 2005

Tableau A1.2

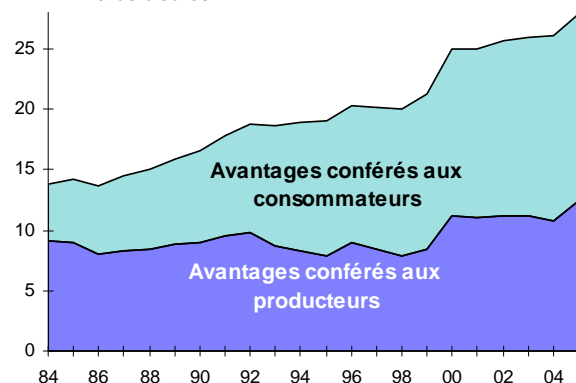
## LES AIDES EFFECTIVES VERSÉES

	En millions d'euros										
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>Aux consommateurs</b>	<b>4 844,4</b>	<b>7 822,7</b>	<b>11 331,4</b>	<b>12 756,1</b>	<b>12 898,5</b>	<b>13 241,0</b>	<b>13 786,0</b>	<b>13 869,4</b>	<b>14 385,5</b>	<b>14 286,7</b>	
Évolution annuelle (en %)		7,8	4,7	3,8	1,1	2,7	4,1	0,6	3,7	- 0,7	
Aides personnelles(*)	4 807,8	7 777,0	11 141,5	12 506,5	12 642,0	12 990,6	13 526,6	13 623,4	14 093,8	14 003,7	
Autres aides aux consommateurs	36,6	45,7	189,9	249,6	256,5	250,4	259,4	246,0	291,6	283,0	
<b>Aux producteurs</b>	<b>4 763,3</b>	<b>4 053,9</b>	<b>3 632,7</b>	<b>4 050,0</b>	<b>4 763,2</b>	<b>4 770,4</b>	<b>4 862,6</b>	<b>4 875,9</b>	<b>4 572,7</b>	<b>4 552,4</b>	
Évolution annuelle (en %)		- 4,5	- 4,0	- 1,6	17,6	0,2	1,9	0,3	- 6,2	- 0,4	
Subventions d'exploitation	2 373,6	1 039,6	560,3	82,5	64,4	53,8	55,7	45,8	62,6	57,4	
Aides à l'investissement	1 885,0	2 579,8	2 840,7	2 630,9	2 645,2	2 566,0	2 515,0	2 445,5	2 083,8	1 890,2	
Autres aides aux producteurs	504,6	434,5	231,7	1 336,6	2 053,7	2 150,7	2 299,1	2 384,5	2 426,2	2 604,8	
<b>Total Aides versées</b>	<b>9 607,7</b>	<b>11 876,6</b>	<b>14 964,2</b>	<b>16 806,1</b>	<b>17 661,8</b>	<b>18 011,4</b>	<b>18 648,6</b>	<b>18 745,3</b>	<b>18 958,2</b>	<b>18 839,2</b>	
Évolution annuelle (en %)		3,3	2,4	2,5	5,1	2,0	3,5	0,5	1,1	- 0,6	

(\*) aides personnelles y compris frais de gestion  
 Source : Compte du logement 2005

Graphique A1.1

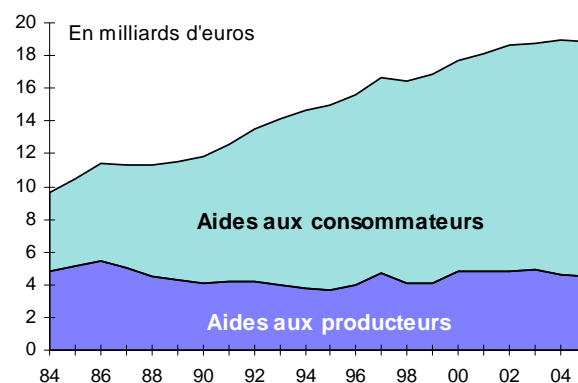
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS  
 En milliards d'euros



Source : Compte du logement 2005

Graphique A1.2

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES VERSÉES  
 En milliards d'euros



Source : Compte du logement 2005

## A2 – LES AIDES AU LOGEMENT ET LEUR STRUCTURE

### Part des aides au logement dans le PIB

La proportion des aides publiques au logement dans le PIB avait fortement augmenté en 2000, du fait principalement des mesures de taux de TVA à 5,5 % pour les travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans et de la réduction des droits de mutation, et atteignait 1,7 %. Depuis, elle diminuait chaque année sous l'effet de la baisse des avantages de taux et de la stabilité des autres formes d'aides aux producteurs. En 2005, elle progresse de nouveau sous l'effet de l'augmentation des avantages fiscaux et s'établit à 1,6 %. La part des aides aux consommateurs dans le PIB diminue légèrement depuis 2002 (voir graphique A2.1) et s'établit à 0,9 % en 2005. La part des aides aux consommateurs perçues a diminué, quant à elle, de 0,9 % à 0,8 % de 1995 à 2005.

### Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 27,9 milliards d'euros et les aides versées à 18,8 milliards d'euros en 2005 (voir figure A2.2). L'ensemble

des avantages fiscaux, d'un montant de 8,3 milliards d'euros en 2005, se retrouve uniquement dans les avantages conférés. Les aides aux consommateurs versées diffèrent des aides perçues par le montant des frais de gestion (0,2 milliard d'euros). Les autres aides aux producteurs (2,6 milliards d'euros en 2005) figurent à la fois dans les aides versées et dans les avantages conférés. Les aides aux producteurs qui ne relèvent pas de cette dernière catégorie sont pour partie directement versées aux bénéficiaires, et se retrouvent alors dans les aides perçues (1,1 milliard d'euros en 2005), et pour une autre part (0,8 milliard d'euros) sont versées aux organismes financiers. Dans ce cas, la compensation se retrouve directement dans le taux préférentiel du prêt (prêt à 0 % par exemple) et génère donc des avantages de taux. Dans d'autres cas, en particulier la plupart des prêts de la Caisse des dépôts et consignations au logement locatif social, l'avantage est une aide de circuit dont le montant se retrouve uniquement dans les avantages conférés et non dans les aides versées. ■

### Concepts et méthodes : aides versées et avantages conférés

Les avantages conférés ont partiellement une contrepartie au sein des aides versées. Le graphique A2.2 permet de comparer la composition des aides versées et des avantages conférés en 2005.

*Les aides aux consommateurs* versées sont égales aux aides aux consommateurs perçues augmentées des frais de gestion.

*Les aides aux producteurs* versées se répartissent entre subventions d'exploitation, aides à l'investissement et autres aides aux producteurs.

*Les subventions d'exploitation* : leur poids important en 1984 s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent. Ces subventions se composent essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts HLM et les prêts du CFF accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts PLA (jusqu'en 1986) et des PAP (prêts à l'accession à la propriété) jusqu'en 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée du prêt et se traduisaient par une réduction du taux de ces prêts. Il y a dans ce cas un décalage temporel important entre le versement des subventions et l'avantage de taux.

Les *aides à l'investissement* sont de deux types.

Les premières sont les subventions versées aux établissements financiers et intégrées au prêt. Elles concernent les prêts PLA-CDC accordés de 1986 à 1988, les PAP de 1988 à 1995, et du prêt à 0 % depuis 1995. On a dans ce cas, comme dans celui des bonifications d'intérêt, une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé. Par contre, les versements sont étalés sur une période beaucoup plus courte (de deux à quatre ans). Les secondes sont les subventions versées directement aux constructeurs dans le cas des prêts accordés depuis 1988 pour la réalisation des logements locatifs sociaux (prêts PLA, PLUS). L'aide est alors comptée à la fois dans les aides effectives et dans les aides perçues.

Les *avantages de taux* liés à certains prêts ne donnent pas lieu à versement. Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'État, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'État et diminue le coût de la ressource. Il s'agit alors d'une « aide de circuit ». Les prêts réglementés (PC, PLI, prêts 1 %) n'ont pas non plus, en contrepartie, d'aide effective versée.

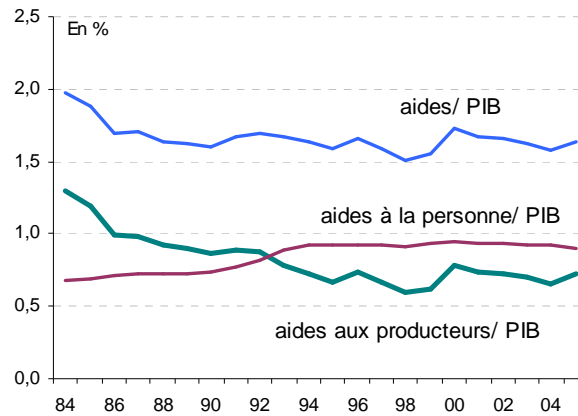
*Les autres aides aux producteurs* se retrouvent intégralement dans les aides versées et dans les avantages conférés.

*Les avantages fiscaux* se retrouvent uniquement au sein des avantages conférés. Il n'y a aucun versement correspondant.



Graphique A2.1

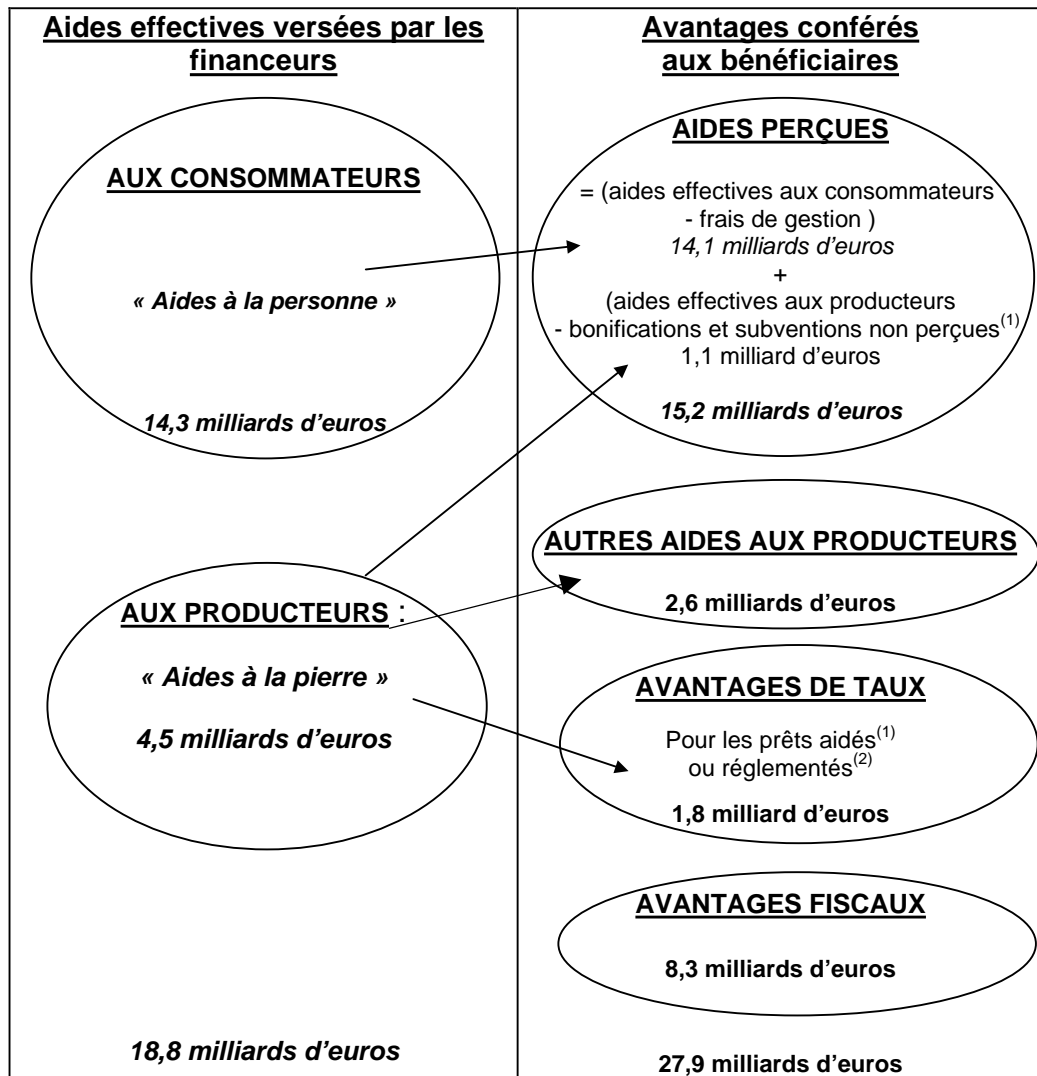
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT EN PROPORTION DU PIB



Source : Compte du logement 2005

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRÉS EN 2005



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.  
Source : Compte du logement 2005

(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.

## A3- LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les avantages conférés aux consommateurs de service logement comprennent au titre des aides perçues, les aides personnelles, les aides des fonds de solidarité logement (FSL) et l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT). Les consommateurs bénéficient également d'avantages fiscaux liés principalement au taux réduit à 5,5 % de la TVA pour les travaux (*voir tableau A3.1*).

### Les aides personnelles

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). (*voir graphique A3.3 et fiche A4*).

### Les fonds de solidarité logement

Les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL) ont été 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 2005. L'État 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 %. Depuis 2005, la dotation de l'État au fonds de solidarité logement (FSL) est transférée sur le budget du ministère de l'intérieur suite à la décentralisation de ces aides aux conseils généraux. Le financement de l'État s'est élevé à 72 millions d'euros en 2005.

### L'aide au logement temporaire

L'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), a été 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 ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'État. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2004).

### 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 (*voir graphique A3.1*).

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 1 308 millions d'euros pour 2005. 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 (1 829 euros) depuis 1991 n'existe plus depuis 2002. 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 2005. ■

### Les aides personnelles

L'ALF (allocation de logement à caractère familial) a été créée en 1948. C'est une prestation versée aux ménages ayant au moins un enfant ou une personne à charge et aux jeunes ménages sans personne à charge. Instituée en 1971, l'ALS (allocation logement sociale) est destinée à certaines catégories de ménages ne pouvant bénéficier de l'ALF. L'APL est issue de la loi du 3 janvier 1977 de la réforme des aides au logement et s'applique à un parc de logements déterminé.

La proportion de ménages allocataires, restée stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a 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 est ainsi passé de 4,6 millions en 1990 à 5,8 millions en 1994. La réforme mise en place en 2001 et 2002 a unifié les barèmes de l'AL et de l'APL en secteur locatif. Le barème de l'AL est mis au niveau de celui de l'APL, et le nouveau barème est amélioré pour tous les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté le montant moyen de l'aide mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires.

Parmi les accédants, le nombre de bénéficiaires de l'AL est assez stable, celui des bénéficiaires de l'APL baisse régulièrement. En effet, ceux qui ont bénéficié d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) sortent progressivement du champ de l'aide, le nombre de ceux ayant bénéficié d'un PC (prêt conventionné) n'augmente pas.

**Tableau A3.1**

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Aides perçues</b>	<b>4 734</b>	<b>7 596</b>	<b>11 051</b>	<b>12 446</b>	<b>12 589</b>	<b>12 928</b>	<b>13 522</b>	<b>13 667</b>	<b>14 177</b>	<b>14 086</b>
Evolution annuelle en %		7,7	4,7	3,9	1,2	2,7	4,6	1,1	3,7	- 0,6
Dont aides personnelles <sup>(1)</sup>	4 697	7 550	10 861	12 196	12 332	12 678	13 263	13 421	13 885	13 803
Dont autres aides <sup>(2)</sup>	37	46	190	250	257	250	259	246	292	283
<b>Avantages fiscaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>359</b>	<b>1 092</b>	<b>1 029</b>	<b>1 005</b>	<b>1 099</b>	<b>1 100</b>	<b>1 338</b>
Evolution annuelle en %			- 10,3	771,9	204,3	- 5,7	- 2,4	9,4	0,1	21,6
Dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	0	0	0	177	850	920	983	1 069	1 070	1 308
<b>Ensemble</b>	<b>4 734</b>	<b>7 596</b>	<b>11 091</b>	<b>12 804</b>	<b>13 681</b>	<b>13 958</b>	<b>14 527</b>	<b>14 766</b>	<b>15 277</b>	<b>15 424</b>
Evolution annuelle en %		7,7	4,6	6,5	6,8	2,0	4,1	1,6	3,5	1,0

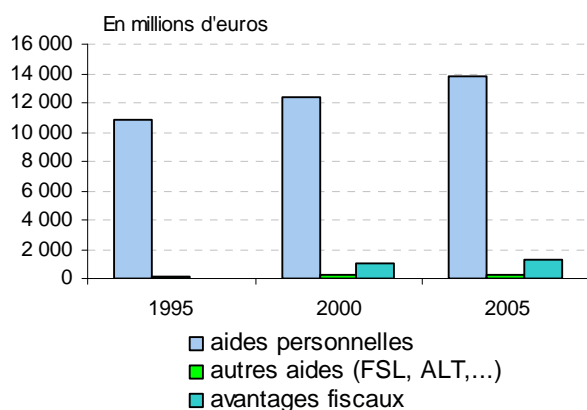
<sup>(1)</sup>y compris prime de déménagement

<sup>(2)</sup>fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux

Source : Compte du logement 2005

**Graphique A3.1**

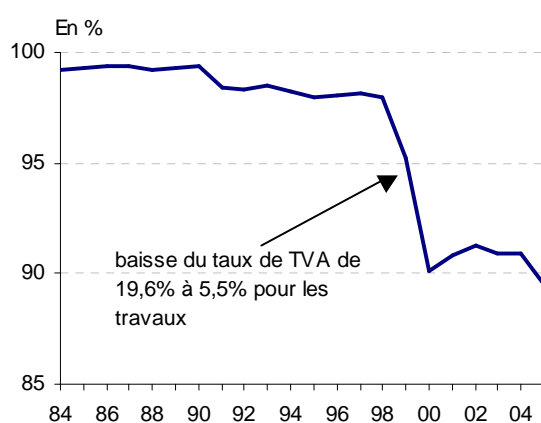
LES AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS AUGMENTENT ENTRE 1995 ET 2005



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A3.2**

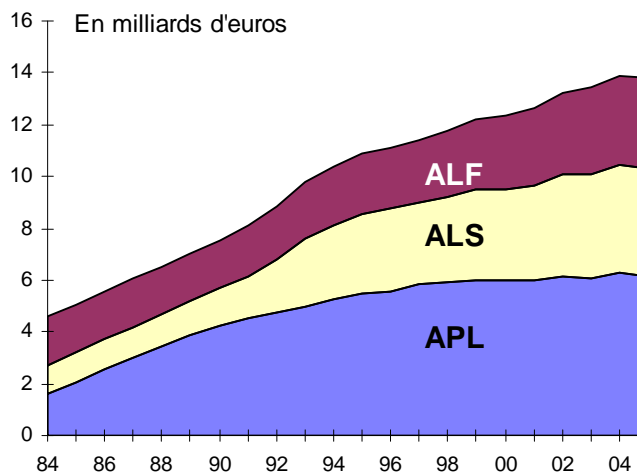
ÉVOLUTION DE LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX CONSOMMATEURS



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A3.3**

ÉVOLUTION DU MONTANT TOTAL PERÇU SELON LE TYPE D'AIDE PERSONNELLE



Source : Compte du logement 2005

## A4-LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 13,8 milliards d'euros en 2005<sup>(1)</sup>, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant versé baisse faiblement par rapport à 2004 (- 0,6 %) et le nombre de bénéficiaires augmente de 19 000 par rapport à l'année précédente.

### Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2005, 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre augmente légèrement par rapport à 2004 mais reste inférieur à celui de 2003 (- 9 000 ménages). Depuis l'année 2000, le nombre de bénéficiaires a diminué de 203 000 (+ 49 000 pour le nombre de bénéficiaires locataires et - 252 000 pour les propriétaires)(voir *tableau A4.1*). Cependant cette évolution doit s'apprécier compte tenu du relèvement en 2004 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 : elle s'élève à 20,8 % en 2005 pour l'ensemble des ménages (23,5 % en 1999)(voir *graphique A4.1*). Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers), qui représentent 80 % des bénéficiaires, augmente en 2005 (+ 72 000) et retrouve le niveau de l'année 1999. Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à diminuer en 2005 (- 54 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) est stable. Le nombre de bénéficiaires dans les foyers varie peu (+ 3 000 ménages).

### Évolution en 2005 des montants moyens perçus

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2005 pour les logements ordinaires a diminué de 1,0 % par rapport à 2004 (voir *tableau A4.2*).

En 2005, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (167,9 €/mois contre 139,1 €/mois). Pour les locataires hors foyers, on constate désormais une très faible différence en moyenne entre APL et AL (204,6 €/mois en APL, 196,1 €/mois en AL) (voir *graphique A4.2*). Les

barèmes étant à présent identiques, les différences qui subsistent s'expliquent par les différences de structure des ménages.

### Évolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues diminue de 0,6 % en 2005 pour s'établir à 14,0 milliards d'euros (après + 3,5 % en 2004). La baisse du montant moyen de l'aide dans les logements ordinaires y contribue pour 0,9 %. Elle est atténuée par l'augmentation du nombre de bénéficiaires dans les logements ordinaires (+ 0,3 %) (voir *tableau A4.2*). Le nombre de bénéficiaires dans les foyers est stable.

Cette diminution du montant total perçu résulte essentiellement du fait que des rappels de prestations avaient été versés en 2004 au titre de l'année 2003. Mais la hausse du pouvoir d'achat des ménages de 2,2 points en 2004 et la légère baisse du chômage en 2005 contribuent également à stabiliser le montant des aides personnelles.

### Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs est de 14,0 milliards d'euros en 2005. Les frais de gestion atteignent 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées a diminué depuis 2003. En effet leur mode de calcul a été modifié 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'État 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 représentait environ 40 % du financement des aides personnelles, le fonds national des prestations familiales (FNPF) et les employeurs par un financement direct étant les autres financeurs. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée). En 2005, la participation de l'État a diminué et s'élève à 37 %. ■

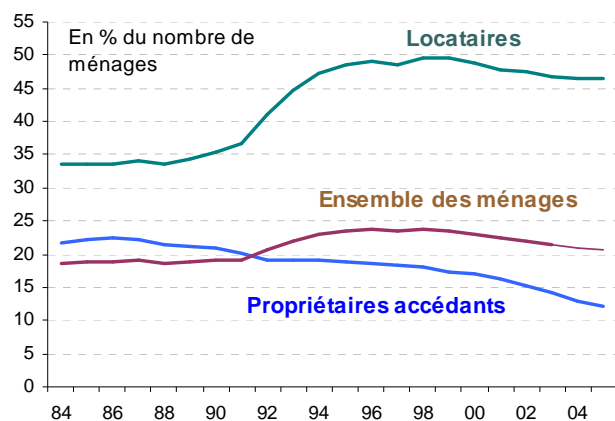
#### Concepts et méthodes

(1) Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, contribution au remboursement de la dette sociale, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

(2) 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 A4.1

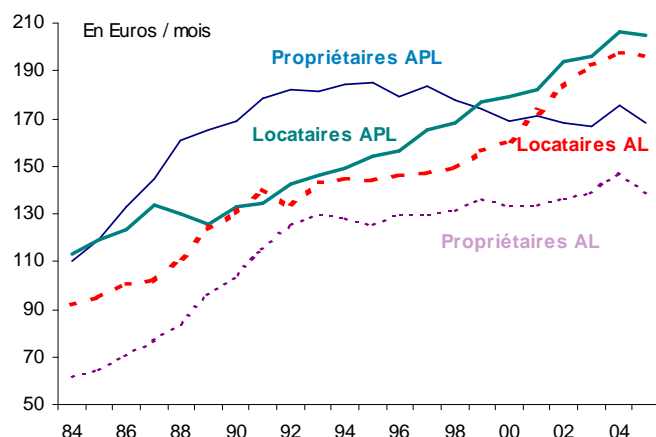
ÉVOLUTION DES TAUX DE BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2005

Graphique A4.2

ÉVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2005



Source : Compte du logement 2005

Tableau A4.1

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>Propriétaires accédants</b>										
APL	683	918	680	478	433	383	333	282	246	
AL	389	236	312	409	420	420	416	399	389	
Total bénéficiaires	1 072	1 155	992	887	853	803	749	681	635	
En % des ménages accédants	21,7	18,6	18,9	17,0	16,3	15,4	14,3	13,0	12,1	
<b>Locataires hors foyers</b>										
APL	442	1 342	1 925	2 103	2 100	2 104	2 081	2 077	2 092	
AL	2 328	1 701	2 592	2 715	2 673	2 690	2 689	2 728	2 775	
Total	2 770	3 042	4 516	4 818	4 773	4 795	4 770	4 805	4 867	
En % des ménages locataires	33,6	35,4	48,6	48,8	47,8	47,4	46,6	46,5	46,6	
Ensemble (hors foyers)	3 842	4 197	5 609	5 705	5 626	5 598	5 519	5 486	5 502	
En % du nombre de ménages	18,7	19,0	23,5	23,0	22,4	22,0	21,4	21,0	20,8	
Locataires en foyers	207	384	538	572	572	570	564	569	572	
<b>Ensemble</b>	<b>4 049</b>	<b>4 581</b>	<b>6 046</b>	<b>6 277</b>	<b>6 198</b>	<b>6 168</b>	<b>6 083</b>	<b>6 055</b>	<b>6 074</b>	

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>Propriétaires accédants</b>	1 188	2 158	1 983	1 625	1 566	1 464	1 360	1 301	1 145	
<b>Locataires (hors foyers)</b>	3 157	4 804	8 029	9 755	10 119	10 824	11 087	11 586	11 667	
<b>Foyers</b>	263	579	842	945	986	968	968	992	985	
<b>Montant total perçu (M€)</b>	<b>4 608</b>	<b>7 541</b>	<b>10 854</b>	<b>12 325</b>	<b>12 671</b>	<b>13 256</b>	<b>13 415</b>	<b>13 879</b>	<b>13 797</b>	

Source : Compte du logement 2005

Tableau A4.2

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

En %

Catégorie d'allocataire	Évolution 2005/2004			Part du total perçu en 2004	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	-6,69	-5,67	-11,98	9,4	-0,63	-0,53	-1,12
APL	-12,63	-4,43	-16,50	4,3	-0,54	-0,19	-0,71
AL	-2,50	-5,84	-8,19	5,1	-0,13	-0,30	-0,42
Locataire (hors foyer)	1,29	-0,67	0,61	83,6	1,08	-0,56	0,51
APL	0,72	-0,70	0,02	37,0	0,27	-0,26	0,01
AL	1,72	-0,63	1,08	46,6	0,80	-0,29	0,50
<b>Total des logements ordinaires</b>	<b>0,30</b>	<b>-0,96</b>	<b>-0,66</b>	<b>92,9</b>	<b>0,28</b>	<b>-0,89</b>	<b>-0,61</b>
Foyers			0,33	7,1			0,02
<b>Ensemble</b>			<b>-0,59</b>	<b>100,0</b>			<b>-0,59</b>

Source : Compte du logement 2005

## A5 – LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Les avantages conférés

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élevaient à 12,5 milliards d'euros en 2005, soit un montant en augmentation de 15,3 % par rapport à 2004 (voir *graphique A5.1*). Ces avantages se répartissent entre les aides perçues, les avantages de taux, les avantages fiscaux et les autres aides.

Les évolutions du montant et de la structure des avantages conférés (voir *graphique A5.2*) 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 ainsi que pour les travaux qui y sont réalisés (le « PLA fiscal »). Ce dispositif a remplacé, totalement ou partiellement, les subventions aux organismes constructeurs (voir *fiche A8*). Depuis le 1<sup>er</sup> 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'État. Cet avantage est toujours classé au sein de la catégorie des « autres aides ».

- 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.

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.

Sur la période 1984-2004, la structure des aides selon la filière a notablement évolué (voir

*graphique A5.3*). La part revenant au parc locatif privé qui était de 11 % en 1984 est de 28 % en 2005 tandis que celle du logement locatif social est passée de 41 % à 25 % et celle des propriétaires occupants de 48 % à 47 %.

### Les aides versées

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 4,5 milliards d'euros en 2005, soit une faible baisse de 0,4 % par rapport à l'année précédente.

La différence entre aides effectives et avantages conférés tient aux avantages fiscaux 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 (voir *graphiques A5.3 et A5.4*). En 2005, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élevaient à 2,0 milliards d'euros contre 2,1 milliards d'euros aux bailleurs sociaux et 0,5 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 43,4 % en 2005, 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 11,7 % en 2005 (voir *graphique A5.4*).

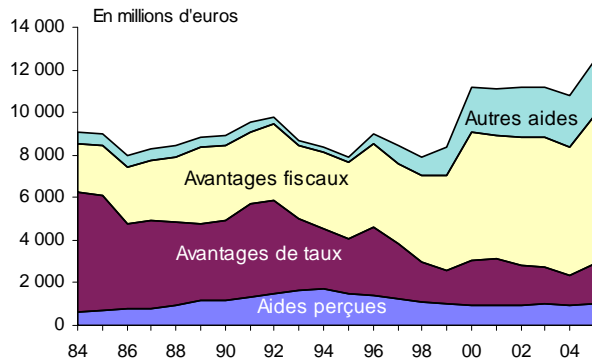
On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration) (voir *graphique A5.5*). Les opérations de logement neuf bénéficient de 41 % des « aides à la pierre » en 2005. Cette 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 37 % en 2004 contre 9 % en 1992. La compensation par l'État de la baisse des droits de mutation en est le facteur principal. ■

### La réduction des droits de mutation

Les mutations sur les biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement. Ils étaient de trois types jusqu'en 1998 : un droit départemental à un taux variable depuis 1985 (1,6 % avant), un droit régional limité à 1,6 % et un droit communal au taux de 1,2 %. Une mesure conjoncturelle de réduction de 35 % des parts régionale et départementale s'est appliquée de juillet 1995 à janvier 1997. La part régionale a été supprimée à compter du 1<sup>er</sup> septembre 1998, la part départementale est limitée au taux de 3,6 % pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'elles se situaient entre 4,2 % et 5 % auparavant. L'État verse une compensation aux collectivités locales suite à ces mesures de diminution des droits.

**Graphique A5.1**

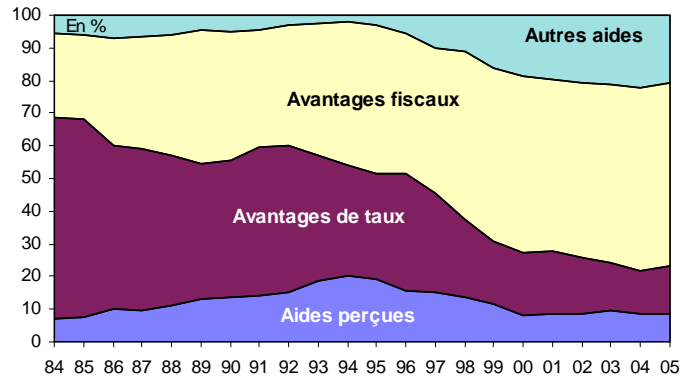
ÉVOLUTION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A5.2**

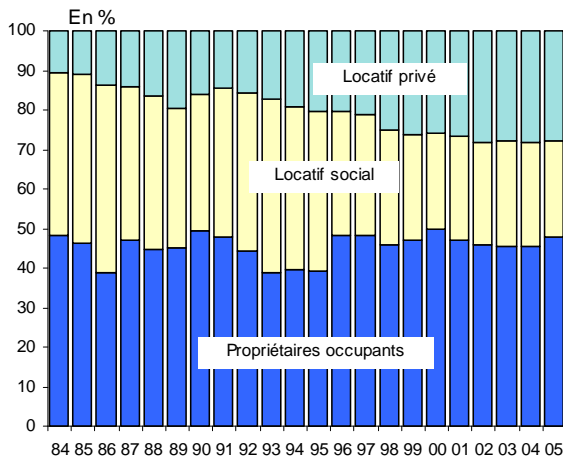
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A5.3**

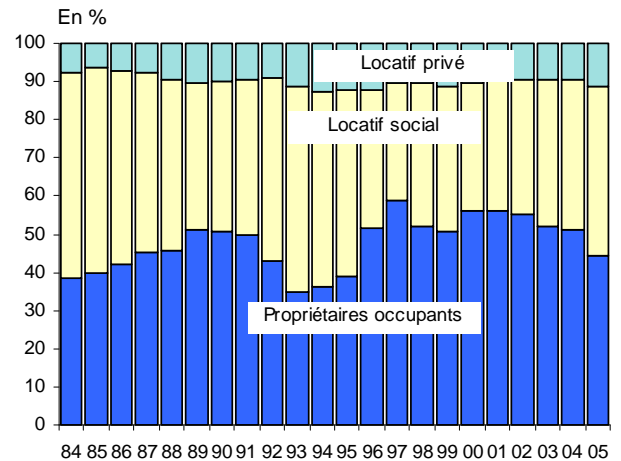
RÉPARTITION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A5.4**

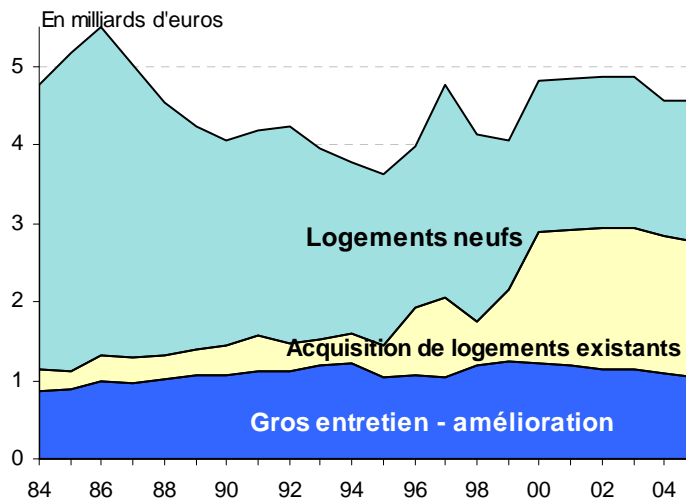
RÉPARTITION DU MONTANT DES AIDES EFFECTIVES AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A5.5**

ÉVOLUTION DES AIDES EFFECTIVES AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'OPÉRATIONS AIDÉES



Source : Compte du logement 2005

## A6 – LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS ET LES AVANTAGES DE TAUX

### Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs est de 1 052 millions d'euros en 2005 en augmentation de 11,9 % par rapport à 2004 (voir graphique A6.1).

Il s'élevait à 1,3 milliard d'euros en 1997. La baisse enregistrée en 1998 et 1999 s'expliquait presque entièrement par la diminution des subventions de l'État liées à la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements locatifs sociaux. Leur montant est de 492 millions d'euros en 2005. Il était passé de 442 millions d'euros en 1997 à 190 millions d'euros en 1999, puis 455 millions en 2004. Cette augmentation découlait en partie du rétablissement de la subvention pour le PLUS (prêt locatif à usage social) fin 1999, accentuée en 2001 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 bénéficiaire d'un taux de TVA à 5,5 %, qui se traduit dans le compte par un autre type d'aide (voir fiche A.8), 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 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. 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, les taux des subventions de base et de celles relevant du plan de relance ont été revus à la baisse et modulés selon l'Île-de-France et la province.

Le taux de TVA à 5,5 % a été étendu à partir du 1<sup>er</sup> janvier 1998 aux travaux de réhabilitation

ainsi qu'aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration (voir fiche A.8). Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale), 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 80 millions d'euros entre 1996 et 2005.

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 2005 à 416 millions d'euros (372 millions en 2004).

### Les avantages de taux

Les avantages de taux ont fortement augmenté en 2005 (+ 31,1 %) et s'élèvent à 1,8 milliard d'euros. Cette forte hausse provient de la mise en place de la réforme du prêt à 0 % et en particulier son extension à l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux (voir graphique A6.2).

Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliard d'euros en 1999. Après s'être accrus en 2001 et 2002, ils baissaient de nouveau depuis 2002. Une grande part de ces variations est liée aux variations des taux d'intérêt du marché et donc à la baisse de l'avantage unitaire.

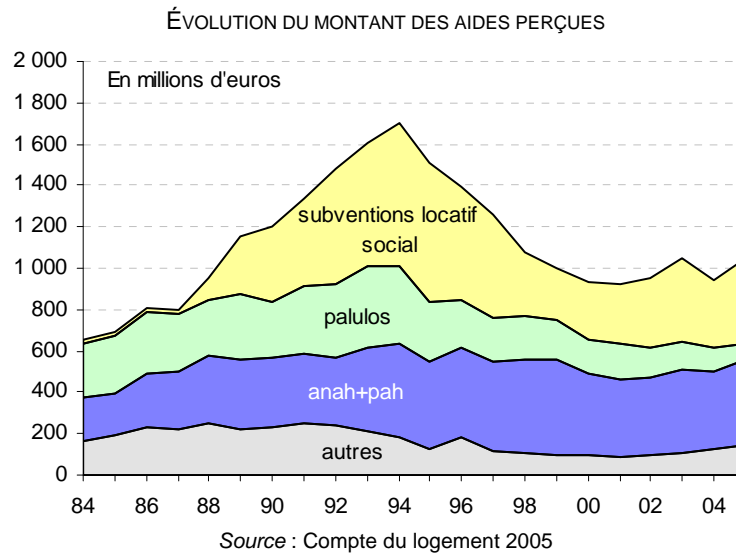
Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, PALULOS) représentent 23 % de l'ensemble des avantages de taux contre 41 % en 1993 (voir graphique A6.3). Ce sont les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 % et prêts épargne logement) qui représentent désormais 58 % de ces avantages, 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 s'élève à 18 % en 2005. Les autres prêts (essentiellement PLI, PC et PAS) ont désormais une place négligeable. ■

### Concepts et méthodes : les avantages de taux

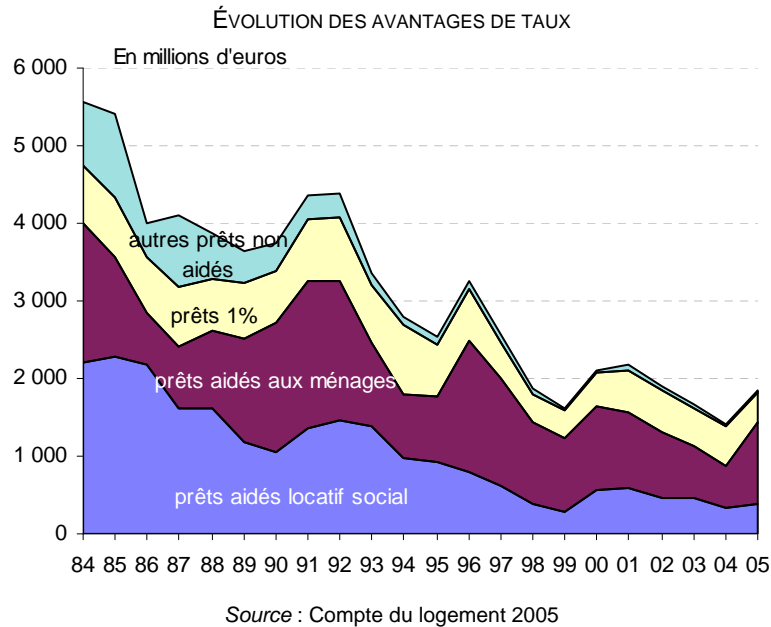
Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt+remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel 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).



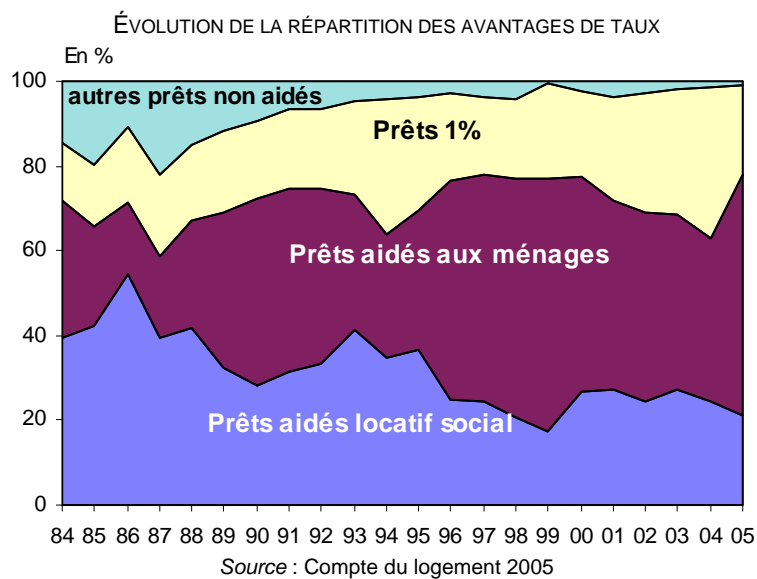
Graphique A6.1



Graphique A6.2



Graphique A6.3



## A7- AVANTAGES FISCAUX ET AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

### Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux aux producteurs sont évalués à 7,0 milliards d'euros en 2005, en hausse de 15 % par rapport à 2004 (voir tableau A7.1). La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux à partir du 15 septembre 1999 représente le plus gros poste, 3,4 milliards d'euros en 2005 pour la partie des travaux classée en investissement. La baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1<sup>er</sup> 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 1999<sup>1</sup> et le dispositif « Robien » en 2003, représentent un avantage évalué à 675 millions d'euros en 2005 (+100 millions d'euros par rapport à 2004). En effet, la montée en charge de la dépense fiscale liée au dispositif Robien devient effective en 2005 et son montant est largement plus élevé que la diminution de la dépense fiscale liée à l'amortissement Périssol.

L'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif à certaines dépenses d'équipement dans l'habitation principale augmente régulièrement et représente un avantage évalué en 2005 à 360 millions d'euros. 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.

### Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 2,6 milliards d'euros en 2005, en hausse de 7,3 % par rapport à 2004. Il comprend trois composantes (voir tableau A7.2).

La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'État a coûté 1,4 milliard d'euros en 2005, en augmentation de 1,3 % par rapport à 2004

L'exonération de TFPB à la charge de l'Etat s'élève à 109 millions d'euros en 2005. 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 : 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 1,0 milliard d'euros en 2005, répartis entre les PLUS, les PLA intégration, les PLS (prêts locatifs sociaux) et les travaux (voir tableau A7.3). Le coût pour l'État est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes. ■

### Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

La catégorie « autres aides aux producteurs » comprend les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'État. Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme du taux de TVA à taux réduit (PLA fiscal). Ces aides sont inscrites au titre des transferts en capital dans la mesure de la dépense nationale.

**Tableau A7.1**

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
En faveur des propriétaires occupants										
réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	1 189,1	869,0	651,7	457,5	292,5	195,0	97,5	1,0	0,0
travaux (prop. occupants)	343,4	500,0	655,5	827,0	544,6	154,2	263,0	329,5	315,0	360,0
En faveur des bailleurs										
mesures en faveur de l'investissement locatif	0	264,0	315,6	455,8	702,8	780,5	770,0	688,0	575,0	675,0
déduction forfaitaire et amélioration	716,5	686,0	747,0	1 077,5	1 171,9	1 126,3	1 282,0	1 313,0	1 355,0	1 430,0
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297,3	393,9	588,8	610,6	609,8	623,0	670,0	699,0	734,0	793,0
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	3 362,4
Autres	308,7	508,7	442,1	346,1	381,0	423,0	420,0	355,0	335,0	355,0
<b>Total</b>	<b>2 321,0</b>	<b>3 541,8</b>	<b>3 617,9</b>	<b>4 446,8</b>	<b>6 066,5</b>	<b>5 779,5</b>	<b>6 017,0</b>	<b>6 113,0</b>	<b>6 045,0</b>	<b>6 975,4</b>

Source : Compte du logement 2005

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 A7.2**

LES AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

En millions d'euros

	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PLA fiscal				727	802	753	826	888	892	1 049
Exonération de TFPB à la charge de l'Etat	505	435	156	45	31	120	96	95	106	109
Compensation par l'Etat des droits de mutation			76	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447
<b>Total</b>	<b>505</b>	<b>435</b>	<b>232</b>	<b>1 336</b>	<b>2 106</b>	<b>2 190</b>	<b>2 292</b>	<b>2 385</b>	<b>2 426</b>	<b>2 605</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau A7.3**

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	2005
Logements neufs									
PLA CDC ordinaire - PLUS	177,5	302,5	281,8	268,4	256,4	283,4	332,3	322,8	371,3
PLA très sociaux	14,4	36,1	48,9	95,2	50,3	27,0	38,4	26,4	29,4
PLA CFF- PLS	4,8	7,2	50,8	51,3	73,4	151,1	152,9	162,8	259,1
<b>Ensemble neuf</b>	<b>196,7</b>	<b>345,8</b>	<b>381,5</b>	<b>414,9</b>	<b>380,1</b>	<b>461,5</b>	<b>529,3</b>	<b>512,0</b>	<b>659,9</b>
Aquisition/amélioration									
PLA CDC ordinaire - PLUS		1,8	16,5	23,1	23,0	36,1	44,7	50,2	58,4
PLA très sociaux		1,6	12,1	21,3	16,7	14,1	6,7	4,7	4,6
<b>Ensemble occasion</b>		<b>3,4</b>	<b>28,6</b>	<b>44,4</b>	<b>39,7</b>	<b>50,2</b>	<b>51,3</b>	<b>54,9</b>	<b>63,0</b>
Travaux									
Palulos fiscale		35,9	130,4	157,3	129,9	92,9	89,2	83,8	63,2
TVA réduit sur fonds propres		178,2	186,4	185,2	200,7	221,2	230,0	240,4	260,6
<b>Ensemble travaux</b>		<b>214,0</b>	<b>316,9</b>	<b>342,6</b>	<b>330,6</b>	<b>314,1</b>	<b>319,3</b>	<b>324,3</b>	<b>323,8</b>
<b>Total des mesures "PLA fiscal"</b>	<b>196,7</b>	<b>563,2</b>	<b>726,9</b>	<b>801,9</b>	<b>750,4</b>	<b>825,9</b>	<b>899,9</b>	<b>891,2</b>	<b>1046,8</b>

Source : Compte du logement 2005

## A8-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 2,1 milliards d'euros en 2005 (voir tableau A8.2). 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 (voir tableau et graphique A8.1).

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<sup>1</sup>. Le PLUS bénéficie d'une subvention de l'État dans le neuf et dans les opérations d'acquisition-amélioration. L'ensemble des aides perçues et des autres aides sont en augmentation depuis 2000 et s'élèvent à 1,2 milliard d'euros en 2005.

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 stagnent de nouveau depuis 2002 avec la baisse des taux du marché. Quant aux avantages fiscaux, ils sont assez stables.

Les versements des financeurs augmentent depuis 2000 et s'élèvent à 1,2 milliard d'euros en 2005 (+ 25 % par rapport à 2004). 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 (voir tableau et graphique A8.2). ■

(1) Le PLA à loyer minoré et le PLA d'intégration ont succédé au PLA-TS en 1994

### Concepts et méthodes : le PLA fiscal

Le PLA fiscal a été mis en place le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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.

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'État au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'État en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. 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<sup>er</sup> avril 2000) ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

Cette aide est classée dans les « autres aides », ce qui permet en particulier de pouvoir compter de façon cohérente dans le temps le montant des aides à l'investissement du logement locatif social.

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.

**Tableau A8.1**

AVANTAGES CONFÉRÉS RELATIFS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Aides perçues	21,6	360,8	673,1	241,6	278,5	290,7	336,0	399,1	320,1	413,3
Avantages de taux	2 155,6	919,3	852,3	263,0	515,7	514,4	425,6	423,4	327,6	377,1
Avantages fiscaux	251,6	288,3	388,0	362,8	380,2	390,0	406,7	412,4	440,1	472,0
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	435,3	476,8	537,2	606,7	662,4	668,6	826,2
<b>Ensemble</b>	<b>2 800,2</b>	<b>1 843,7</b>	<b>2 021,6</b>	<b>1 302,6</b>	<b>1 651,2</b>	<b>1 732,3</b>	<b>1 775,0</b>	<b>1 897,2</b>	<b>1 756,3</b>	<b>2 088,6</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau A8.2**

FINANCEMENT DE L'AIDE RELATIVE AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Subventions d'exploitation	1 093,7	184,6	77,6	32,4	20,3	13,0	8,0	5,0	2,9	2,3
Aides à l'investissement	720,7	468,7	852,0	302,1	335,5	346,0	336,0	399,1	320,1	413,3
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	435,3	476,8	537,2	606,7	662,4	668,6	826,2
<b>Ensemble</b>	<b>2 185,6</b>	<b>928,6</b>	<b>1.037,9</b>	<b>769,9</b>	<b>832,6</b>	<b>896,2</b>	<b>950,7</b>	<b>1 066,5</b>	<b>991,6</b>	<b>1 241,8</b>

Source : Compte du logement 2005

**Tableau A8.3**

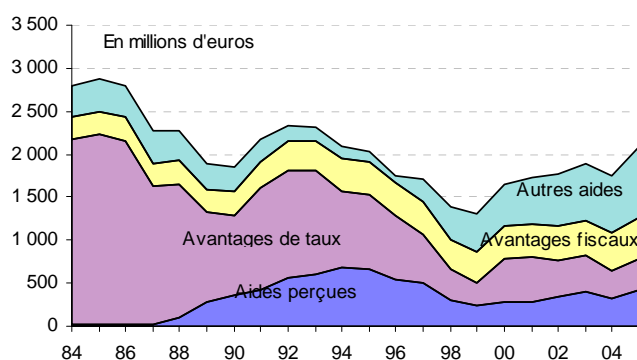
AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
PLA très social	0,0	10,1	208,6	368,4	611,6	398,9	273,4	236,8	203,9	192,4
PLA-CDC, PLUS	2 727,4	1692,6	1718,0	873,6	987,4	1 209,6	1 265,6	1 368,4	1 226,6	1 383,9
PLA CFF, PLS	72,8	140,9	95,0	60,7	52,2	123,8	236,0	292,0	325,8	512,3
<b>Ensemble</b>	<b>2 800,2</b>	<b>1 843,7</b>	<b>2.021,6</b>	<b>1 302,6</b>	<b>1 651,2</b>	<b>1 732,3</b>	<b>1 775,0</b>	<b>1 897,2</b>	<b>1 756,3</b>	<b>2 088,6</b>

Source : Compte du logement 2005

**Graphique A8.1**

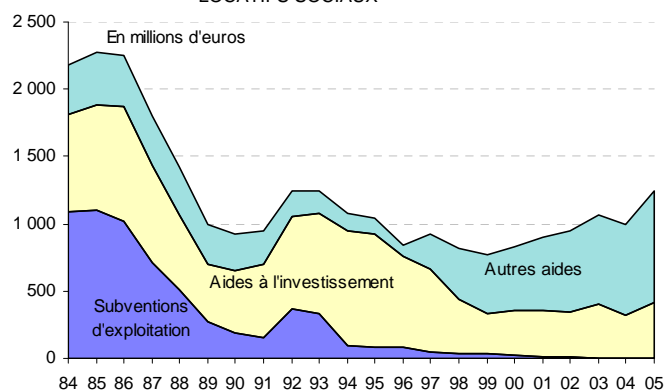
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2005

**Graphique A8.2**

LES AIDES VERSÉES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2005

Les subventions d'exploitation correspondent à des bonifications d'intérêt de prêts de la CDC et du CFF accordés avant 1988.

## A9-LE PRÊT À 0 %

En 2005, 183 780 prêts à 0 % ont été distribués (mis en force), contre 84 131 en 2004. Le nouveau prêt à 0 % mis en place le 1<sup>er</sup> février 2005 a étendu le champ du prêt à taux zéro à l'acquisition d'un logement ancien sans condition de travaux. Parmi ces 183 780 prêts, 149 588 relèvent du nouveau dispositif et 34 192 de l'ancien. Ils concernent pour 78 000 logements des achats dans l'ancien sans travaux, 32 000 logements des acquisitions-améliorations (9 000 en 2004) et 73 000 logements des achats de logements neufs (76 000 en 2004). Le nombre de prêts mis en force a ainsi crû considérablement en 2005 par rapport aux années précédentes alors qu'il avait diminué de 27 500 (- 24,8 %) de 2000 à 2004.

Les caractéristiques des bénéficiaires du prêt à 0 % en 2005, sont modifiées par rapport aux années précédentes. De 1998 à 2004, le nombre de ménages d'au moins trois personnes ayant bénéficié d'un prêt à 0 %, avait diminué de façon importante (voir graphique A2.1). En 2005, les effectifs des petits ménages (d'une ou deux personnes) ont augmenté de 180 % par rapport à 2004 et ceux des ménages d'au moins trois personnes de 78 %. Le nombre de ceux qui appartiennent à la 1<sup>ère</sup> tranche du barème qui permet de bénéficier d'un différé total d'amortissement (voir graphique A2.2) avait fortement diminué et, dans une moindre mesure, le nombre de ceux appartenant à la deuxième tranche du barème également. En 2005, le nombre de bénéficiaires dans chacune des tranches du barème a été multiplié dans la proportion de 2 à 2,6.

Parmi les bénéficiaires en 2005 des prêts qui relèvent de l'extension du champ (acquisition dans

l'ancien sans travaux ou avec moins de 35 % de travaux par rapport au coût total de l'opération) 34 % sont des personnes seules, et 63 % des opérations sont réalisées dans des pôles urbains (voir tableau A9.3). Parmi ceux qui relèvent de l'ancien champ du prêt, 16 % sont des personnes seules, et 26 % des opérations sont réalisées dans des pôles urbains.

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts étaient restés assez stables de 1997 à 2004 (voir tableau A2.1). Avec le nouveau dispositif, le montant moyen du prêt a augmenté dans le neuf (de 16 930 € en 2004 à 19 010 € en 2005 pour la construction d'une maison individuelle avec terrain). Le prêt dans l'ancien est en moyenne d'un montant plus faible (13 780 € pour l'acquisition d'un logement dans l'ancien sans travaux). Les achats dans le neuf concernent toujours dans 85 % des cas des maisons individuelles.

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1996 de financer 68 euros de dépense supplémentaire, en 2005 cette dépense supplémentaire est de 37,5 euros (voir tableau A2.2). Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 12 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 4,5 % du total.

Dans le nouveau dispositif, la subvention aux établissements de crédit versée par la SGFGAS (société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé est de 5 680 euros en moyenne en 2005 pour le nouveau dispositif et 6 020 pour l'ancien dispositif, soit un coût total de 1,06 milliard d'euros. ■

### Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. En 1997 et en 1998, leur nombre a diminué mais l'évolution de la réglementation a 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 %.

Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusque début 2005. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. Fin 2004, 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.

D'autres dispositions ont été prises concernant ce prêt. Ainsi les taux de subvention versés par l'État aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, ont été 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, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2003, 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.

Tableau A9.1

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

En nombre de prêts mis en force

Effectif	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005	
							ensemble	nouveau dispositif
Achat neuf	18 999	13 373	14 122	14 387	14 411	11 431	11 385	6 098
Constr. Maison indiv. Avec terrain	48 064	56 808	53 699	53 434	48 907	45 435	42 977	25 785
Constr. Maison indiv. Hors terrain ancien sans travaux	18 314	20 312	18 807	19 648	19 452	18 048	18 548	9 705
Acquisition-amélioration	42 691	18 732	14 625	12 822	10 924	8 488	78 017	78 017
<b>Ensemble (métropole)</b>	<b>128 068</b>	<b>109 225</b>	<b>101 253</b>	<b>100 291</b>	<b>93 694</b>	<b>83 402</b>	<b>183 227</b>	<b>149 304</b>
DOM		913	1 033	836	859	729	553	284
<b>Ensemble (avec DOM)</b>		<b>110 138</b>	<b>102 288</b>	<b>101 127</b>	<b>94 553</b>	<b>84 131</b>	<b>183 780</b>	<b>149 588</b>

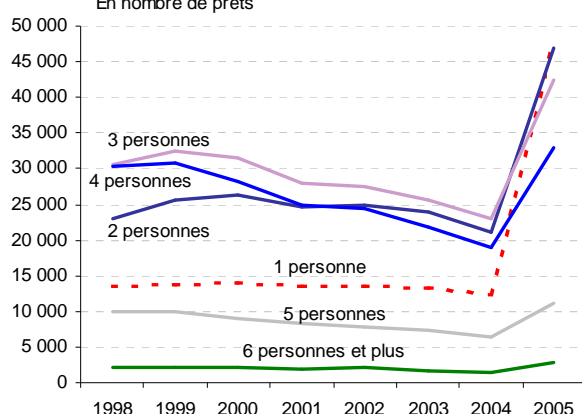
Sources : Compte du logement 2005 et SGFGAS

Tableau A9.2

Type d'opération	1996	1998	2001	2002	2003	2004	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif
<b>Prêt moyen (en euros)</b>								
Achat neuf	16 150	16 021	16 060	16 030	15 860	15 600	15 130	17 170
Constr. Maison indiv. Avec terrain	16 699	16 891	16 920	17 030	17 020	16 930	16 790	19 010
Constr. Maison indiv. Hors terrain	15 358	15 551	15 660	15 720	15 840	15 810	15 810	17 480
Ancien sans travaux								13 780
Acquisition-amélioration	12 193	12 116	12 066	13 300	13 690	13 830	13 980	13 160
<b>Ensemble (métropole)</b>	<b>14 925</b>	<b>15 708</b>	<b>15 990</b>	<b>16 150</b>	<b>16 210</b>	<b>16 190</b>	<b>16 060</b>	<b>14 940</b>
<b>Prêt moyen (en euros) DOM</b>		20 222	20 050	19 520	19 350	19 320	18 910	15 630
<b>Subvention ou crédit d'impôt moyen + (en euros) - métropole</b>		8 511	8 140	7 790	7 030	6 220	6 020	5 680
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	54,2	51,0	48,3	43,5	38,4	37,5	38,0
<b>Total subvention et crédit d'impôt (M€)</b>	<b>1 291</b>	<b>940</b>	<b>831</b>	<b>786</b>	<b>664</b>	<b>526</b>	<b>207</b>	<b>850</b>
<b>Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)</b>		59 942	49 915	46 654	41 732	35 328	14 795	36 118

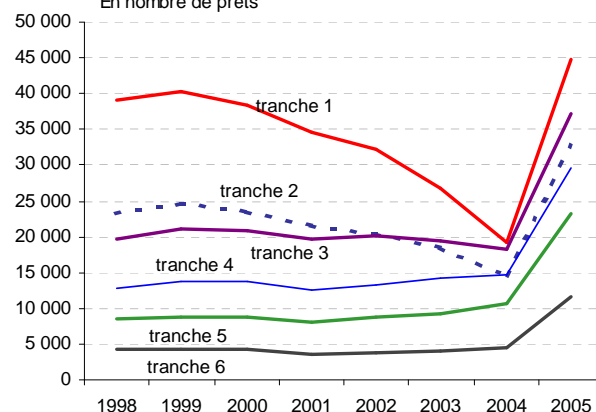
Sources : Compte du logement 2005 et SGFGAS

Graphique A9.1

 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2005 PAR TAILLE DE MÉNAGE  
 En nombre de prêts


Sources : Compte du logement 2005 et SGFGAS

Graphique A9.2

 ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2005 PAR TRANCHE DE REVENU  
 En nombre de prêts


Sources : Compte du logement 2005 et SGFGAS

Tableau A9.3

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 % - RÉPARTITION PAR TYPE DE COMMUNE

Effectif en %	1998	2001	2004	2005	Dont nouveau champ	Dont ancien champ
Pôle urbain	37,9	33,1	28,6	46,9	62,6	26,2
Périurbain et commune multipolarisée	39,8	41,0	39,8	29,0	20,8	39,9
Rural	22,3	25,9	31,6	24,1	16,6	33,9

Source : Compte du logement 2005 et SGFGAS

## A10-LE 1 % LOGEMENT - LES PRÉLÈVEMENTS

### 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'État. Le montant des subventions aux organismes constructeurs s'élève à 76 millions d'euros en 2005.

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2005 une aide de 178 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (- 32 % par rapport à 2004), et de 211 millions d'euros pour les ménages (- 11 % par rapport à 2004).

En 2005, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 1 641 millions d'euros, en hausse de 6 % par rapport à 2004. Il s'était établi en 2001 à un niveau élevé (+ 49 % par rapport à 2000) avec la montée en régime du prêt pass-travaux<sup>(1)</sup> et du loca-pass, 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 72 millions d'euros en 2005.

Le montant des prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés baisse en 2005 de 8,8 % par rapport à 2004 (+ 37,8 % l'année précédente). 44 500 prêts d'un montant moyen de 8 200 euros ont été distribués contre 46 800 en 2004. 47 % du montant de ces prêts étaient destinés à un logement neuf, 3 % à l'acquisition amélioration, 49 % à l'acquisition sans travaux et 1 % à l'agrandissement. En 2005, les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 124 400 soit 12 % de plus qu'en 2003. Le montant moyen de ces prêts, qui sont tous depuis 2004 des prêts pass-travaux, est de 6 400 euros.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide sont de 347 millions d'euros en 2005, soit 13 % de plus que l'année précédente. Ils concernent essentiellement les avances sur les dépôts de garantie. 341 000 locataires ont été bénéficiaires de ces avances.

Le « 1 % logement » ne participe plus depuis 2003 au financement du prêt à 0 %. 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<sup>er</sup> 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, 414 millions d'euros en 2004 et 658 millions d'euros en 2005.

### Les prélèvements

En 2005, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 47,4 milliards d'euros, dont 22,8 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. La progression a repris son cours depuis 2001 (*voir graphique A10.1*). En 2005, on observe une hausse de 7,3 % par rapport à 2004.

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement augmentent de 1,6 milliard d'euros (+ 7,6 %) en 2005. La contribution représentative du droit de bail (anciennement droit de bail) est supprimée totalement depuis les revenus de la location 2001<sup>(2)</sup>. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 a porté tous ses effets sur l'année 2000. Depuis 2001, le montant des droits de mutation a repris son augmentation (+ 6,4 % en 2005 par rapport à 2004), en lien avec l'augmentation du montant des transactions. La taxe foncière sur les propriétés bâties progresse de 7,8 % en 2005 contre 5,1 % l'année précédente.

Les prélèvements non spécifiques au logement croissent de 8,2 % en 2005. Ils avaient fortement diminué en 2000 (- 8,1 % soit 1,8 milliard d'euros) suite à l'application à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % appliqué aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans.

Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont crû en 2005 de 7,1 % et ceux qui sont effectués au profit de l'État, pour l'essentiel des prélèvements non spécifiques, de 8,4 %. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Elle représente, en 2005, 42 % de l'ensemble des prélèvements contre 25 % en 1984 et 35 % en 1993. ■

(1) Prêt pass-travaux : prêt aux ménages pour des travaux réalisés dans leur résidence principale, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

(2) Le droit de bail était jusqu'en 2000 le seul prélèvement lié à la consommation associée au service de logement.



**Tableau A10.1**

ÉVOLUTION DES SUBVENTIONS ET DES AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

En millions d'euros

	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Subventions	160,2	145,0	97,6	40,0	38,4	31,0	34,0	41,0	45,0	76,0
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	320,0	346,0	169,5	190,1	190,3	262,7	245,7	262,1	177,5
- Salariés	394,8	368,5	334,0	192,4	236,4	342,7	266,8	241,1	238,0	210,6

Sources : Compte du logement 2005 - ANPEEC

**Tableau A10.2**

ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS

En millions d'euros

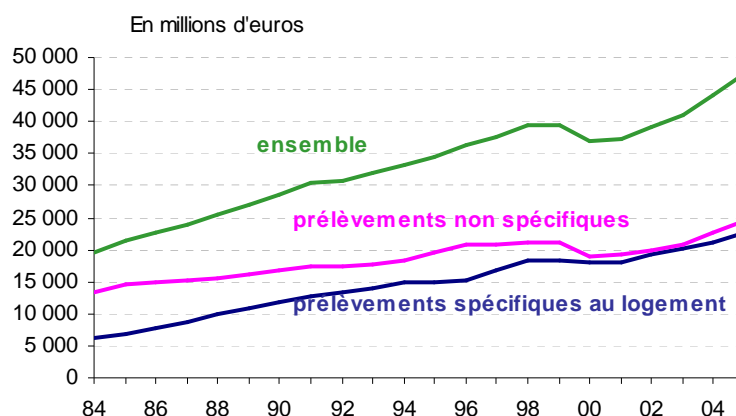
	1984	1990	1995	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement</b>										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	595	818	956	309	0	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	7 362	10 622	12 706	13 043	13 177	13 866	14 440	15 162	16 306
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	5 142	7 963	9 832	10 117	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	3 638	3 124	4 479	4 321	4 550	5 102	5 381	5 709	6 149
Prélèvements liés à la construction	159	291	223	223	258	268	278	311	339	367
<b>Total des prélèvements spécifiques</b>	<b>6 057</b>	<b>11 886</b>	<b>14 787</b>	<b>18 365</b>	<b>17 932</b>	<b>17 995</b>	<b>19 246</b>	<b>20 131</b>	<b>21 210</b>	<b>22 821</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>			- 1,7	0,8	- 2,4	0,4	7,0	4,6	5,4	7,6
<b>Autres prélèvements relatifs au logement</b>										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	14 074	16 166	17 303	15 447	16 268	16 699	17 333	19 176	20 926
CSG sur les revenus immobiliers	0	0	216	252	259	273	281	314	320	336
Autres taxes	1 791	2 756	3 250	3 477	3 198	2 734	2 945	3 139	3 245	3 333
<b>Total des autres prélèvements</b>	<b>13 374</b>	<b>16 830</b>	<b>19 632</b>	<b>21 032</b>	<b>18 905</b>	<b>19 275</b>	<b>19 926</b>	<b>20 786</b>	<b>22 741</b>	<b>24 595</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>			7,7	- 0,4	- 10,1	2,0	3,4	4,3	9,4	8,2
<b>Total des prélèvements</b>	<b>19 431</b>	<b>28 716</b>	<b>34 419</b>	<b>39 397</b>	<b>36 837</b>	<b>37 270</b>	<b>39 172</b>	<b>40 917</b>	<b>43 951</b>	<b>47 416</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>			3,5	0,2	- 6,5	1,2	5,1	4,5	7,4	7,9

(\*) prélèvements effectifs, non compris la compensation versée par l'Etat

Source : Compte du logement 2005

**Graphique A10.1**

ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2005



## **R – PREMIERS RÉSULTATS 2006**

---

## R1-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2006

### Des évolutions d'ensemble semblables en 2006 et en 2005

En 2006, les dépenses courantes des ménages augmentent à peine moins vite que l'année précédente (+ 6,3 % après + 6,6 % en 2005) pour atteindre 269,2 milliards d'euros (voir *tableau R1.1 et R1.2*). Ce rythme plutôt soutenu deux années consécutives est inédit depuis le début des années 90 (voir *graphique R1.1*). Il s'explique en 2006 essentiellement par une progression toujours vive des loyers (+ 6,7 %) et par des charges qui accélèrent.

La progression vigoureuse des dépenses courantes est portée principalement par la croissance persistante des loyers, qui constituent les trois quarts de leur montant (voir *graphique R1.2*) et qui contribuent pour 5,0 points de pourcentage à leur croissance. Les dépenses d'énergie contribuent un peu moins à la croissance que l'année précédente (0,7 point après 1,1 point en 2005). Les charges, malgré leur forte augmentation, affectent peu les évolutions des dépenses courantes du fait de leur faible poids (9,2 % des dépenses courantes).

### Un léger ralentissement des prix en 2006

En 2006, la hausse des prix des loyers s'infléchit très légèrement après avoir culminé en 2005. Mais elle reste soutenue, se situant à + 3,6 % après + 3,8 % en 2005. Ce rythme de progression est inédit depuis 1992. Il reflète une progression toujours soutenue dans le secteur libre et une accélération dans le secteur des HLM. Le prix de l'énergie ralentit (+ 5,4 % après + 6,0 % en 2005). Par contre, le prix des charges accélère en 2006 : + 3,2 % après + 2,7 % en 2005.

### Une évolution en volume inchangée mais différente dans sa composition

En 2006, les dépenses en volume progressent au même rythme qu'en 2005. Les accélérations des loyers (en raison de l'accroissement plus rapide du parc) et des charges sont compensées par la diminution du volume des dépenses d'énergie et d'eau (- 1,1 %) du fait d'un climat particulièrement clément (voir *graphique R1.4*). ■

### Un compte provisoire 2006 pour les dépenses courantes

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 et du climat permettent **une première évaluation des dépenses courantes de logement en novembre de l'année n**, moyennant des hypothèses sur les prix et les volumes des charges, sur l'évolution en volume des consommations d'énergie, et sur le parc.

**Cette première évaluation est affinée en mai de l'année n+1.** Une estimation provisoire du parc de logements est réalisée. Elle permet de déterminer les loyers en volume, et partant, leur valeur.

Les prix de l'Observatoire de l'énergie sont remplacés par ceux fournis par les comptes nationaux provisoires. Ces derniers renseignent aussi sur le prix et le volume des différents postes de charges. La mesure du climat du dernier trimestre de l'année n est disponible.

A ce stade, l'estimation des dépenses courantes repose encore sur des hypothèses concernant le volume des dépenses d'énergie. La structure du parc de logement par équipement de chauffage est supposée évoluer entre n-1 et n comme entre n-2 et n-1. Pour chaque segment de ce parc, le volume des dépenses d'énergie est calculé en appliquant à la consommation unitaire (en kWh) observée l'année précédente, les impacts de la variation de prix de chaque énergie (moyennant des hypothèses d'élasticité des consommations aux prix) d'une part, de la variation du climat d'autre part, et enfin celle des surfaces.

**En novembre de l'année n+1**, les évaluations des consommations d'énergie par le Ceren viennent se substituer aux estimations réalisées en mai. La répartition des charges entre les différentes filières est affinée sur la base d'informations nouvelles (voir *encadré de la fiche R4 « les charges en 2006 »*).

**En mai de l'année n+2**, l'ensemble du compte du logement, et donc les dépenses courantes de logement, est révisé à l'aune des évaluations des comptes nationaux semi définitifs et du parc de logement.

**En mai de l'année n+3**, l'estimation du compte du logement, comme celle des comptes nationaux, devient définitive.

Tableau R1.1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES\* DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSERAIT DE 6,3 % EN 2006

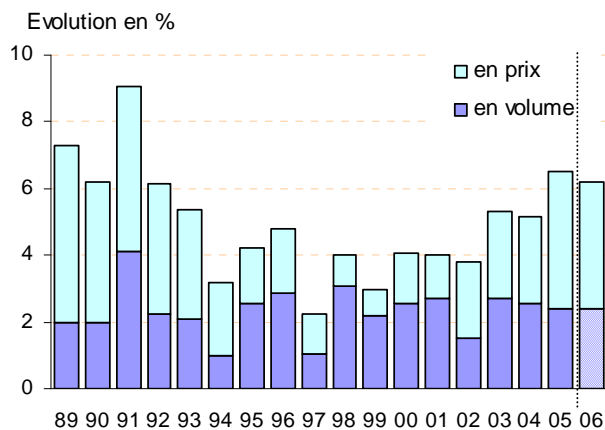
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)		
	2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	200,4	187,7	6,7	3,0	3,6	6,8	2,8	3,8
Énergie et eau	44,0	42,2	4,2	-1,1	5,4	6,3	0,3	6,0
Charges	24,8	23,4	6,5	3,2	3,2	5,4	2,6	2,7
<b>Dépenses courantes (RP+RS)</b>	<b>269,2</b>	<b>253,3</b>	<b>6,3</b>	<b>2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>6,6</b>	<b>2,4</b>	<b>4,1</b>

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

\* Le compte provisoire ne porte que sur les logements ordinaires, l'information sur les locaux d'hébergement n'étant pas disponible.  
■ prévision

Graphique R1.1

UNE HAUSSE DES DÉPENSES COURANTES TOUJOURS SOUTENUE

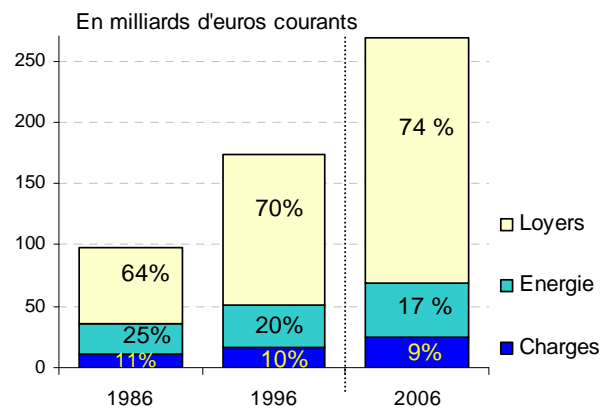


Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

Prévision au-delà des pointillés

Graphique R1.2

LA PART DES LOYERS S'ACCROÎT DANS LES DÉPENSES COURANTES

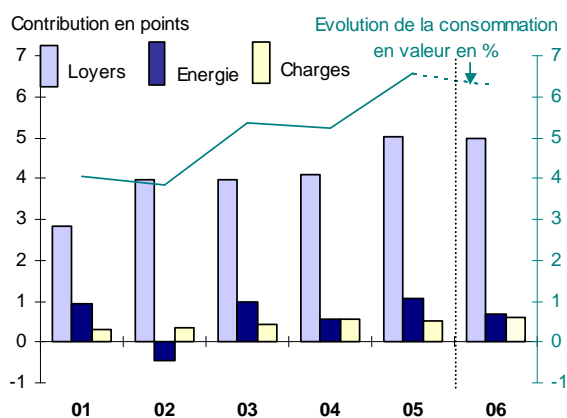


Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

Prévision au-delà des pointillés

Graphique R1.3

DES ÉVOLUTIONS SEMBLABLES EN 2005 ET 2006

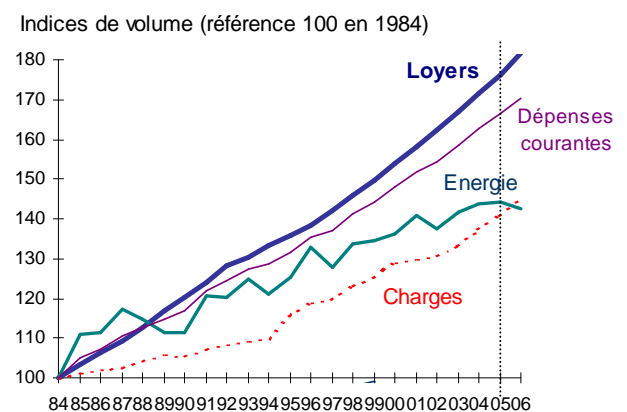


Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

Prévision au-delà des pointillés

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

Prévision au-delà des pointillés

Tableau R1.2

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Loyers	62,5	122,6	127,2	133,0	138,8	144,3	149,9	158,0	166,5	175,8	187,7	200,4
Énergie	24,7	34,3	33,2	34,0	33,3	35,4	37,3	36,3	38,4	39,7	42,2	44,0
Charges	10,5	16,9	17,3	17,9	18,3	18,6	19,2	20,0	20,9	22,1	23,4	24,8
<b>Ensemble</b>	<b>97,7</b>	<b>173,8</b>	<b>177,7</b>	<b>184,9</b>	<b>190,4</b>	<b>198,3</b>	<b>206,4</b>	<b>214,3</b>	<b>225,8</b>	<b>237,6</b>	<b>253,3</b>	<b>269,2</b>

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

■ prévision

## R2-LES LOYERS EN 2006

En 2006, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 60,1 milliards d'euros, soit 6,4 % de plus qu'en 2005 (*voir tableau R2.1*). Toutefois, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont distribuées aux ménages pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2006 18 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 26 % de ceux du secteur social.

Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 6,8 % pour s'établir à 121,4 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 18,8 milliards.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 200,4 milliards d'euros.

### La progression des loyers se maintient à un niveau élevé

En 2006, les dépenses de loyers augmentent de 6,7 % après + 6,8 % en 2005. Ces rythmes d'évolution sont inédits depuis 1992. La forte progression en 2006 s'explique, comme en 2005, par une hausse importante des prix des loyers (+ 3,6 %) nettement supérieure à l'inflation, alors que l'évolution du parc de logements en quantité et en qualité y contribue pour 3,0 % (*voir tableau R2.2*).

### Ralentissement des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent un peu moins vite (+ 3,6 % après + 4,0 % en 2005), en raison du ralentissement de l'indice de référence des loyers (IRL) qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (*voir encadré*) : la hausse des loyers variant en fonction de cet indice passe ainsi de 4,5 % entre juillet 2004 et juillet 2005 à 3,1 % entre juillet 2005 et juillet 2006. De par sa composition, l'IRL est moins sensible aux fluctuations de l'indice du coût de la construction.

Mais les tensions sur le marché locatif ne se sont pas apaisées et se reflètent dans les hausses toujours élevées observées au moment du

changement de locataires. Dans les grandes agglomérations, l'indice de prix des loyers augmente en effet quasiment au même rythme qu'en 2005. Dans les villes moyennes, le développement de l'offre locative privée, encouragée par le dispositif Robien, réduit sans doute la pression sur les loyers.

### Accélération des prix dans le secteur HLM

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 14,9 milliards d'euros, en augmentation de 5,0 % par rapport à 2005 (après 4,4 % en 2004). La hausse est essentiellement imputable à celle des prix : depuis 2002, les prix des loyers de ce secteur augmentent à un rythme relativement soutenu, voisin de 3 %. Ils accélèrent légèrement en 2006 à 3,2 %. Toutefois, leur augmentation reste en deçà de celle du secteur libre (*voir graphique R2.2*).

Dans ce secteur, les révisions de loyers n'ont pas pour objectif la réalisation de bénéfices mais l'équilibre des comptes prévisionnels. Aussi, les hausses de loyers, qui ont été permises au cours des quatre dernières années par la revalorisation des loyers plafond (*voir encadré de la fiche D5*) redonnent des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles.

### Les loyers augmentent de 3,0 % en volume

En 2006, les loyers augmentent de 3,0 % en volume ; ils accélèrent par rapport à 2005 en raison de l'accroissement plus rapide du parc (+ 1,4 % par rapport à 2005). La forte croissance du parc reflète le dynamisme de la construction neuve.

Les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles dépendent certes du nombre de logements occupés, mais aussi 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 dépendent de phénomènes d'ordre démographique dont l'évolution est peu heurtée. ■

### Réglementation des loyers en cours de bail

Dans le compte du logement, les évolutions annuelles des loyers sont calculées de juillet à juillet.

Entre juillet 2005 et juillet 2006, période sur laquelle est calculée l'évolution des loyers pour 2006, les règles de révision des loyers en cours de bail ont changé. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2006, l'Indice de Référence des Loyers (IRL) s'est substitué à la moyenne associée de l'indice du coût de la construction. L'évolution en glissement annuel de cet indice fixe la limite supérieure pour la revalorisation annuelle des loyers en cours de bail. L'IRL est égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %), et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %).

Tableau R2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS\* ET ÉVOLUTION EN 2006 ET 2005

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)		
	2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Résidences principales (RP)</b>	181,6	170,2	6,6	3,0	3,6	6,7	2,8	3,8
<b>Propriétaires occupants (loyers imputés)</b>	121,4	113,7	6,8	3,0	3,6	6,9	2,9	4,0
<b>Locataires, dont :</b>	60,1	56,5	6,4	2,8	3,5	6,3	2,6	3,6
<i>Locataires d'un particulier</i>	37,8	35,2	7,5	3,7	3,6	7,6	3,5	4,0
<i>Locataires HLM</i>	14,9	14,1	5,0	1,7	3,2	4,5	1,5	2,9
<b>Résidences secondaires (loyers imputés)</b>	18,8	17,5	7,6	3,8	3,6	7,7	3,6	4,0
<b>Ensemble des logements (RP+RS)</b>	<b>200,4</b>	<b>187,7</b>	<b>6,7</b>	<b>3,0</b>	<b>3,6</b>	<b>6,8</b>	<b>2,8</b>	<b>3,8</b>

Source : Compte du Logement 2005, premiers résultats pour 2006

(\*) Montant des loyers des locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau R2.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS<sup>(1)</sup> EN VOLUME ET EN PRIX

	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	en %
En volume	3,1	2,0	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	2,8	2,8	3,0	
En prix	5,3	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,6	
<b>En valeur</b>	<b>8,6</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>4,6</b>	<b>4,4</b>	<b>3,9</b>	<b>3,9</b>	<b>5,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,6</b>	<b>6,8</b>	<b>6,7</b>	

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

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

Tableau R2.3

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS DU COMPTE DU LOGEMENT<sup>(2)</sup>

Dans le compte du logement	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	en %
Indice de prix des loyers du compte <sup>(2)</sup>	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,6	
<b>Indice de prix des loyers secteur libre</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>1,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>2,8</b>	<b>2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>4,0</b>	<b>3,6</b>	
<b>Indice de prix des loyers secteur HLM</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,3</b>	<b>1,8</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,1</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	
Indice des prix de la consommation <sup>(3)</sup>	1,6	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	1,9	

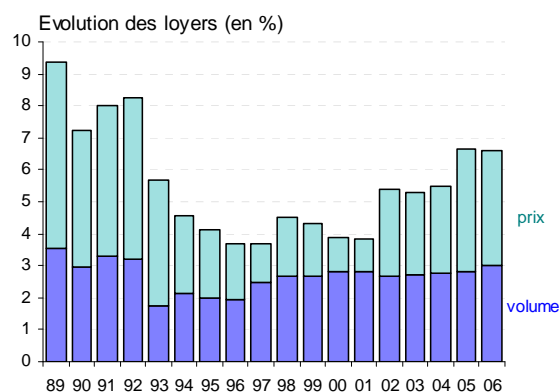
Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

(2) Les indices de prix des loyers du compte du logement incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés.

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

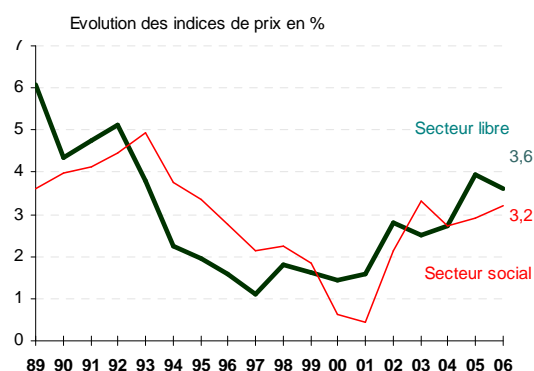
Graphique R2.1

LÉGER RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2005, premiers résultats pour 2006

Graphique R2.2

PRIX DES LOYERS<sup>(1)</sup> : LE SECTEUR LIBRE DE MEURE PLUS DYNAMIQUE QUE LE SECTEUR SOCIAL

Source : Compte du Logement 2005, premiers résultats pour 2006

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

## R3-LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2006

En 2006, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 44,0 milliards d'euros, dont 42,9 milliards d'euros pour les résidences principales et 1,1 milliard d'euros pour les résidences secondaires (voir *tableau R3.2*). Elles augmentent nettement moins vite qu'en 2005 (+ 4,2 % en 2006 après + 6,3 % l'année précédente). Cette hausse plus modérée résulte principalement d'une diminution des dépenses en volume (- 1,1 % en 2006) en raison de la douceur du climat (voir *tableau R3.1*) après la stabilisation observée en 2005. Elle est aussi la conséquence de la moindre progression des prix des énergies consommées dans les logements.

Malgré les hausses importantes des prix des combustibles enregistrées depuis 2005, le poids des dépenses d'énergie dans les dépenses courantes de logement demeure relativement faible par rapport au niveau qu'il atteignait en 1984. Il s'établit à 17 % des dépenses courantes en 2006 contre 26 % vingt ans plus tôt. Cette réduction s'explique surtout par la modération des prix des énergies au cours des vingt dernières années et par une croissance tempérée des volumes, traduisant les efforts réalisés pour économiser l'énergie.

### La croissance des prix reste vive

Après avoir augmenté fortement en 2005 (+ 6,0 %), les prix des dépenses d'énergie et d'eau ralentit à + 5,4 % en 2006.

Le prix du fioul progresse certes encore vigoureusement en 2006, mais moins brutalement que l'année précédente (+ 10,6 % après + 29,7 % en 2005).

L'élévation du prix du gaz est à l'inverse beaucoup plus marquée en 2006 qu'en 2005 (+ 12,7 % après + 6,8 %) : la hausse que subit le consommateur traduit, avec délai, les coûts d'approvisionnement indexés de fait sur les prix du pétrole. Cette forte hausse du gaz contribue à plus de la moitié de la croissance des prix de l'énergie (voir *graphique R3.2*), le gaz représentant près du quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements.

Ces évolutions sont partiellement compensées par la progression contenue du prix de l'électricité (+ 0,6 % en 2006), énergie qui représente la moitié des dépenses en la matière (voir *graphique R3.2*).

Le prix de l'eau (+ 3,3 % en 2006) continue d'accélérer régulièrement depuis 2003 (+ 3,0 % en 2005).

### Les dépenses d'énergie en volume ralentissent

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau, ralentit nettement (- 1,1 % en 2006 après 0,3 % en 2005), en raison de la douceur de l'automne 2006.

Le climat de 2006 a été sensiblement plus clément que celui de 2005, en particulier au dernier trimestre : le nombre de degrés jours, mesurant la rigueur de l'hiver, s'établit à 2 188 unités, en retrait de 4,6 %. Cette douceur a favorisé la réduction de la consommation d'énergie en chauffage, premier poste de dépense d'énergie dans les logements. L'effet prix sur le ralentissement des dépenses d'énergie en volume serait secondaire en raison du maintien, certes à un haut niveau, du rythme de croissance des prix énergétiques.

### Les locataires HLM sont les plus pénalisés

Les locataires HLM subissent en 2006 les plus fortes augmentations de leurs dépenses d'énergie car ils pâtissent de la forte hausse du prix du gaz. Pour les locataires du parc social, l'augmentation du prix du gaz explique, en 2006, 4,7 points de l'évolution des prix de l'énergie hors eau (+ 6,6 % en 2006) (voir *tableau R3.3*).

Les locataires du parc privé connaissent les hausses les plus modérées ; ils profitent notamment de la quasi-stabilité des prix de l'électricité, énergie de chauffage implantée dans quatre logements sur dix (voir *tableau R3.3 et graphique D8.4 de la fiche « dépenses courantes par filière en 2005 »*). ■

### Libéralisation du marché de l'électricité et du gaz

Après les télécoms et l'eau, le marché de l'énergie s'ouvre pleinement à la concurrence à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Sous l'impulsion des directives européennes de 1996, 1998 et 2003, le marché du gaz et de l'électricité se libéralise progressivement : la possibilité de choisir un fournisseur autre qu'EDF ou Gaz de France a d'abord concerné uniquement les industriels, puis s'est étendue aux professionnels depuis juillet 2004 et bénéficiera aux particuliers en juillet 2007.

EDF et Gaz de France continuent d'assurer le transport et la distribution de l'énergie. Les nouveaux fournisseurs passent un contrat avec l'opérateur historique pour la distribution. Dans le cas des nouveaux opérateurs, les tarifs sont fixés librement, alors que les tarifs d'EDF et de Gaz de France sont régulés.



Tableau R3.1

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

	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En volume	0,3	6,2	-3,8	4,7	0,6	1,2	3,6	-2,6	3,2	1,5	0,3	-1,1
En prix	-10,3	2,9	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,0	5,4
<b>En valeur</b>	<b>-10,1</b>	<b>9,3</b>	<b>-3,2</b>	<b>2,6</b>	<b>-2,2</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,7</b>	<b>3,4</b>	<b>6,3</b>	<b>4,2</b>

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

En %  
■ prévision

Tableau R3.2

DÉPENSES D'ÉNERGIE EN 2006 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL

	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2006 (en %)
	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	
<b>Propriétaires</b>	<b>28 955</b>	<b>27 817</b>	<b>26 024</b>	<b>4,1</b>	<b>6,9</b>	<b>65,8</b>
Accédants	9 810	9 550	9 111	2,7	4,8	22,3
Non accédants	19 145	18 267	16 914	4,8	8,0	43,5
<b>Locataires</b>	<b>13 946</b>	<b>13 344</b>	<b>12 689</b>	<b>4,5</b>	<b>5,2</b>	<b>31,7</b>
Parc privé	7 351	7 063	6 714	4,1	5,2	16,7
Parc social	6 595	6 281	5 975	5,0	5,1	15,0
<b>Résidences principales</b>	<b>42 901</b>	<b>41 161</b>	<b>38 713</b>	<b>4,2</b>	<b>6,3</b>	<b>97,5</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>1 081</b>	<b>1 042</b>	<b>985</b>	<b>3,8</b>	<b>5,7</b>	<b>2,5</b>
<b>Ensemble</b>	<b>43 982</b>	<b>42 203</b>	<b>39 698</b>	<b>4,2</b>	<b>6,3</b>	<b>100,0</b>

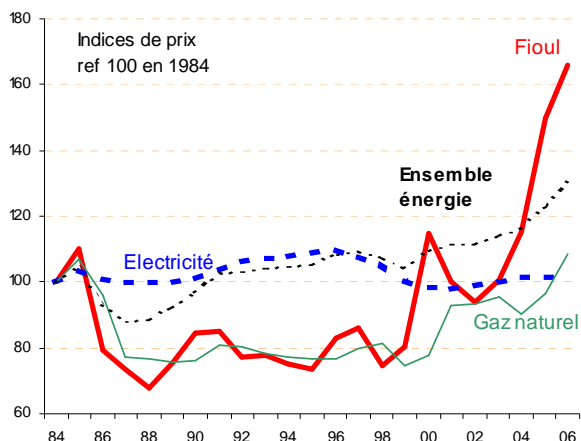
Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

■ prévision

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

Graphique R3.1

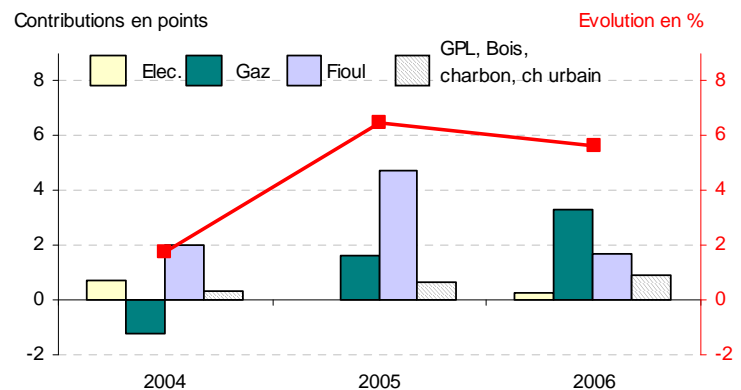
LE PRIX DU GAZ SUIT AVEC RETARD LE PRIX DU FIOUL



Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

Graphique R3.2

CONTRIBUTIONS À LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE (HORS EAU)



Source : Compte du logement 2005, premiers résultats pour 2006

Tableau R3.3

2006 : LES HAUSSES DES PRIX DE L'ÉNERGIE LES PLUS FORTES CONCERNENT LES LOCATAIRES HLM

	Ensemble			Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc social	
	Evol prix %	Poids % (1)	Contrib. en pts (2)	Poids % (1)	Contrib. en pts (2)	Poids % (1)	Contrib. en pts (2)	Poids % (1)	Contrib. en pts (2)
Électricité	0,6	47,5	0,3	47,2	0,3	54,0	0,3	41,2	0,3
Gaz	12,7	23,9	3,1	20,8	2,6	24,8	3,2	36,9	4,7
Fioul	10,6	15,8	1,7	19,4	2,1	10,9	1,2	5,5	0,6
Ch. Urbain	6,1	3,3	0,2	1,1	0,1	3,8	0,2	12,6	0,8
GPL	9,6	6,0	0,6	7,3	0,7	4,0	0,4	2,6	0,2
Charbon	4,1	0,4	0,0	0,4	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0
Bois*	3,7	3,1	0,1	3,8	0,1	2,1	0,1	0,9	0,0
<b>Énergie hors eau</b>	<b>5,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5,9</b>	<b>100,0</b>	<b>5,4</b>	<b>100,0</b>	<b>6,6</b>

Source : Compte du logement provisoire 2005, premiers résultats pour 2006

(1) part dans les dépenses d'énergie hors eau en 2005

(2) contribution à l'évolution des prix en 2006

\* bois hors autoconsommation

## R4-LES CHARGES EN 2006

En 2006, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 24,9 milliards d'euros (voir tableau R4.2). Elles augmentent de 6,5 % par rapport à l'année précédente, nettement plus vite qu'en 2005 (+ 5,4 %).

Cette progression importante s'explique à la fois par une accélération des prix (+ 3,2 % après + 2,7 %) et par une forte augmentation des dépenses en volume (+ 3,2 % en 2006 après + 2,6 % en 2005) (voir tableau R4.1).

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants (entretien et petits travaux dans les logements et les parties communes des immeubles). En 2006, les travaux, qui représentent les deux tiers des charges, expliqueraient 4,6 points de leur croissance (voir graphique R4.1 et tableau R4.3).

Les dépenses d'assurances qui constituent le second poste des dépenses (13 % des charges) ne contribueraient que faiblement à la croissance des charges en 2006 (0,7 point), en raison de leur progression relativement modérée (+ 4,9 % en valeur).

### Forte accélération des petits travaux dans les logements

En 2006, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 16,2 milliards d'euros, et augmentent de 7,1 % après 4,4 % en 2005 (voir tableau R4.2).

Cette évolution résulte d'une accélération importante des volumes de travaux réalisés par les ménages dans leur logement (+ 4,4 % après + 1,7 %), jointe à une progression du prix des petits travaux (+ 3,3 % après + 3,0 % en 2005).

### Accalmie pour les dépenses d'assurances

Depuis 2005, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation ralentissent (+ 2,7 % en 2006 après + 5,9 % en 2005 et 6,4 % en 2004), après avoir augmenté vigoureusement au cours des cinq années précédentes. Entre 2000 et 2004, les primes versées par les ménages avaient été régulièrement relevées par les assureurs, suite au versement d'indemnités exceptionnelles liées à la tempête de 1999. L'augmentation en 2006 serait voisine du rythme d'évolution annuel moyen observé de 1986 à 1999 (2,5 % par an).

En 2006, les indemnisations des sinistres payés par les compagnies d'assurances seraient stables. Elles avaient fortement augmenté en 2005, du fait d'une sinistralité plus forte (inondations et incendies notamment).

Au total, les dépenses d'assurances (primes-indemnités) hors copropriété ralentissent nettement : elles augmenteraient de 4,9 % en 2006, soit deux fois moins vite qu'en 2005 (+ 8,2 %).

### Ralentissement des dépenses en personnels d'immeubles

Le ralentissement des dépenses en personnels, amorcé en 2005, se poursuit. Les frais de personnels n'augmentent que de 2,1 % en 2006 après 4,6 % en 2005 et 7,7 % en 2004. Ce mouvement résulte d'une forte diminution des volumes (- 3,0 % en 2006 après - 0,4 % en 2005) qui atténue la progression toujours soutenue des prix (+ 5,3 % après + 5,0 % en 2005) que connaissent les services à fort contenu de main d'œuvre. ■

### Concepts et méthodes : l'estimation provisoire des charges dans le compte 2006

L'évaluation du montant global des charges dans le compte du logement s'appuie essentiellement sur les résultats du cadre central de la comptabilité nationale (consommation des ménages). En revanche, les ventilations des charges par filière sont issues d'enquêtes : enquêtes logement et budget des familles, enquête sur les charges de copropriété de la CNAB et enquête sur les charges dans le parc locatif social.

En mai 2007, les comptes nationaux provisoires pour l'année 2006 permettent d'établir une première évaluation du montant global des charges. Ils donnent des indices de prix définitifs mais les volumes (et donc les valeurs) sont susceptibles d'être révisés.

Toutefois, le partage du montant des travaux entre travaux dans les logements et travaux dans les copropriétés n'est pas disponible. Concernant les assurances, le cadre central fournit, pour l'année 2006, des montants globaux de primes et d'indemnités pour les professionnels et les particuliers, sans distinguer l'habitation. On suppose la part des assurances habitation dans l'ensemble des assurances inchangée par rapport à 2005. Les prestations de service (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage relatives au logement des particuliers) sont fournies ultérieurement par la direction générale des impôts (DGI). L'incertitude porte sur environ 20 % du montant des charges.

Tableau R4.1

## ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En volume	0,8	2,8	0,8	2,7	1,9	3,1	0,6	0,7	2,0	2,9	2,6	3,2
En prix	5,4	1,6	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,2
<b>En valeur</b>	<b>6,3</b>	<b>4,5</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>	<b>6,0</b>	<b>5,4</b>	<b>6,5</b>

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

■ prévision

Tableau R4.2

## LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 6,5 % EN 2006

	Part en 2006 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2006/2005 (en %)			Évolution 2005/2004 (en %)					
		2006	2005	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix			
<b>Charges locatives récupérables :</b>												
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 366	2 302	2,7	-0,4	3,2	2,7	-0,1	2,8			
<b>Services extérieurs :</b>												
Petits travaux dans les logements	55	13 813	12 805	7,9	4,4	3,3	4,7	1,7	3,0			
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13	3 327	3 172	4,9	1,9	2,9	8,2	6,1	1,9			
<b>Frais de personnels :</b>												
Personnels d'immeuble	6	1 458	1 428	2,1	-3,0	5,3	4,6	-0,4	5,0			
<b>Autres dépenses :</b>												
Prestations de service	11	2 734	2 515	8,7	6,7	1,9	8,7	7,1	1,5			
Déménagements	3	642	638	0,6	-2,5	3,2	0,8	-0,1	0,9			
Frais de baux et d'agence	2	534	498	7,2	3,6	3,4	12,1	7,9	3,9			
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>24 873</b>	<b>23 357</b>	<b>6,5</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>5,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>			

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

■ prévision

Tableau R4.3

## LES CHARGES PAR POSTE

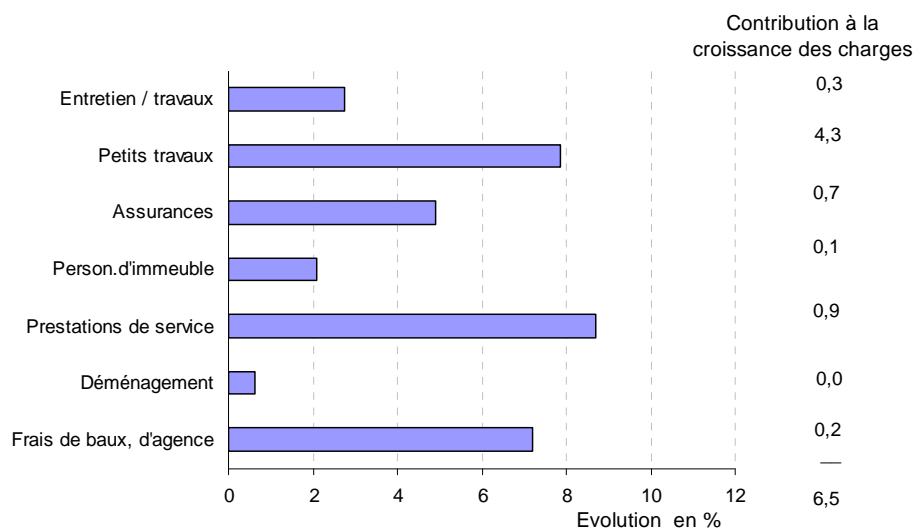
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Entretien et petits travaux des parties communes	15,2	14,1	13,7	12,6	11,4	12,2	11,6	11,3	10,6	10,1	9,9	9,5
Petits travaux dans le logement	51,9	52,7	52,9	54,1	54,8	54,3	55,2	55,8	55,4	55,2	54,8	55,5
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	14,5	14,5	13,9	13,6	13,8	12,9	12,1	11,6	12,6	13,2	13,6	13,4
Frais de personnels	7,0	5,9	6,2	6,0	5,9	6,2	6,6	6,3	6,1	6,2	6,1	5,9
Prestations de service(*)	5,7	8,4	8,6	8,8	9,0	9,2	9,4	9,8	10,3	10,4	10,8	11,0
Déménagements	4,4	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	3,1	3,1	3,0	2,9	2,7	2,6
Frais de baux et d'agence	1,4	1,9	2,0	2,2	2,3	2,3	2,1	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1
<b>Ensemble des charges (millions €)</b>	<b>10 505</b>	<b>16 924</b>	<b>17 349</b>	<b>17 876</b>	<b>18 334</b>	<b>18 612</b>	<b>19 204</b>	<b>19 959</b>	<b>20 898</b>	<b>22 160</b>	<b>23 357</b>	<b>24 873</b>

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

Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

Graphique R4.1

## RALENTISSEMENT DES PETITS TRAVAUX ET PROGRESSION SOUTENUE DES PRESTATIONS DE SERVICE



Source : Compte du logement 2005, premiers résultats 2006

## R5-LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2006, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs s'élève à 59,7 milliards d'euros, et progresse de 15,9 % après 11,7 % en 2005 et 12,8 % en 2004. Cette nouvelle accélération s'explique par l'envol du prix des logements neufs alors que le volume ralentirait légèrement (*voir graphique R5.1*).

Malgré des conditions de financement un peu moins attractives en 2006 qu'en 2005, la demande pour l'accession à la propriété reste vive. En outre, l'investissement en logements neufs est toujours favorisé par les dispositifs fiscaux de soutien à l'investissement locatif. Depuis août 2006, le « Robien recentré » et le « Borloo populaire », fiscalement plus avantageux, succèdent au système d'amortissement Robien. Enfin, la relance de la construction de logements sociaux contribue à la vitalité de l'investissement en logements neufs en 2006.

L'acquisition de logements neufs hors terrains représente une part importante de l'investissement logement (environ 45 %). Elle équivaut à la production en logements neufs diminuée des variations de stocks des promoteurs (*voir encadré*).

### La production de logements poursuit sa progression

Déjà à un niveau exceptionnel en 2005, la production en logements neufs continue de croître en 2006, pour atteindre 46,4 millions de m<sup>2</sup> (*voir graphique R5.2*). Elle ralentit toutefois légèrement (+ 8,3 % après + 9,6 % en 2005), sa progression étant freinée par les contraintes grandissantes qui s'exercent sur l'offre de construction neuve. Les fortes tensions sur les capacités de production des entreprises se traduisent par un allongement sensible des délais de construction. Ce phénomène compense la progression toujours vigoureuse des mises en chantier en dates réelles.

La construction de logements collectifs demeure très dynamique en 2006 (+ 12,5 %). Les contrastes géographiques s'atténueraient : dans les régions

les plus urbaines, en particulier en Île-de-France, en PACA et en Rhône-Alpes, la production de logements en équivalent surface accélère nettement en 2006. Ces régions avaient bien moins profité de la vitalité de la construction les deux années précédentes (*voir tableau R5.1*).

La reprise de la production de logements sociaux amorcée en 2005, se confirmerait. La production en équivalent surface progresserait de 10,0 % en 2006 après 7,4 % en 2005, pour la maîtrise d'ouvrage sociale (sociétés HLM, offices, OPAC et SEM).

### Les stocks se reconstituent

En 2006, 1,1 million de m<sup>2</sup> produits sont restés disponibles à la vente : la plupart concernent des logements en cours de construction, seuls 10 % correspondent à des logements achevés. Les stocks des promoteurs augmentent fortement en 2006 (+ 191 000 m<sup>2</sup>), davantage encore qu'en 2005, où ils avaient grossi de 162 000 m<sup>2</sup>. La variation de stocks largement positive reflète une détente des marchés immobiliers. En Île-de-France, les stocks continuent à l'inverse de s'éroder, mais leur décroissance est ralentie depuis 2005.

### Progression vigoureuse des prix

L'année 2006 est caractérisée par une forte croissance des prix des logements neufs. Alors que l'indice du coût de la construction avait augmenté modérément en 2005 (+ 2,4 % après + 4,8 % en 2004), il s'élève brutalement en 2006 de 7,0 % en moyenne annuelle. Cette évolution est inédite depuis 1982.

### La FBCF augmente de 15,9 % en valeur

Au final la FBCF en logements neufs s'établit à 59,7 milliards d'euros, en progression de 15,9 %. Cette évolution apparaît cohérente avec la croissance des crédits sur le marché du neuf. En effet, selon l'observatoire sur la production des crédits immobiliers (OPCI), la production de crédits aux particuliers pour l'acquisition de logements neufs augmenterait de 14,6 % en 2006. ■

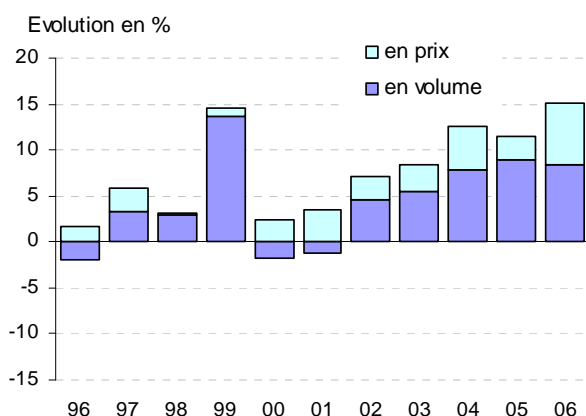
### Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stock utilisateurs ».

Le chiffrage de l'investissement dans le compte du logement privilégiait une approche par les financements. Pour évaluer l'investissement en logements neufs hors terrains, l'approche proposée ici consiste à estimer son volume à partir des données physiques de construction neuve (en intégrant des informations sur le prix des logements neufs), puis sa valeur, connaissant l'évolution de l'indice du coût de la construction. Cette méthode permet de fournir, et communiquer largement plus précocement qu'actuellement (un an plus tôt), des éléments sur l'évolution de la FBCF en logements neufs ; elle présente aussi l'avantage d'offrir des évaluations en quantités physiques en complément des données monétaires, mariage qui fonde la raison d'être d'un compte satellite.

Graphique R5.1

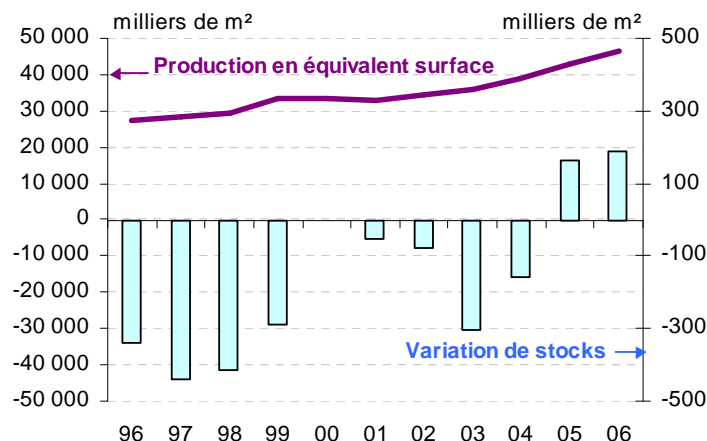
ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et MEDAD/SESP Sitadel base au 31/12/06, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique R5.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 31/12/06 et ECLN

Tableau R5.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE PAR TYPE ET RÉGION

Type	Région	Production (millions m <sup>2</sup> )			Évolution (%)		
		2004	2005	2006	2004	2005	2006
Individuel pur	Île-de-France	1,0	1,0	1,0	-5,3	-0,7	2,5
	Champ-Ardennes, Picardie, Hte-Normandie, Nord-PdC, Lorraine, Alsace	4,2	4,4	4,8	4,2	5,1	9,6
	Rhône-Alpes, PACA	4,2	4,1	4,2	-0,9	-1,6	1,4
	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc						
	Roussillon, Corse	7,9	8,3	8,8	6,7	5,6	5,8
	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-Charentes, Franche-Comté, Basse-normandie	7,1	7,8	8,2	11,9	9,4	5,5
	<b>Ensemble</b>	<b>24,3</b>	<b>25,5</b>	<b>26,9</b>	<b>5,8</b>	<b>5,1</b>	<b>5,5</b>
Individuel groupé	Île-de-France	0,5	0,5	0,6	-0,2	7,9	17,1
	Champ-Ardennes, Picardie, Hte-Normandie, Nord-PdC, Lorraine, Alsace	0,8	0,9	1,0	7,5	11,6	6,8
	Rhône-Alpes, PACA	0,7	0,7	0,9	8,1	5,4	19,3
	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc						
	Roussillon, Corse	1,3	1,5	1,7	12,9	17,1	14,5
	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-Charentes, Franche-Comté, Basse-normandie	1,0	1,1	1,1	23,9	10,7	7,8
	<b>Ensemble</b>	<b>4,3</b>	<b>4,7</b>	<b>5,3</b>	<b>11,6</b>	<b>11,6</b>	<b>12,6</b>
Collectif <sup>1</sup>	Île-de-France	1,9	2,0	2,2	4,2	6,1	5,8
	Champ-Ardennes, Picardie, Hte-Normandie, Nord-PdC, Lorraine, Alsace	1,7	2,2	2,4	14,1	28,7	11,0
	Rhône-Alpes, PACA	2,7	3,1	3,5	11,1	15,5	13,1
	Centre, Bourgogne, Aquitaine; Midi-Pyrénées, Limousin, Auvergne, Languedoc						
	Roussillon, Corse	2,7	3,4	3,8	18,6	26,0	14,6
	Pays de Loire, Bretagne, Poitou-Charentes, Franche-Comté, Basse-normandie	1,6	1,9	2,2	18,7	19,5	16,6
	<b>Ensemble</b>	<b>10,5</b>	<b>12,6</b>	<b>14,1</b>	<b>13,1</b>	<b>19,1</b>	<b>12,5</b>
<b>Ensemble production équivalent surface</b>		<b>39,1</b>	<b>42,8</b>	<b>46,4</b>	<b>8,3</b>	<b>9,6</b>	<b>8,3</b>

Source : MEDAD/SESP Sitadel base au 31/12/06, estimations en dates réelles. Champ : métropole

(1) Les logements en résidence sont regroupés avec les logements collectifs.

Tableau R5.2

DE LA PRODUCTION À LA FBCF

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Production en équivalent surface (millions de m <sup>2</sup> )	27,4	28,4	29,3	33,6	33,4	33,0	34,5	36,1	39,1	42,8	46,4
ΔStocks (millions de m <sup>2</sup> )	-0,3	-0,4	-0,4	-0,3	0,0	-0,1	-0,1	-0,3	-0,2	0,2	0,2
FBCF (millions de m <sup>2</sup> )	27,7	28,8	29,7	33,8	33,4	33,0	34,6	36,4	39,2	42,7	46,2
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)		3,8	3,3	13,8	-1,4	-1,1	4,6	5,3	7,8	8,8	8,3
Évolution de la FBCF en volume (%) <sup>2</sup>		3,4	3,0	13,6	-1,7	-1,2	4,6	5,4	7,8	9,0	8,3

Sources : MEDAD/SESP Sitadel base au 31/12/06, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN.

(2) L'évolution en volume est obtenue en pondérant la FBCF en quantités physiques par les rapports de prix livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). La méthode permet de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région). Mais elle ne prend pas en compte tous les effets qualité (gains de productivité, améliorations des prestations à l'intérieur d'un segment).

## R6-L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2006

---

### I - Décisions portant effet en 2006

#### Loi de finances pour 2006

Le budget 2006 se présente sous une nouvelle forme, avec la mise en place de la loi organique relative aux lois de finances du 1<sup>er</sup> août 2001 (LOLF). Cette loi est une réforme budgétaire, qui réorganise en profondeur les règles de préparation, de vote, d'exécution et de compte-rendu des lois de finances, régies auparavant par l'ordonnance du 2 janvier 1959.

Le budget de l'État est désormais structuré en missions regroupant des programmes. Les crédits relatifs au logement se retrouvent au sein de la mission « Ville et Logement », dans les trois programmes suivants : « Développement et amélioration de l'offre de logement », « Aide à l'accès au logement » et « Rénovation urbaine ».

#### Les logements locatifs sociaux

465 millions d'euros sont prévus au budget pour les opérations locatives sociales du programme DAOL (développement et amélioration de l'offre de logement).

#### L'accession à la propriété : le prêt à 0 %

80 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0 % (265 millions d'euros en 2005). 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<sup>er</sup> février 2005 (*voir infra*).

#### La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'Anah s'élèvent à 385 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2006, contre 395 millions en 2005.

#### Les aides personnelles au logement

5,1 milliards d'euros sont inscrits au budget du programme « Aide à l'accès au logement ». Une partie de la dépense est hors budget.

#### Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2006

La loi de finances pour 2006 aménage le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur du développement durable sur plusieurs points :

- le taux applicable à l'acquisition des chaudières à condensation est porté à 25 % dans le cas des immeubles achevés depuis 1977 ou lorsque les dépenses sont engagées après le 31 décembre de la deuxième année suivant l'acquisition du logement (il était de 15 % en 2005).

- le taux est porté de 25 à 40 % pour l'acquisition des chaudières à condensation, de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage lorsque les dépenses portent sur un logement achevé avant le 1<sup>er</sup> janvier 1977 et sont réalisées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année suivant celle de son acquisition.

- pour les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou des pompes à chaleur, le taux est porté de 40 à 50 % .

- le crédit d'impôt est étendu aux équipements de raccordement à un réseau de chaleur, au taux de 25 %.

#### Indice de référence des loyers

La loi de finances pour 2006 fixe la date d'entrée en vigueur de l'indice de référence des loyers (IRL) au 1<sup>er</sup> janvier 2006.

Le décret du 22 décembre 2005 en a fixé la composition. Il tient compte à 60 % de l'indice des prix à la consommation hors loyers, 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.

## II - Événements intervenus en cours d'année

### Loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)

**Concernant l'investissement locatif**, l'article 40 de la loi apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2006.

Le dispositif Robien fait l'objet d'un aménagement qui se traduit par :

- une réduction de la période d'amortissement, désormais limitée à neuf ans et une modification du rythme d'amortissement (6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % sur 9 ans ;
- l'introduction d'un nouveau zonage, par scission de la zone B en deux ;
- une baisse des niveaux des loyers plafonds en zones B2 et C.

Le dispositif « Borloo populaire » est fondé sur l'amortissement du logement, acquis neuf ou ancien et réhabilité, comme pour le « dispositif Robien » et présente les caractéristiques suivantes :

- possibilité d'amortissement sur 15 ans, soit un amortissement total de 65 % ;
- déduction spécifique de 30 % sur les recettes ;
- des plafonds de loyers et de ressources des locataires plus bas que ceux du dispositif Robien.

L'article 39 de la loi introduit un dispositif fiscal « Borloo ancien » adossé à un conventionnement, avec ou sans travaux, conclu avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) qui se décline sous deux formes : conventionnement intermédiaire ou conventionnement social, en fonction des niveaux de loyers et de plafonds de ressources applicables aux locataires. L'avantage fiscal consiste en un abattement sur les recettes, de 30 % ou 45 % selon le caractère intermédiaire ou social de la convention.

Ce dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

### Des mesures concernent l'accession à la propriété :

L'article 28 de la loi prévoit l'application d'un taux de TVA à 5,5 % pour l'accession sociale à la propriété dans les quartiers relevant du plan national de rénovation urbaine. Les ressources des acquéreurs doivent se situer sous les plafonds de ressources ouvrant l'accès à un logement financé au moyen d'un PLS.

L'article 30 prévoit que le prêt à 0 % peut être majoré dans le cas où l'opération est aidée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

### Prêt à 0%

A partir du 1<sup>er</sup> février 2006, les plafonds de ressources en zone A sont revalorisés de 13 % pour les personnes seules, 23 % pour les ménages de deux ou trois personnes, 28 % pour les ménages de quatre personnes et 34 % pour les ménages de cinq personnes et plus. ■





# DEUXIÈME PARTIE

## DOSSIERS

---



## LE NOUVEAU PRÊT À 0 % ATTIRE UN NOUVEAU PUBLIC ET GAGNE LE CENTRE-VILLE

Après avoir décliné continûment depuis la création du dispositif en 1995, le nombre de prêts à taux zéro a doublé en 2005 suite à sa rénovation, passant à près de 200 000. L'extension à l'ancien sans travaux, composante majeure de celle-ci, explique l'essentiel du doublement des bénéficiaires. L'accroissement du nombre de prêts s'accompagne de transformations portant sur la nature des biens acquis (davantage de logements collectifs en centre-ville), mais aussi sur le profil des ménages bénéficiaires (en moyenne, leurs revenus en 2005 sont légèrement inférieurs à ceux des bénéficiaires de 2004, en lien avec la progression de la part des ménages bénéficiaires constitués de une personne). En se portant davantage sur l'ancien, ces derniers se sont installés dans les zones urbaines et très fréquemment dans les centres des pôles urbains.

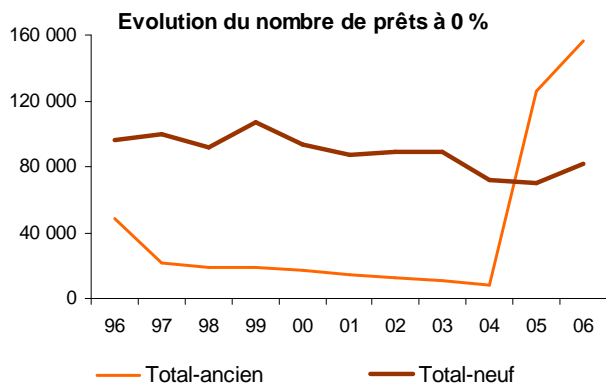
Un relèvement des barèmes, centré sur les familles, a accompagné l'extension du dispositif à l'ancien sans travaux. Son effet a été quasi nul, n'expliquant au mieux que 1,4 % des prêts à 0 % nouveaux. La revalorisation du montant maximal de l'opération dans le neuf, et partant, de celui du prêt à 0 %, a elle aussi visé le public des familles notamment en zone B et C. Bien que significative dans le cas de ces dernières, elle n'a pas attiré de public souhaitant (et pouvant) acquérir un bien de valeur plus importante. En effet ce montant demeure bien en-deçà du montant moyen des opérations réalisées en France en 2005.

Le prêt à 0 %, mis en place en 1995, a été rénové et remplacé par le nouveau prêt à 0 % à partir du 1<sup>er</sup> février 2005. Ce changement est intervenu alors que le nombre de bénéficiaires déclinait continûment depuis sa création (voir graphique 1). Les tranches de revenus des ménages éligibles, qui déterminent le montant de l'aide (et donc le taux d'effort), n'ont en effet jamais été actualisées, de sorte que l'avantage conféré aux bénéficiaires a graduellement diminué au cours du temps, rendant la mesure progressivement moins attractive. Parallèlement, la durée maximale de la période de différé dont bénéficient les ménages les plus modestes a été réduite.

En outre, depuis 2004, des aides locales concurrentes (mais aussi complémentaires) se sont multipliées dans le sillage du dispositif national (Prêt Paris Logement à Paris, dispositifs locaux à Toulouse, Nantes, Marseille, et dans les Hauts-de-Seine).

### Graphique 1

FORTE AUGMENTATION DU NOMBRE DE BÉNÉFICIAIRES DU PRÊT À 0 %



Source : SGFGAS 2005 - MEDAD – SESP, 2007

La rénovation du dispositif s'est traduite par une multiplication par deux du nombre de bénéficiaires : 195 724 prêts ont été émis en 2005<sup>(1)</sup>, après 79 311 en 2004 et 100 102 en 2003 (voir tableau 1 en annexe). L'engouement pour le nouveau dispositif ne s'est pas démenti en 2006 : environ 236 000 prêts ont été émis.

Ce doublement survient alors que les conditions financières en matière de crédit, qui étaient déjà très favorables en 2004, le sont devenues encore davantage : les taux d'intérêt des prêts bancaires pratiqués ont enregistré une nouvelle baisse en 2005 et la durée des prêts a été allongée. En contrepartie, la poursuite de l'ascension des prix, en réponse à une demande accrue, a rendu l'accès à la propriété pour les primo-accédants, et notamment les revenus modestes (public cible du prêt à 0 %), plus difficile.

La multiplication par deux du nombre de prêts à 0 % en 2005 résulte directement des changements des règles d'attribution du prêt et de son périmètre.

Les principales modifications des règles d'attribution (voir tableaux 2 à 5 en annexe) portent notamment sur :

- une extension du dispositif à l'acquisition dans l'ancien sans quotité de travaux ;
- une réévaluation du montant maximum en euros autorisé pour l'emprunt du prêt aidé ;
- une réévaluation du montant maximum en euros pour l'opération totale dans le neuf et la fixation d'un montant dans l'ancien, inférieur à celui du neuf ;

(1) Champ : France métropolitaine. 149 000 prêts 'nouveau dispositif' ont été mis en force en 2005.

- un relèvement des barèmes pour les ménages à partir de trois personnes ;
- un allongement de la durée de remboursement.

#### LE DISPOSITIF CIBLE DE FAÇON INDIRECTE LES MÉNAGES MODESTES

Au premier abord, le dispositif n'apparaît pas vraiment comme une mesure spécifique s'adressant à une frange particulière de la population. C'est en effet une mesure quasi générale car presque tous les ménages peuvent potentiellement en être bénéficiaires. L'exploitation du fichier Filocom de la DGI montre qu'en 2005, 79,6 % d'entre eux, et même 90,7 % des ménages locataires, lesquels constituent le vivier principal des bénéficiaires du prêt à 0 %, étaient éligibles au dispositif sur la base de leurs revenus imposables de l'année 2004. Le dispositif peut par ailleurs être perçu comme une mesure générale de relance visant à soutenir le marché.

Toutefois, le dispositif est bâti de telle façon que les avantages conférés aux bénéficiaires décroissent lorsque le revenu croît, le rendant donc spécifique car favorisant une catégorie précise de ménages. Le barème distingue en effet plusieurs tranches de revenu imposable qui déterminent les caractéristiques de remboursement du prêt, c'est-à-dire l'effort réalisé par les ménages. Pour un montant de prêt donné, le taux d'effort croît avec le niveau de revenu.

Par ailleurs, l'obtention du prêt est conditionnée par la fixation d'un montant maximal de l'opération. Celui-ci croît avec la taille des familles et dépend de la zone géographique considérée. Il est fixé à un niveau qui peut rendre l'opération inintéressante pour les ménages

éligibles mais disposant de revenus moyens ou supérieurs, pour lesquels la charge de remboursement supportable permet de dépasser plus ou moins largement celle induite par ce montant maximal (à taux d'effort fixé à 30 %). D'ailleurs ce montant est situé à des niveaux significativement inférieurs à ceux pratiqués réellement sur le marché (122 000 € en province en 2004 dans l'ancien, source notariale) et la majeure partie des bénéficiaires le dépasse significativement (le montant moyen de l'opération s'établit à 120 050 €), surtout dans le neuf (*voir annexe graphique 2*).

Le relèvement des barèmes au 1<sup>er</sup> février 2005, et l'extension à l'ancien, ont renforcé le caractère hybride du dispositif. Le relèvement des barèmes élargit le champ des ménages éligibles. L'extension à l'ancien, alliée à la fixation du montant maximal de l'opération de l'ancien à un niveau relativement faible, recentre le dispositif sur les ménages modestes : d'une part l'ancien est souvent moins coûteux et donc davantage accessible aux ménages à revenus modestes, d'autre part ne pas adosser le bénéfice du prêt à une quotité de travaux est un moyen pour certains ménages modestes d'acquérir un bien d'une valeur encore moindre.

Avec son attractivité relancée, la baisse tendancielle du nombre de prêts à 0 % a été enrayerée. En 2005, un peu plus de 40 % des primo-accédants ont eu recours au prêt à 0 %, contre 15 % au cours des dernières années, et un quart des transactions lui sont imputables en 2005 (*voir tableau 1*). On retrouve les ordres de grandeurs enregistrées au démarrage du dispositif. Il reste que plus de la moitié des primo-accédants ne recourent pas au prêt à 0 % alors qu'une très grande partie d'entre eux y sont éligibles.

**Tableau 1**

LE PRÊT À 0 % DANS L'ENSEMBLE DES ACQUISITIONS

En milliers, et en %

	1996	2001	2002	2003	2004	2005
Accédants	521	664	673	683	714	763
Primo-accédants	380	396	433	404	449	476
Prêt à 0 %	144	101	101	100	79	196
Part des primo-accédants	73	60	64	59	63	62
Part des Prêts à 0 % / primo	38	26	23	25	18	41
Part des Prêts à 0 % / accédants	28	15	15	15	11	26

Sources : OFL, SGFGAS

#### LA RÉNOVATION A CRÉÉ UN APPEL D'AIR SUR L'ANCIEN

En 1996, lorsque la quotité de travaux avait été momentanément abaissée de 35 % à 20 % du montant total de l'opération, il n'avait pas été observé de déplacement du neuf vers l'ancien. Avec la mise en place du nouveau prêt à 0 % et la suppression de la quotité minimale de travaux requise, un appel d'air important a pu être

observé au profit de l'ancien. Mais il ne s'est vraisemblablement pas effectué au détriment du neuf, le nombre de prêts sur ce segment restant sur la tendance des dernières années. Il augmente même en 2006.

L'ancien, et plus particulièrement l'ancien sans travaux, a pleinement profité de l'extension du périmètre du dispositif. Le nombre d'opérations sur ces logements est passé de 10 000 environ

avant 2005 à plus de 125 000 (il atteint 155 000 en 2006). Parallèlement, le nombre de prêts pour des logements neufs, à près de 70 000 en 2005, a légèrement diminué par rapport à 2004. Le phénomène a renversé les parts respectives entre l'ancien et le neuf, faisant du dispositif une mesure davantage axée sur l'ancien (qui représente 60 % des prêts en 2005) alors qu'elle avait été originellement conçue pour le neuf (qui occupait 90 % de l'espace jusqu'en 2004).

L'ancien comportant 35 % de travaux et plus (les travaux représentant donc 54 % et plus du prix d'acquisition hors travaux), segment qui existait déjà dans l'ancienne mouture du dispositif, a occasionné moins de 5 000 prêts en 2005 et 4 000 en 2006, poursuivant une décrue qui semble inexorable.

L'ancien comportant entre 1 % et 34 % de travaux, offre qui n'existait pas avant la rénovation de 2005, a suscité plus de 30 000 dossiers de prêt. L'ancien sans quotité de travaux, qui n'existait pas non plus avant 2005, a recueilli quant à lui, plus de 90 000 demandes de prêt. Au total plus de 120 000 prêts à 0 %, qui ne pouvaient voir le jour avant 2005, ont été recensés.

**L'AFFLUX VERS L'ANCIEN SANS QUOTITÉ DE TRAVAUX IMPACTE LE PROFIL MOYEN DES BÉNÉFICIAIRES, LES TYPES DE LOGEMENT ET LEUR LOCALISATION**

Les bénéficiaires qui se sont portés sur l'ancien comportant une quotité de travaux inférieure à 35 %, ont acquis des logements de surface plus petite que dans l'ancien avec 35 % de travaux ou plus (voir tableau 2)<sup>(2)</sup>. Tout type de biens confondus, les ménages concernés sont en effet en moyenne de taille inférieure à l'ensemble des autres bénéficiaires : 60 % d'entre eux ne sont constitués que d'une ou deux personnes, contre 56 % pour les bénéficiaires dans l'ancien avec au moins 35 % de travaux, et 16 % pour les bénéficiaires ayant acquis un logement neuf (voir tableau 3 pour plus de détails). A cet effet taille, s'ajoute un achat plus urbain et de centre-ville (voir infra).

**Tableau 2**  
SURFACE MOYENNE DES LOGEMENTS ACHETÉS AVEC UN PRÊT À 0 % EN 2004 ET 2005

		En m <sup>2</sup>	
		2004	2005
Neuf	Collectif	64	63
	individuel	109	109
Ancien sup 35 %	Collectif	96	96
	individuel	109	108
Ancien inf 35 %	Collectif	-	64
	individuel	-	97
<b>Ensemble</b>		<b>105</b>	<b>92</b>

Source : SGFGAS 2005

(2) L'exploitation du fichier 2006 montre des chiffres quasi identiques.

**Tableau 3**  
RÉPARTITION DE LA TAILLE DES MÉNAGES PAR TYPE D'ACQUISITION EN 2005

Nb Pers.	Neuf		Ancien ≥ 35 %		Ancien < 35 %		Ens. 2005
	Coll.	Indiv.	Coll.	Indiv.	Coll.	Indiv.	
1	55,5	11,2	40,8	28,5	52,3	22,3	27,5
2	23,2	24,9	23,4	26,3	23,0	27,0	25,2
3	12,8	29,3	18,6	21,4	13,8	23,6	22,5
4	6,6	24,6	13,7	16,7	7,8	18,5	17,3
5	1,7	8,1	3,1	5,8	2,4	6,7	5,9
6 et +	0,3	1,9	0,5	1,4	0,7	1,9	1,6
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : SGFGAS 2005

Alors que les logements individuels représentaient jusqu'en 2004 90 % des acquisitions aidées dans le cadre du prêt à 0 %, en 2005, elles ont concerné à la fois des logements individuels et des logements collectifs. En conséquence, la part des acquisitions de logements individuels est descendue à 72 %. Le nombre de logements collectifs anciens est passé de rien à près de 50 000, tandis que celui afférent à l'individuel ancien est passé de 7 000 à près de 80 000.

Outre l'engouement des locataires qui constituent l'essentiel de la population des bénéficiaires, l'ouverture à l'ancien sans quotité de travaux a tout autant attiré les jeunes vivant chez leurs parents. Cette population est historiquement un peu plus encline que la moyenne à se porter sur l'ancien (20 % d'entre eux se portaient sur l'ancien jusqu'en 2004, contre 10 % pour l'ensemble des bénéficiaires). En 2005, 67 % de leur utilisation du prêt à 0 % a eu pour destination un logement ancien (contre 60 % pour l'ensemble des bénéficiaires).

Parmi les locataires, 16 000 ménages résidant en HLM ont souscrit un prêt à 0 % en 2005, après 10 000 en 2004. Leur croissance (+ 60 % entre 2004 et 2005) est inférieure à celle de l'ensemble (+ 158 %). Leur part a en conséquence diminué par rapport à celle des locataires dans leur ensemble.

**REVENUS DES BÉNÉFICIAIRES ET MONTANT DE L'OPÉRATION**

Jusqu'en 2004, les accédants qui se portaient sur l'ancien (donc avec travaux) disposaient de revenus sensiblement inférieurs à ceux acquérant un bien neuf. En 2005, les nouveaux acquéreurs qui accèdent à l'ancien sans quotité de travaux perçoivent en moyenne des revenus supérieurs à ceux accédants à l'ancien comportant au moins 35 % de travaux (16 665 euros contre 15 591 euros), en dépit d'une présence plus importante de ménages de une personne (qui disposent donc d'un seul revenu). Pour chaque taille de ménages, leurs revenus sont même quasiment identiques à ceux des ménages accédants au neuf, mais en raison

d'une structure de taille des ménages davantage penchée en 2005 vers les ménages de petite taille, leur revenu moyen ressort significativement inférieur (il s'établit à 17 969 euros dans le neuf) (*voir graphique 1 en annexe*). Pour cette même raison, le revenu annuel imposable global moyen des ménages accédants en 2005 est moins élevé que celui de leurs prédécesseurs de 2004 (17 104 euros après 17 378 euros). En moyenne, et quels que soient les zones ou les types d'achat, les revenus imposables des bénéficiaires ne sont pas fonction croissante de la taille des ménages. Si la relation est croissante jusqu'aux ménages de 3 personnes, elle décroît ensuite.

La hiérarchie est la même pour les montants totaux des acquisitions : les accédants dans le neuf acquièrent des biens de valeur plus élevée que ceux optant pour l'ancien sans travaux, et davantage encore que ceux achetant dans l'ancien nécessitant des travaux (*voir graphique 2 en annexe*). Le montant de l'opération croît avec la taille des ménages. Cela est manifeste en zone A, et plus difficilement décelable en zone B et C. Dans le neuf, les opérations réalisées sont de montants nettement supérieurs aux montants maximum fixés<sup>(3)</sup>. Dans l'ancien, et notamment dans l'ancien avec travaux, l'écart avec les montants fixés est moindre.

#### **EFFET « RELÈVEMENT DU BARÈME »**

Le relèvement du barème de revenus de 2005 a concerné les ménages de 3 personnes et plus uniquement. Son impact sur le nombre de prêts délivrés a été quasi nul : presque tous les ménages qui ont effectivement obtenu en 2005 un prêt à 0 %, auraient été éligibles en 2004. Ils auraient donc vraisemblablement souscrit un prêt à 0 % si les barèmes n'avaient pas été actualisés. Au total, 1 330 ménages bénéficiaires, soit 0,7 % des prêts à 0 % (et 1,4 % des prêts aidés nouveaux), présentent des revenus imposables supérieurs aux seuils définis l'année précédente (160 personnes en zone A et 1 170 personnes en zones B et C).

Bien que centré sur les familles de 3 personnes ou plus, le relèvement des barèmes s'est traduit par une diminution significative de la part de ces ménages qui passe de 59 % à 47 % (le nombre de bénéficiaires est multiplié par près de 2, tandis que le nombre de ménages bénéficiaires constitués de 1 ou 2 personnes est multiplié par plus de 3).

(3) Ce montant définit le montant maximum autorisé du prêt. L'opération peut dépasser le montant total, l'avantage conféré au bénéficiaire sera basé sur une partie moindre de l'opération, et le taux d'effort du bénéficiaire sera plus important.

#### **TAUX DE PÉNÉTRATION RÉGIONALE DES PRÊTS À 0 %**

L'extension à l'ancien sans travaux a favorisé un surcroît de prêt à 0 % dans toutes les tailles de commune. Les grosses villes en attirent cependant davantage (celles comprises entre 200 000 et 2 000 000 habitants surtout, où environ 30 000 prêts à 0 % supplémentaires ont été accordés, et dont le poids passe de 8 % à 19 %). Le poids de l'Île-de-France, lui aussi reflet de l'urbanisation accrue du prêt à 0 % induite par l'extension à l'ancien sans quotité de travaux, a doublé. Dans les communes rurales, le succès ne se dément pas : elles recueillent 20 000 prêts de plus qu'en 2004, mais leur poids recule, passant de 54 % à 36 %.

Le phénomène de glissement progressif des zones les plus urbaines vers les zones à dominante rurale, à l'œuvre depuis la création de la mesure en 1995, a été stoppé en 2005.

En 2005, comme auparavant, l'ouest du territoire (Bretagne et Pays de la Loire), la région parisienne, la frontière belge, l'Alsace, Rhône-Alpes et le pourtour méditerranéen sont les régions où le prêt à 0 % est attractif (*voir carte 1*). L'examen du nombre de prêts à 0 % pour 1 000 habitants souligne l'intérêt de la région Ouest pour le prêt à 0 % (*voir carte 3*). La région mêle forte culture d'accession à la propriété et fort taux de ménages à niveau de revenu imposable compatible avec le prêt. Les régions parisienne et Rhône-Alpes, le littoral méditerranéen, la frontière belge, lieux d'implantation importants du prêt à 0 % accueillent en proportion très peu de prêts aidés. Ce phénomène reflète notamment la géographie du coût du foncier : la région parisienne, les départements constitués d'une métropole et ceux où le marché est traditionnellement tendu sont les endroits où les ratios demeurent les plus faibles. Toutefois, une diffusion certaine sur le territoire s'est produite entre 2003 et 2005 à partir des zones où le prêt était déjà bien implanté.

La géographie des prêts consentis dans le segment de l'ancien avec moins de 35 % de travaux montre la prévalence des zones urbaines (*voir carte 2*). 63 % des acquisitions dans l'ancien sont localisées dans une zone urbaine. C'est le cas d'une transaction sur 5 dans le neuf et de un achat sur 4 dans l'ancien avec plus de 35 % de travaux.

#### **LE DÉVELOPPEMENT DE L'ANCIEN S'ACCOMPAGNE D'UN RETOUR VERS LES CENTRES-VILLES ET D'UNE RÉDUCTION DES DISTANCES DE DÉMÉNAGEMENT**

L'ouverture à l'ancien sans quotité de travaux a orienté les accédants vers les centres-villes. Elle a permis à des ménages résidant en centre-ville d'accéder à la propriété tout en continuant à demeurer en centre-ville. Elle a ainsi occasionné des déménagements de plus courtes distances

qu'auparavant. La part des bénéficiaires demeurant dans la même commune à l'occasion de leur accession à l'aide du prêt à 0 % a progressé très fortement, passant de 14 % en 2004 à 24 % en 2005 dans l'ancien (voir tableau 4). Elle reste cependant en-deçà de celle calculée sur l'ensemble des transactions dans l'ancien à partir des bases notariales (30 %). Dans le neuf, elle demeure quasiment inchangée autour de 12 %. Dans 97 % des cas, les

bénéficiaires s'installent dans une zone proche de celle de leur domicile précédent ; et même si le déménagement s'accompagne, à l'occasion, d'un changement de département, les bénéficiaires restent dans le même secteur. Géographiquement, l'emplacement du bien acheté grâce au prêt à 0 % est en moyenne peu éloigné de la résidence de départ. Cela vaut particulièrement pour les achats dans l'ancien.

Tableau 4

MOBILITÉ GÉOGRAPHIQUE ASSOCIÉE AU PRÊT À 0 %

	2003		2004			2005		En %
	Prêt 0 % ancien	Prêt 0 % neuf	Prêt 0 % ancien	Prêt 0 % neuf	Notariales (ancien)	Prêt 0 % ancien	Prêt 0 % neuf	
Personnes restant...								
...dans la même commune	13,9	13,2	14,1	12,8	30,5	24,2	12,1	
...dans le même département	92,0	89,9	92,4	90,1	73,4	88,7	90,3	
...dans le même département ou s'installant dans un département limitrophe (ancien + neuf)						97,4		
...dans la même région	96,1	96,6	96,5	96,6	84,5	96,0	96,8	
France	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	

Sources : SGFGAS, 2005, Perval, Bien, 2004

Les exemples des agglomérations de Brest et de Toulouse sont révélateurs du phénomène de maintien en centre-ville lié à l'extension de prêt à 0 % dans l'ancien sans travaux<sup>(4)</sup>. Dans ces zones le nombre de prêts à 0 % a progressé très fortement en 2005 et tout particulièrement celui des prêts conclus en centre-ville en 2005 : respectivement 859 et 1 276, après respectivement 32 et 139 prêts en 2004 (voir annexes). Il s'agit d'une multiplication du nombre de prêts par 27 pour Brest-ville, et par 9 pour Toulouse-ville, alors que le coefficient multiplicateur atteint 2,5 au niveau national. Autour de ces deux villes, et dans un rayon de 25 km à vol d'oiseau (en ne prenant pas en compte le centre-ville), environ le même nombre de prêts à 0 % qu'en centre-ville a été consenti en 2005, soit 2 fois plus qu'en 2004 seulement.

On recense en outre dans ces zones 70 % de prêts aidés dans l'ancien, soit davantage que la moyenne nationale.

L'extension à l'ancien a permis à un public désireux d'habiter en centre-ville d'y rester tout en bénéficiant d'une aide. Dans les deux agglomérations, la localisation des prêts nouveaux (c'est-à-dire dédiés à l'ancien sans travaux) s'est effectuée à hauteur des deux tiers en centre-ville, et pour un tiers en périphérie.

En 2005, les bénéficiaires déjà installés dans le périmètre défini (soit 90 % des bénéficiaires en 2005 dans les deux métropoles), se sont déplacés en moyenne de 6 km par rapport à leur domicile antérieur dans l'aire de Brest et à 7 km dans l'aire de Toulouse en 2005, contre 9 km dans les deux cas en 2004.

Dans le neuf, les distances sont quasiment inchangées les deux années. Dans ce segment, les bénéficiaires du prêt à 0 % se sont éloignés de la ville pôle : ils résidaient en moyenne à 8 km du centre (Brest) ou 11 km (Toulouse), et sont allés s'établir à respectivement 14 et 18 km du centre. La nature du déplacement est inchangée par rapport à 2004.

En revanche, dans l'ancien et dans les deux agglomérations, les personnes ne se sont déplacées en moyenne que de 4 et 6 km. Les bénéficiaires sont à l'origine déjà plus proches du centre de l'agglomération que ne le sont les acheteurs dans le neuf (4 et 6 km) et ne s'éloignent que très peu du même centre, s'établissant en moyenne à 5 et 7 km de celui-ci. Ces distances sont très significativement plus courtes que celles observées en 2004.

(4) Deux zones sont ici examinées faute de pouvoir calculer, à l'aide d'un indicateur national synthétique, les distances moyennes effectuées et les distances moyennes aux centres des pôles urbains. Les critères habituellement retenus pour la définition des zones urbaines rendent imparfaitement compte des mobilités résidentielles. De plus, le calcul de distance moyenne est inopérant en raison de l'existence de groupes de population hétérogènes, différemment liées au centre urbain. De plus, une part trop grande de zones est généralement exclue de ces analyses, faute de pouvoir les affecter à une nomenclature précise, rendant donc les chiffres partiels.

## ANNEXES

TAB 1 : PRÊTS À 0 % ÉMIS DE 1996 ET 2005 SELON LE TYPE D'OPÉRATION ET LE TYPE D'IMMEUBLE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
<b>Ensemble</b>	<b>144 378</b>	<b>121 107</b>	<b>109 966</b>	<b>125 261</b>	<b>109 800</b>	<b>101 397</b>	<b>101 358</b>	<b>100 102</b>	<b>79 311</b>	<b>195 724</b>
Maison individuelle	128 964	109 578	100 450	115 863	99 765	91 094	90 353	89 086	72 000	140 069
Collectif	15 414	11 529	9 516	9 398	10 035	10 303	11 005	11 016	7 311	55 655
<b>Total-ancien</b>	<b>48 456</b>	<b>21 188</b>	<b>18 475</b>	<b>18 459</b>	<b>16 746</b>	<b>14 513</b>	<b>12 739</b>	<b>11 114</b>	<b>7 766</b>	<b>125 894</b>
Maison individuelle	43 040	19 858	17 463	17 501	15 912	13 793	12 036	10 308	7 288	77 683
Collectif - ancien	5 416	1 330	1 012	958	834	720	703	806	478	48 211
<b>Total-neuf</b>	<b>95 922</b>	<b>99 919</b>	<b>91 491</b>	<b>106 802</b>	<b>93 054</b>	<b>86 884</b>	<b>88 619</b>	<b>88 988</b>	<b>71 545</b>	<b>69 830</b>
Maison individuelle	85 924	89 720	82 987	98 362	83 853	77 301	78 317	78 778	64 712	62 386
Collectif	9 998	10 199	8 504	8 440	9 201	9 583	10 302	10 210	6 833	7 444

Source : SGFGAS, 2005 – calculs MEDAD-SESP, 2007

TAB 2 : NIVEAU DE REVENUS IMPOSABLES (EN EUROS) DU MÉNAGE DÉTERMINANT L'ACCORD DU PRÊT À 0 % SELON LA TAILLE DU MÉNAGE

Nombre de personnes du ménage	Avant le 02 février 2005		Après le 02 février 2005		Ecart	
	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C
1	22 105	18 950	22 110	18 950	5	0
2	28 417	25 261	28 420	25 270	3	9
3	31 572	28 417	32 390	29 230	818	813
4	34 728	31 572	35 540	32 390	812	818
5 et +	37 884	34 728	38 690	35 540	806	812

Source : Inspection générale des Finances

TAB 3 : MONTANTS MAXIMAUX EN EUROS DU PRÊT À 0 % SELON LA TAILLE DU MÉNAGE

Nombre de personnes du ménage	Avant le 02 février 2005		Après le 02 février 2005		Ecart	
	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C
1	15 245	10 671	16 000	11 000	755	329
2	21 343	15 245	22 500	16 500	1 157	1 255
3	22 867	16 769	25 000	19 000	2 133	2 231
4	24 392	18 294	27 500	21 500	3 108	3 206
5	25 916	19 818	30 000	24 000	4 084	4 182
6 et +	27 441	21 343	32 500	26 500	5 059	5 157

Source : Inspection générale des Finances

TAB 4 : MONTANTS MAXIMAUX EN EUROS DU PRÊT À 0 % DANS L'ANCIEN

Nombre de personnes du ménage	Après le 02 février 2005		
	Zone A	Zone B	Zone C
1	14 400	8 800	8 250
2	20 250	13 200	12 375
3	22 500	15 200	14 250
4	24 750	17 200	16 125
5	27 000	19 200	18 000
6 et +	29 250	21 200	19 875

Source : SGFGAS

TAB 5 : MONTANTS MAXIMAUX EN EUROS DE L'OPÉRATION SELON LA TAILLE DU MÉNAGE

Nombre de personnes du ménage	Avant le 02 février 2005		Après le 02 février 2005		Ecart entre les 2 périodes	
	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C	Zone A	Zones B et C
1	76 225	53 357	80 000	55 000	3 775	1 643
2	106 714	76 225	112 500	82 500	5 786	6 275
3	114 337	85 847	125 000	95 000	10 663	9 153
4	121 959	91 469	137 500	107 500	15 541	16 031
5	129 582	99 092	150 000	120 000	20 418	20 908
6 et +	137 204	106 714	162 500	132 500	25 296	25 786

Source : SGFGAS, 2005



**TAB 6** : HISTORIQUE DU PRÊT À 0 %

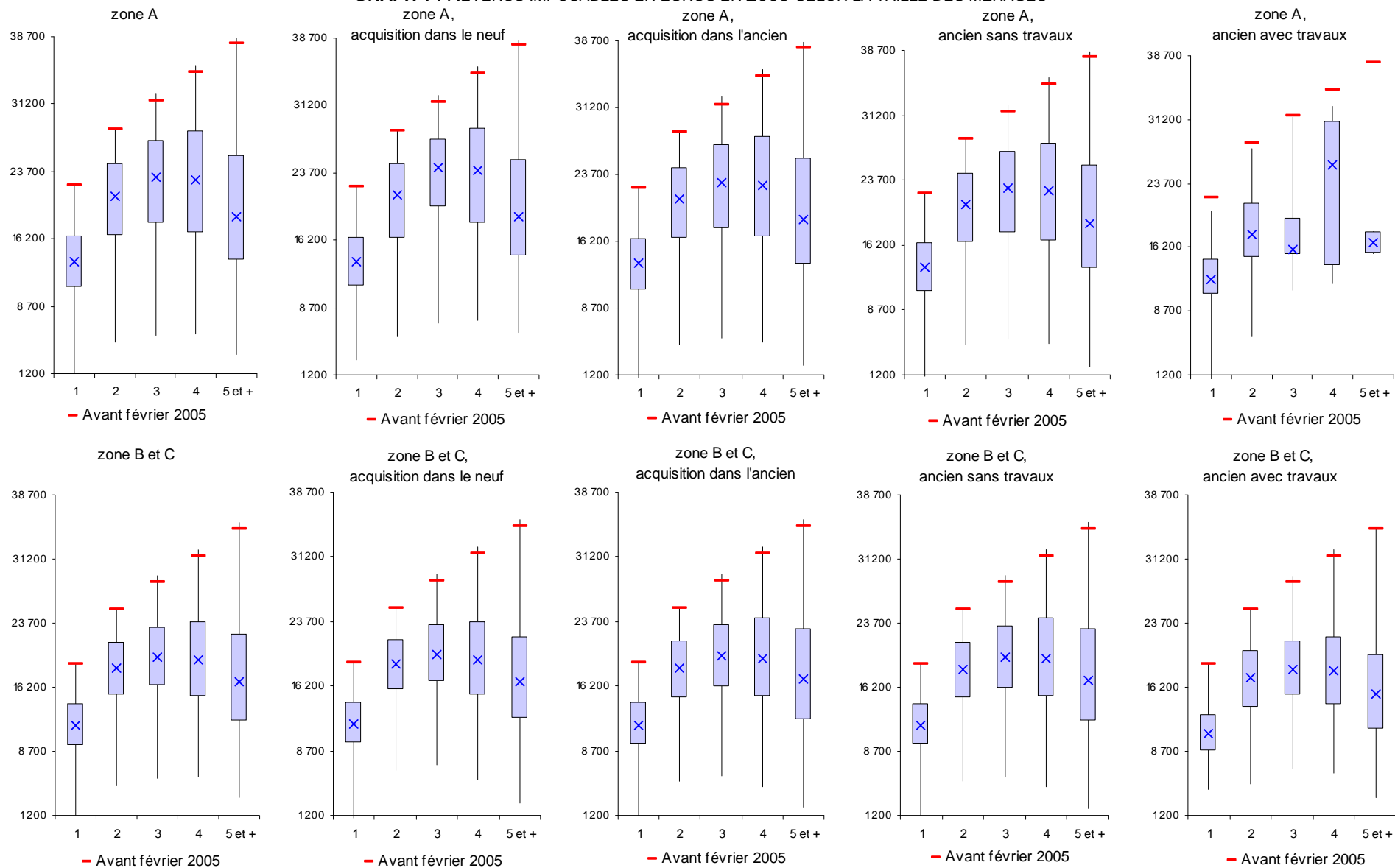
<b>1<sup>er</sup> octobre 1995</b>	Création du prêt à 0 %.
<b>1<sup>er</sup> janvier 1996</b>	La quotité de travaux pour les opérations d'acquisition-amélioration est abaissée temporairement de 35 % à 20 % du coût total de l'opération. Cette mesure ne s'applique que pendant l'année 1996.
<b>29 avril 1997</b>	Le prêt à 0 % est instauré dans les départements d'outre-mer avec quelques aménagements.
<b>1<sup>er</sup> novembre 1997</b>	Le dispositif est désormais réservé aux primo-accédants, c'est-à-dire aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années. La durée maximale de la période de différé dont bénéficient les ménages aux revenus les plus modestes est réduite.
<b>1<sup>er</sup> octobre 2000</b>	La durée maximale de la période de différé dont bénéficient les ménages aux revenus les plus modestes est réduite.
<b>3 novembre 2003</b>	La durée maximale de la période de différé est allongée pour les deux premières tranches du barème et réduite pour les tranches 4, 5 et 6.
<b>1<sup>er</sup> mars 2004</b>	Les revenus pris en compte pour l'octroi du prêt à 0 % sont les revenus de l'année précédente N-1 au lieu de l'avant-dernière année N-2.
<b>1<sup>er</sup> février 2005</b>	Création du nouveau prêt à 0 %.

**TAB 7** : LE PRÊT À 0 % (ÉMIS) DANS LE PLAN DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS EN 2005

	Montant moyen du prêt 0 % (a)	Montant moyen de l'opération (b)	(a)/(b)
Neuf	18 200 €	140 212 €	13,0 %
Ancien avec travaux	12 432 €	100 354 €	12,4 %
Ancien sans travaux	13 651 €	125 623 €	10,9 %
Ensemble	15 246 €	130 199 €	11,7 %

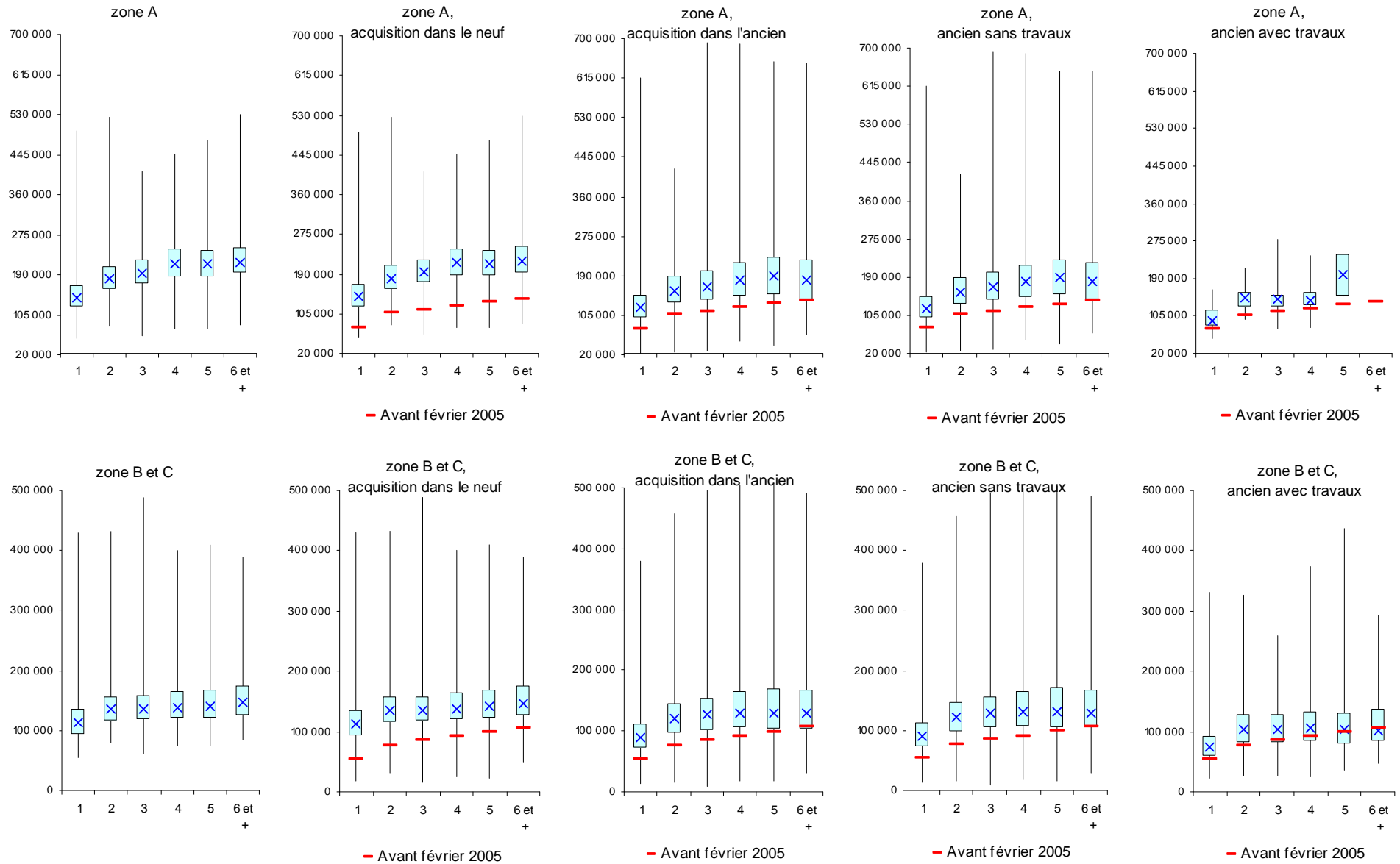
Source : SGFGAS, 2005 - calculs MEDAD-SESP, 2007

**GRAPH 1 : REVENUS IMPOSABLES EN EUROS EN 2005 SELON LA TAILLE DES MÉNAGES**



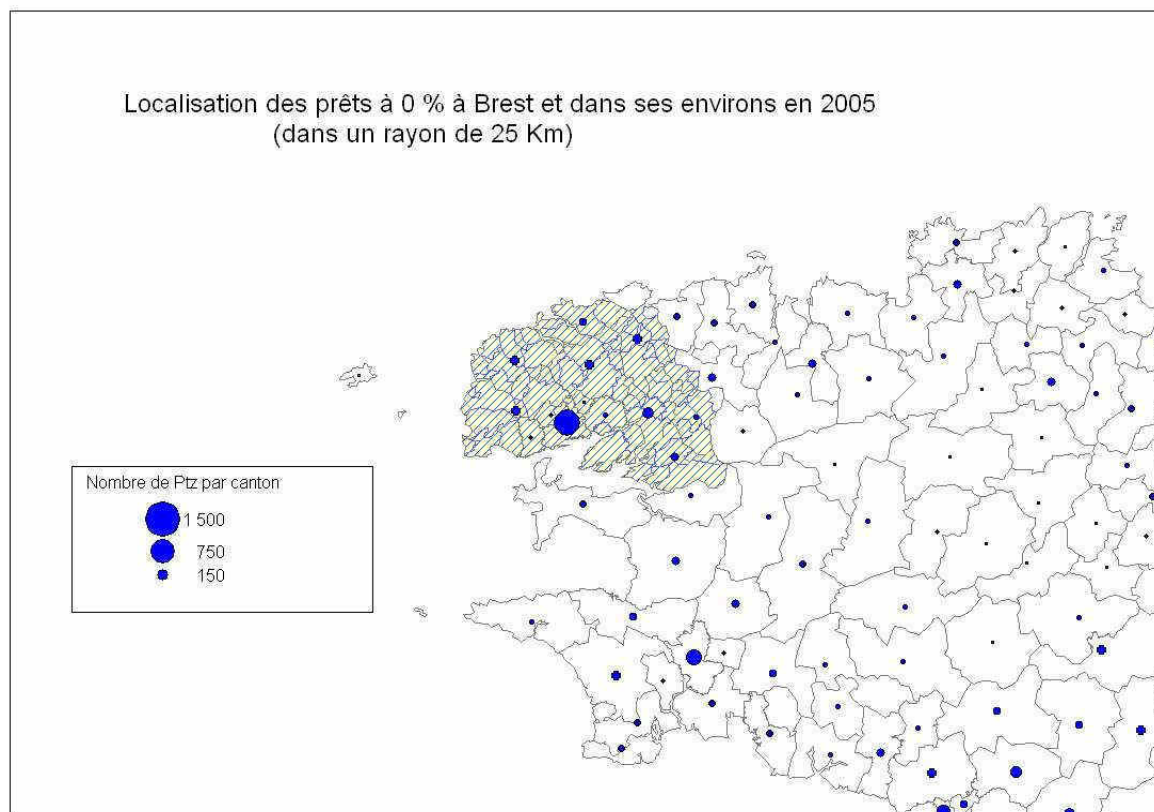
Source : SGFGAS, 2005 - MEDAD-SESP, 2007

**GRAPH 2 : MONTANTS DE L'OPÉRATION EN EUROS EN 2005 SELON LA TAILLE DES MÉNAGES**



Source : SGFGAS, 2005 - MEDAD-SESP, 2007

**CARTE 1 : LOCALISATION DES PRÊTS À 0 % À BREST ET DANS SES ENVIRONS EN 2004 ET 2005**



Source : SGFGAS, 2005

RÉPARTITION DES PRÊTS À 0 % DANS LE PÉRIMÈTRE

	2004	2005
- Prêts à 0 % localisés dans le périmètre	566	1 966
dont venant du même périmètre	531	1 767
✓ Construction neuve	485	544
✓ Construction ancienne	46	1 223
- Prêts à 0 % localisés à Brest même	32	859
dont venant du même périmètre	31	742
✓ Construction neuve	22	22
✓ Construction ancienne	9	720

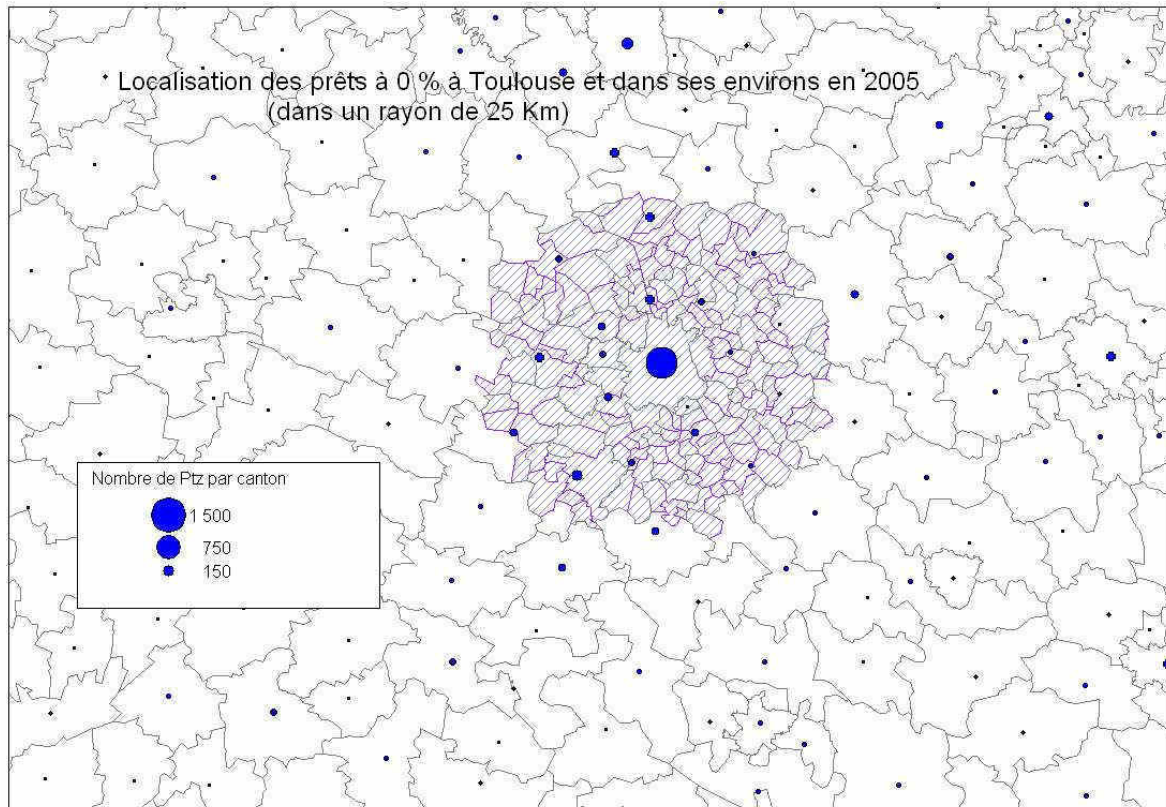
Source : SGFGAS, 2004 et 2005

DISTANCES MOYENNES EN KM

	Distances entre la résidence antérieure et celle du prêt à 0 %		Distance par rapport à Brest			
			Avant		Après	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
- Construction neuve	9	9	8	8	13	14
- Construction ancienne	6	4	9	4	13	5
Ensemble	9	6	8	6	13	7

Source : SGFGAS, 2004 et 2005

**CARTE 2 : LOCALISATION DES PRÊTS À 0 % À TOULOUSE ET DANS SES ENVIRONS EN 2004 ET 2005**



Source : SGFGAS, 2005

**RÉPARTITION DES PRÊTS À 0 % DANS LE PÉRIMÈTRE**

	<b>2004</b>	<b>2005</b>
- Prêts à 0 % localisés dans le périmètre	896	2 677
dont venant du même périmètre	691	2 411
✓ Construction neuve	671	686
✓ Construction ancienne	20	1 725
- Prêts à 0 % localisés à Toulouse même	139	1 276
dont venant du même périmètre	119	1 148
✓ Construction neuve	113	77
✓ Construction ancienne	6	1 071

Source : SGFGAS, 2004 et 2005

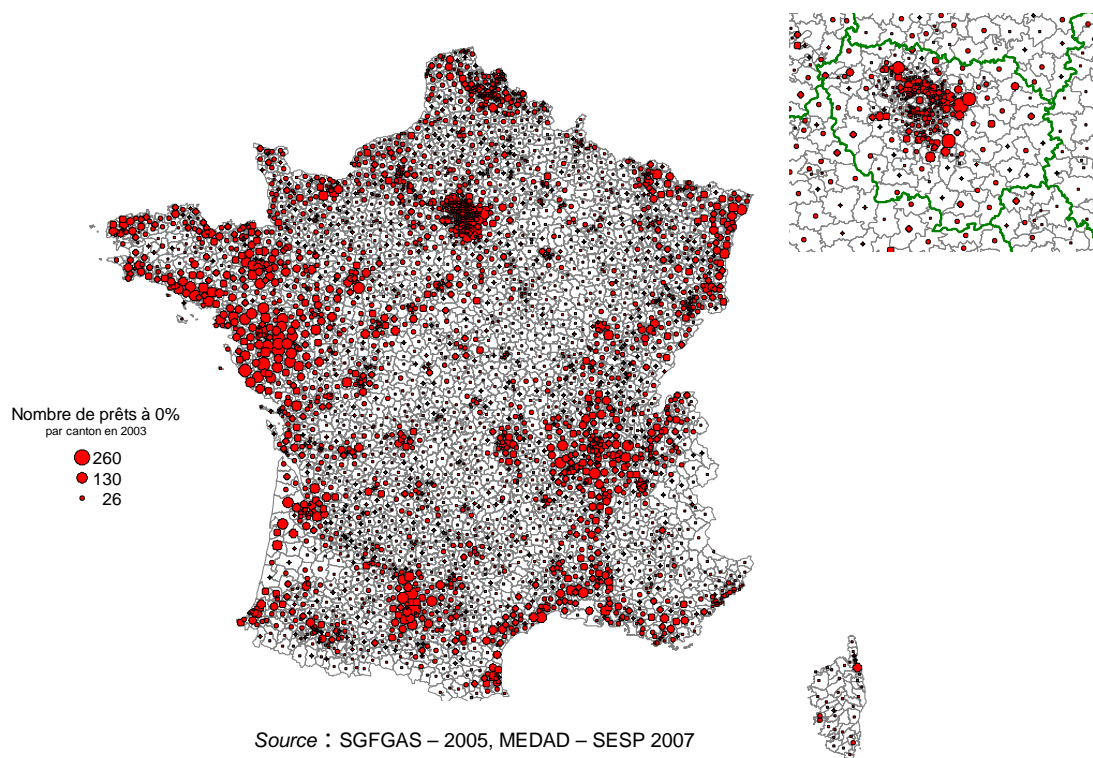
**DISTANCES MOYENNES EN KM**

	Distances entre la résidence antérieure et celle du prêt à 0 %		Distance par rapport à Toulouse			
	2004	2005	Avant		Après	
			2004	2005	2004	2005
- Construction neuve	9	9	11	11	17	18
- Construction ancienne	7	6	11	6	15	7
Ensemble	9	7	11	8	17	10

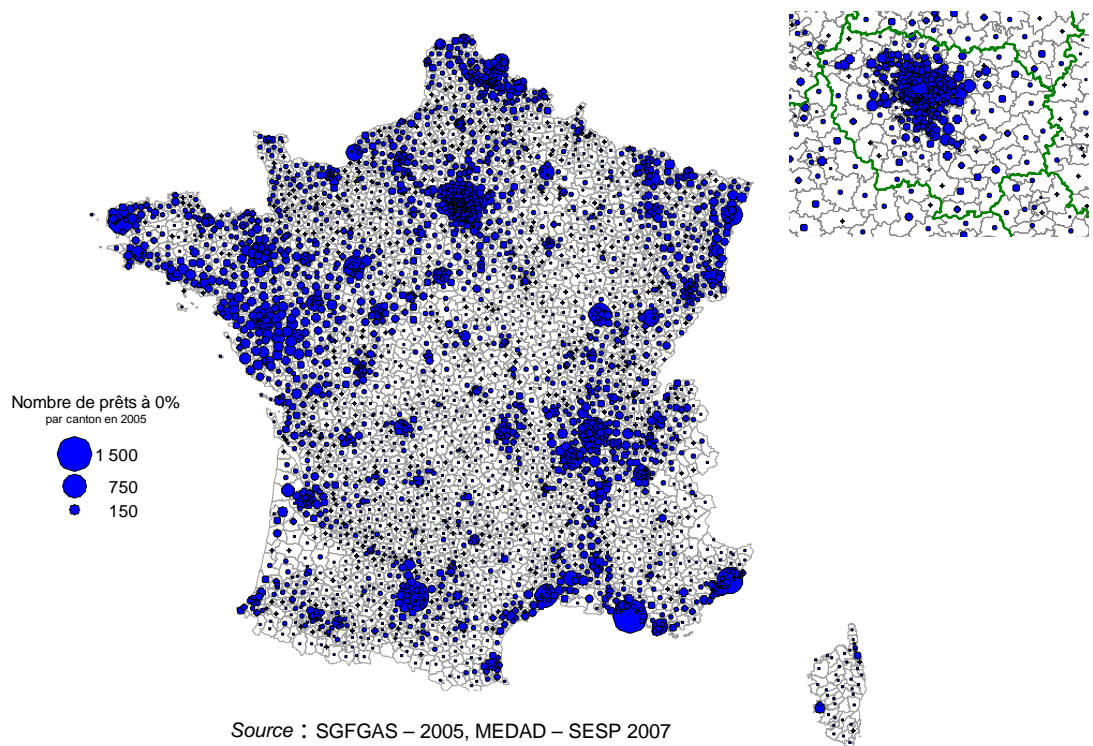
Source : SGFGAS, 2004 et 2005

Carte 1 : localisation des prêts à 0 %

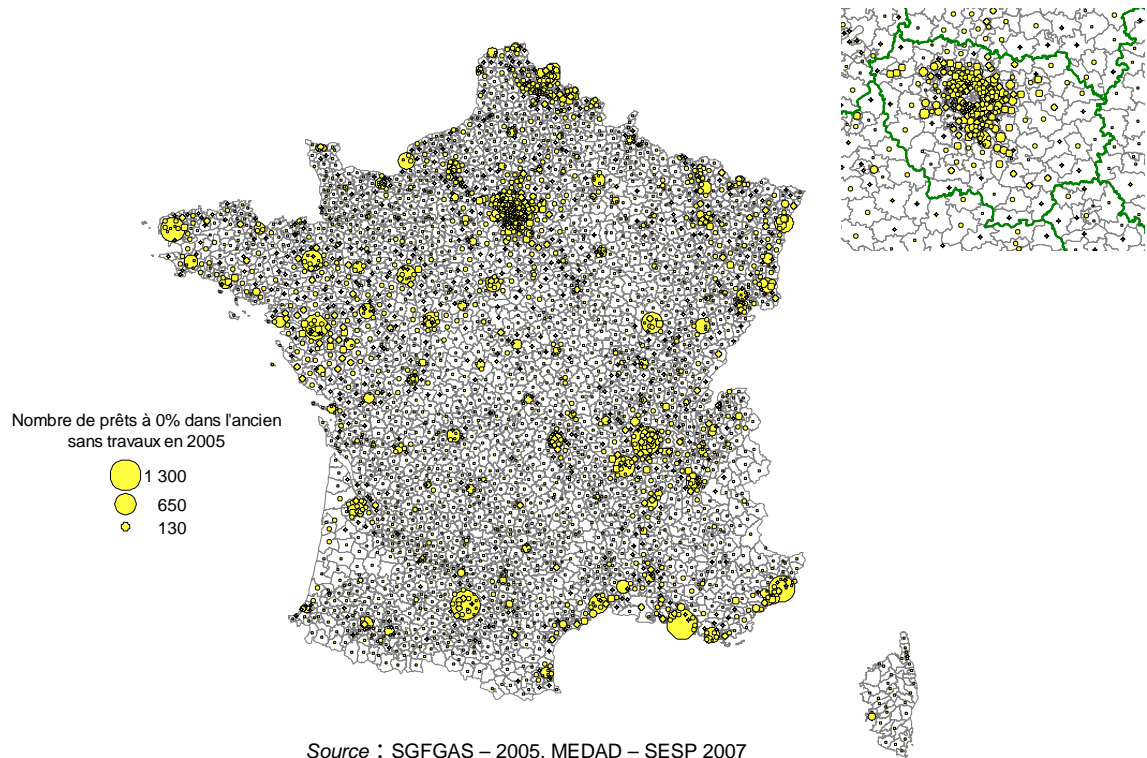
en 2003



en 2005

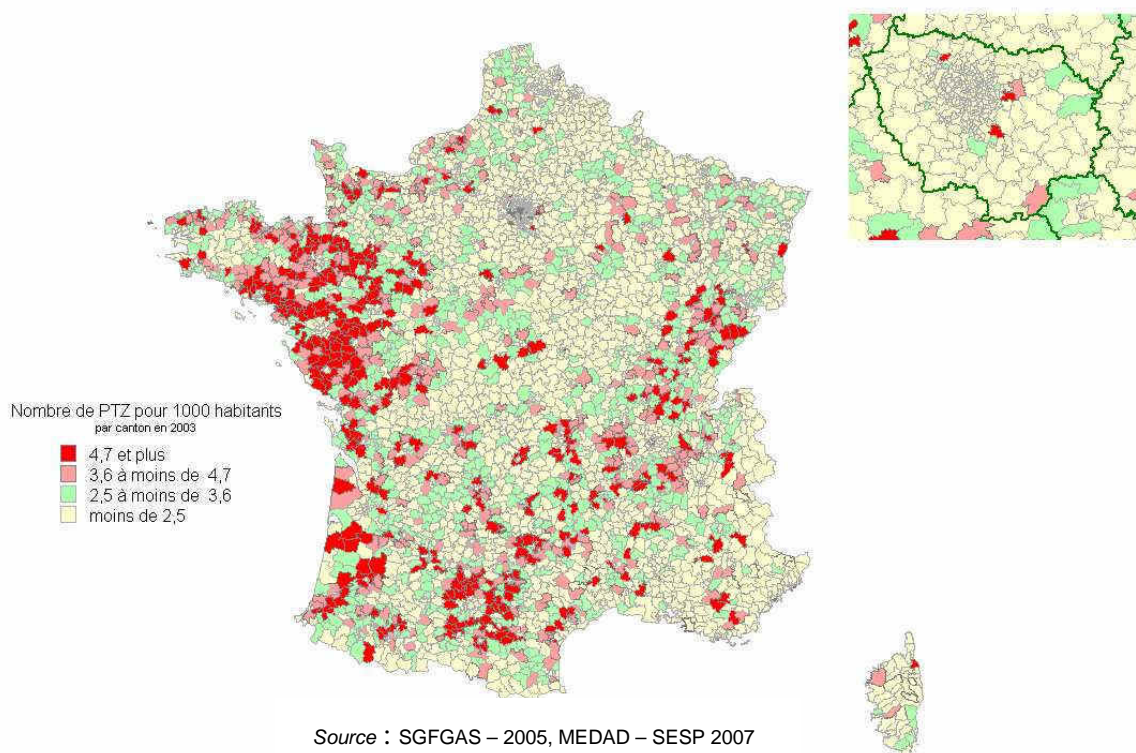


Carte 2 : localisation des prêts à 0 % dans l'ancien sans travaux en 2005  
(travaux inférieurs à 35 % du montant de l'opération)

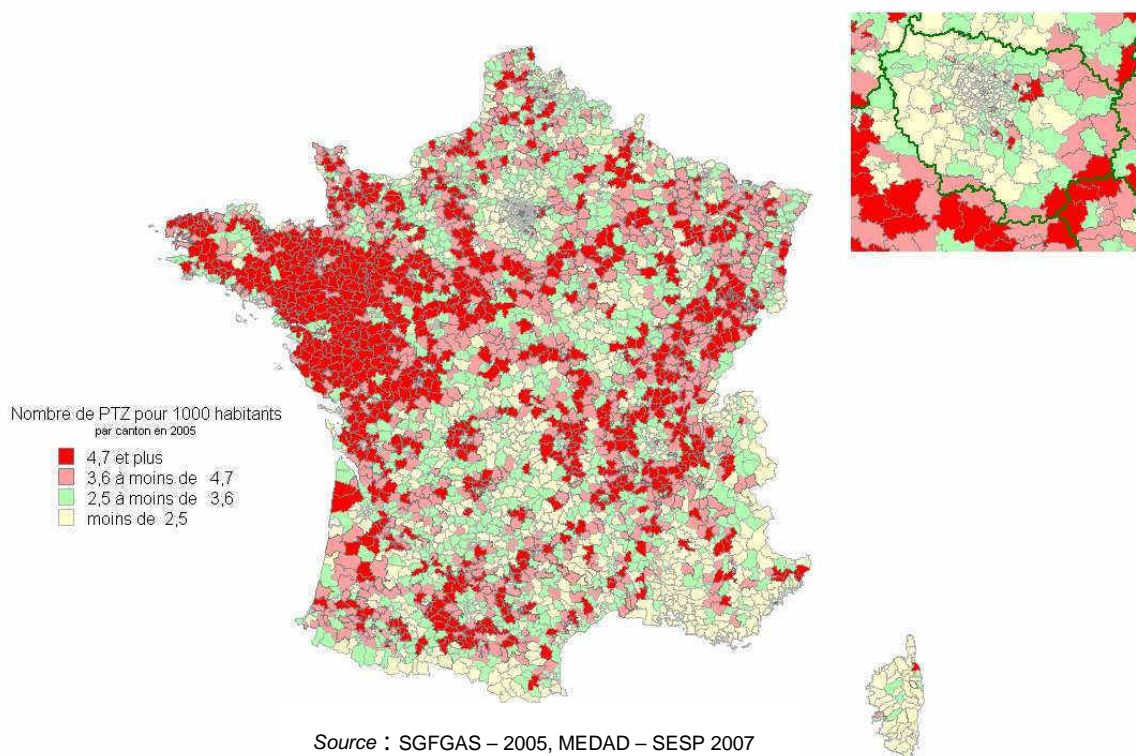


Carte 3 : nombre de prêts à 0 % pour 1000 habitants

en 2003



en 2005





## DISPERSION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS : UNE ANALYSE À PARTIR DES BASES NOTARIALES

La dispersion des prix des logements anciens a des origines multiples. Elle tient au type de biens (les maisons sont en moyenne plus chères que les appartements), mais aussi aux caractéristiques intrinsèques du logement (surface, nombre de pièces, élément de confort, ...). Mais les déterminants peuvent être complexes, ainsi le prix au m<sup>2</sup> d'une maison croît avec la surface, au contraire du prix d'un appartement. Par conséquent un petit appartement sera relativement plus cher qu'un grand. Les caractéristiques liées à la localisation influent aussi sur la formation de leur prix. Le prix d'un bien croît ainsi avec le revenu moyen des habitants de la commune, son attractivité touristique ou la taille de sa population. Les logements situés autour de la Méditerranée, en Rhône-Alpes ou en Île-de-France sont, toutes choses égales par ailleurs, de prix plus élevés qu'ailleurs. De surcroît, les caractéristiques des individus permettent de déterminer le niveau de prix d'achat auquel, ils peuvent consentir selon leur profil, ainsi, jeunes, employés et ouvriers, personnes seules achètent des biens de prix moins élevés que les plus de 50 ans, les cadres ou les personnes mariées.

### DES SOURCES MULTIPLES DE DISPERSION DES PRIX

Les biens immobiliers sont des biens très hétérogènes qui réunissent un ensemble de caractéristiques nombreuses. Leur prix, comme tout bien, résulte d'un ajustement entre une offre et une demande de logements. On a constaté ainsi au cours des 6 dernières années un quasi-doublement des prix des logements sur l'ensemble du territoire avec une plus ou moins grande variabilité. Cependant, hors les effets de dynamique temporelle qui élèvent ou diminuent son niveau au gré des cycles, le prix d'un bien dépend avant tout de cet ensemble de caractéristiques, qu'elles soient intrinsèques ou environnementales. Ce sont ces données qui caractérisent la dispersion des prix entre les biens. Un appartement d'une pièce n'aura pas le même prix qu'une maison de deux niveaux. De même un appartement dans une zone touristique vaudra plus cher qu'un appartement en milieu rural. L'analyse menée ici s'attache à examiner la dispersion des prix en fonction des attributs du bien, ainsi que leur localisation.

La dispersion statistique des prix, observée à partir des bases notariales 2004, est relativement importante. Si on s'intéresse à la distribution statistique des prix, on obtient les résultats suivant :

- Hors les prix les 1 % les plus chers et les prix les 1 % les plus faibles, on observe un ratio de 38 entre les niveaux les plus élevés de prix et les niveaux les plus faibles
- Hors les prix les 10 % les plus chers et les prix les 10 % les plus faibles, ce ratio (correspondant au rapport interdécile) n'est plus que de 6.
- Hors les prix les 25 % les plus chers et les prix les 25 % les plus faibles, le ratio ne dépasse pas 2,4 (voir figure 1).

On voit donc que s'il existe en absolu des différences importantes, les prix les plus fréquents sont cependant contenus dans des intervalles relativement réduits.

De plus, appartements et maisons montrent des niveaux de dispersion similaire.

Figure 1 : DISPERSION DES PRIX EN 2004

En euros

	Appartement	Maison	Ensemble
Prix moyen	122 552	150 478	137 725
Coefficient de variation	112	104	107
C99	580 000	570 000	574 336
C75=Q3	144 000	190 500	171 569
Prix médian	95 000	125 008	111 000
C25=Q1	60 000	80 000	68 602
C1	18 000	12 195	15 000
C90/C10 ou D9/D1	5,91	5,72	6,11

Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma

L'analyse de la dispersion des prix suppose avant tout de définir les différents éléments discriminants possibles, sources de la dispersion.

Plusieurs facteurs discriminants sont envisageables. Les caractéristiques intrinsèques du bien : surface (du bien et/ou du terrain pour les maisons), nombre de pièces, de salles de bain, présence d'une cave, d'un balcon, d'un garage, de dépendance, ... sont les éléments les plus évidents, et les plus couramment utilisés pour qualifier le prix.

A un niveau agrégé, appartement et maison sont des biens différents par leur finalité. Le premier appartient à un immeuble collectif, le second est un logement individuel. Le prix moyen d'une maison est 23 % plus élevé que celui d'un appartement. Mais il existe une dispersion

importante des prix des deux types de biens, et de nombreux appartements sont de prix plus élevé que certaines maisons. A l'intérieur de ces types de biens, des distinctions plus fines sont possibles : entre le studio et le triplex, une variété importante d'appartements existe. De même pour les maisons, une maison rurale, ou une petite maison de ville se distinguent des hôtels particuliers. Implicitement, dans ces catégories, se dessine une distinction selon la taille du bien, à côté de celle selon les caractéristiques qualitatives (nombre de pièces, surface, ...).

La dispersion des prix provient aussi de caractéristiques que l'on peut qualifier d'environnementales : la taille de la population de la zone où le bien est situé, son niveau de vie, la taille moyenne des ménages de la zone (comme indicateur de jeunesse de la population), son caractère urbain ou rural, son caractère touristique ou non, ...

Les caractéristiques individuelles des acheteurs (âge, sexe, professions et catégories sociales (PCS), situation matrimoniale, nationalité, ...) permettent de déterminer une plus ou moins grande capacité à acquérir un bien d'une valeur élevée.

D'autres sources de variation de prix existent mais qui ne sont pas étudiées ici faute de données :

- La qualité de vie, que l'on peut mesurer à travers la proximité de commerces, de services publics, de transports en communs, d'accès routiers, d'infrastructures de loisirs, de sécurité du quartier, du type de quartier (pavillonnaire, cité, centre-ville, rural, ...), de l'état de l'immeuble, ...
- Le marché immobilier, un réseau d'agences immobilières, la construction neuve sont d'autres éléments sources de variation de prix pouvant entraîner des offres supplémentaires.
- Les apports de capitaux des acheteurs ou le montant du crédit.

Les niveaux de dispersion de prix sont donc nombreux et, cumulés, peuvent générer autant de prix qu'il y a de caractéristiques différentes. On analysera donc en premier lieu et de manière descriptive les prix des grandes catégories de biens. Les prix des logements individuels seront ensuite expliqués en fonction de leurs caractéristiques intrinsèques, des caractéristiques d'environnement et de celles des acheteurs.

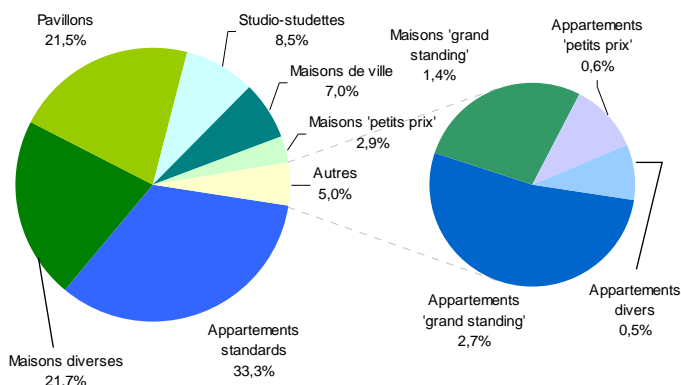
## UNE FORTE HÉTÉROGÉNÉITÉ DES PRIX ENTRE LES CATÉGORIES DE BIENS

Dans le total des achats de logements recensés par les notaires en 2004, la part des maisons s'établit à 54,5 % (et donc celle des appartements à 45,5 %). Ces parts sont identiques à celles observées pour le total du parc de logements au 1<sup>er</sup> janvier 2004 (selon la base Filocom).

Les bases notariales distinguent différentes catégories de biens :

- appartement standard (c'est-à-dire au moins deux pièces sur un niveau),
- studio, studette,
- appartement grand standing (regroupement de loft, duplex, triplex, atelier d'artiste),
- appartement "petit prix" (regroupement loge de gardien, chambre, grenier),
- appartement divers (type non renseigné)<sup>(1)</sup>,
- pavillon,
- maison de ville,
- maison "petit prix" (regroupement de chalet, divers, ferme, maison rurale),
- maison grand standing (regroupement de villa, maison de maître, hôtel particulier, grande propriété),
- maisons diverses (maison dont le type n'est pas renseigné).

**Figure 2** : RÉPARTITION PAR GRANDES CATÉGORIES DE BIENS (EN %)



Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma

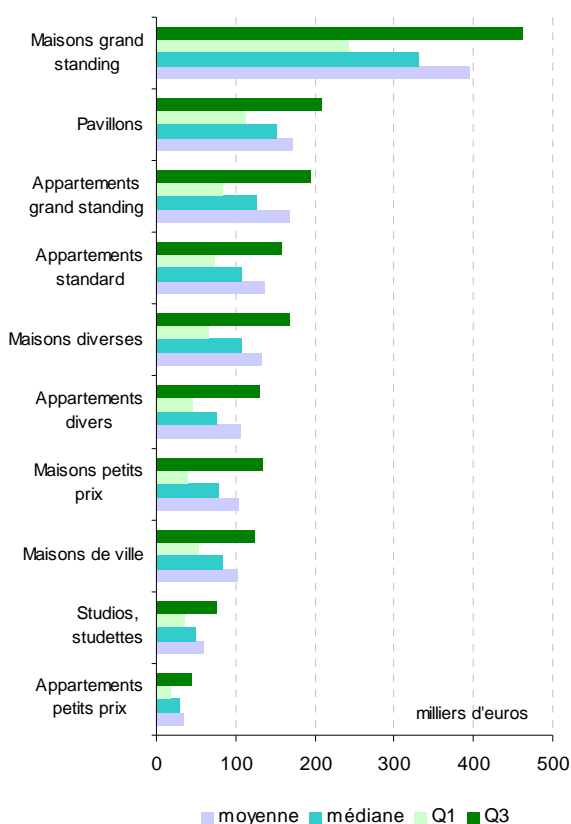
(1) Groupe peu représenté et très hétérogène en termes de prix.

La répartition par niveau de standing des biens est un premier révélateur de la dispersion des prix (voir figure 3). En dehors de la catégorie "maisons diverses" (hétérogène par construction puisque regroupe l'ensemble des maisons dont le type n'a pas été renseigné), ce sont les appartements standards et les pavillons, puis les studios qui représentent les logements les plus fréquents (voir figure 2).

Les biens que l'on suppose de prix élevés sont aussi nombreux que ceux que l'on suppose de petits prix (4 % du total chacun).

Maisons et appartements ne se différencient pas seulement par leur seul prix. En moyenne, les appartements standards, divers et de grand standing sont de prix plus élevés que les maisons de villes et de petits prix. Le rapport médian entre la catégorie de prix la plus faible et la plus onéreuse s'élève à 11. Mais, les maisons "grand standing" se distinguant nettement des autres biens par des prix très élevés ; en faisant abstraction de cette catégorie, l'écart relatif n'est plus que de 5. Par grand type de biens, l'écart entre les catégories d'appartements extrêmes est de 4,9, celui entre les catégories de maisons extrêmes est de 3,9.

**Figure 3** : PRIX MOYEN, MÉDIAN ET QUARTILES PAR GRANDE CATÉGORIE DE BIEN



Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma

La dispersion intra-catégorie (graphiquement visible par l'écart entre la moyenne et la médiane et l'écart entre Q1 et Q3) augmente avec le

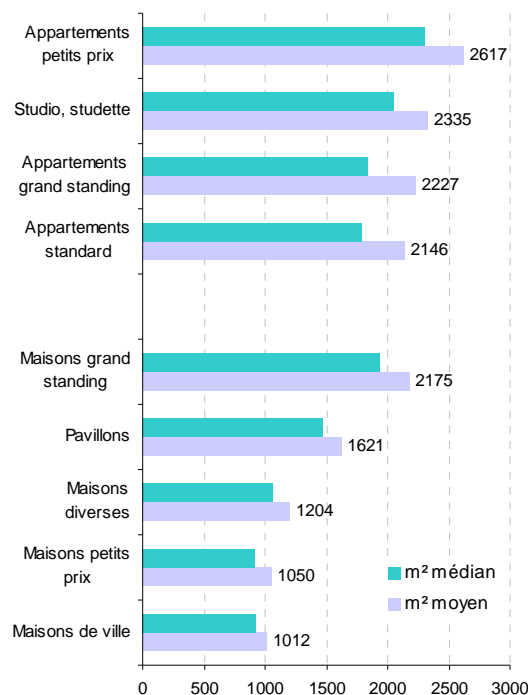
niveau de prix notamment pour les catégories de biens regroupés. Le niveau plus élevé de la moyenne par rapport à la médiane suggère une asymétrie à droite des prix, c'est-à-dire que l'écart de prix avec la médiane est plus important au-dessus de la médiane qu'en dessous.

#### LE PRIX AU M<sup>2</sup> S'ÉLÈVE AVEC LA SURFACE POUR LES MAISONS MAIS DÉCROÎT POUR LES APPARTEMENTS

Une des caractéristiques importantes, souvent avancée pour caractériser le bien, distinguant entre autres choses les catégories de biens, est la surface des biens. Le prix au m<sup>2</sup> est donc ici l'indicateur pertinent d'analyse du bien s'affranchissant des différences de surface.

Le prix du m<sup>2</sup> des différentes catégories de maisons suit à l'identique la hiérarchie observée du prix moyen de ces catégories, par contre, pour les appartements la relation est plus complexe. Un mètre carré de studio ou d'appartement de taille réduite vaut en effet plus cher qu'un mètre carré d'appartement de taille plus importante (au moins deux pièces) (voir figure 4).

**Figure 4** : PRIX MOYEN ET MÉDIAN AU M<sup>2</sup> SELON LA CATÉGORIE DE LOGEMENT



Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma. Catégorie appartement divers non incluse en raison de son faible renseignement.

Un mètre carré d'appartement vaut en moyenne plus cher qu'un mètre carré de maison (respectivement 2 235 € contre 1 443 €) en raison notamment des localisations plus urbaines des appartements et de la relative rareté de l'espace. La grande différence de surface entre

## DISPERSION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

les deux types de biens laisse supposer aussi un phénomène d'économie d'échelle.

L'écart relatif situé autour de 2 entre les types de biens est beaucoup plus faible sur le prix au m<sup>2</sup> que sur le prix total. La surface est donc une source importante de dispersion du prix du logement.

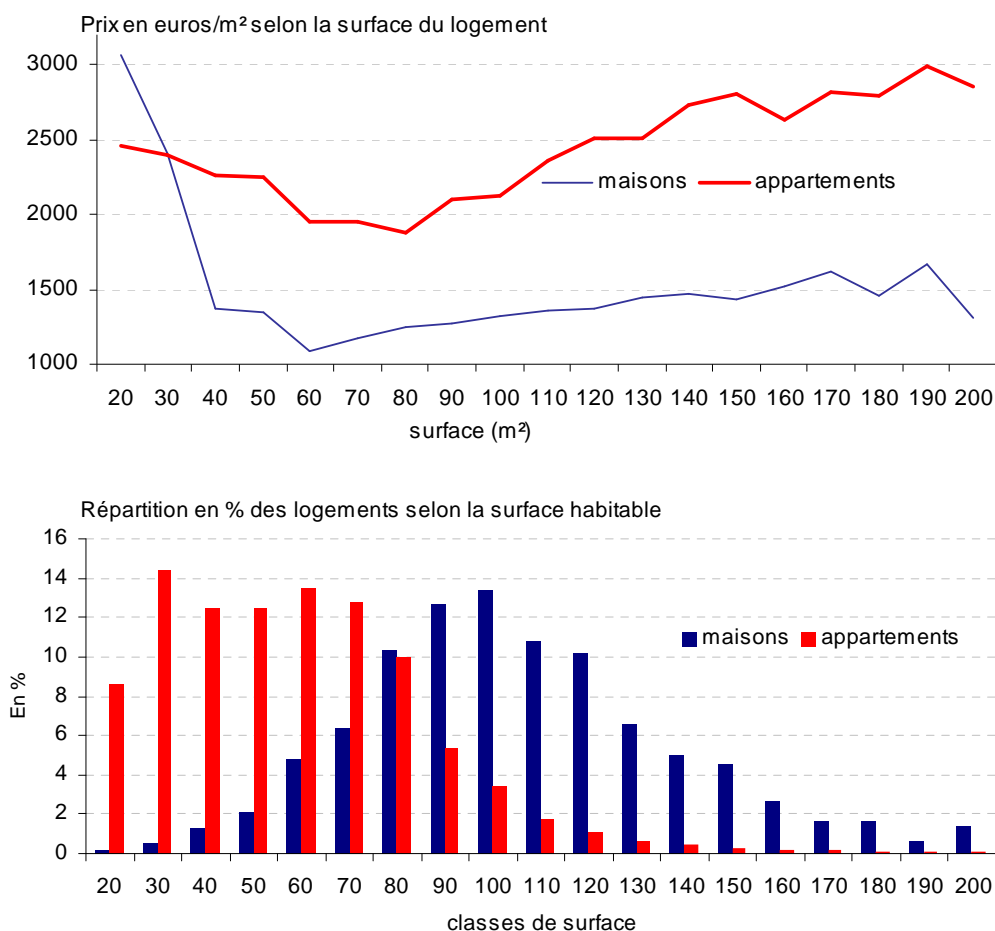
On observe (voir figures 5 et 6) que pour les surfaces les plus fréquentes d'appartements (soit entre 20 et 80 m<sup>2</sup>, représentant 85 % du total des appartements), le prix au m<sup>2</sup> diminue quand la surface augmente. Par contre, pour les surfaces les plus fréquentes de maisons (entre 60 et 150 m<sup>2</sup>) le prix augmente avec la surface. Au

delà d'une certaine taille, le prix au m<sup>2</sup> est croissant pour atteindre un palier.

La surface habitable en m<sup>2</sup> et le nombre de pièces sont deux caractéristiques fortement dépendantes. La corrélation<sup>2</sup> entre ces deux indicateurs l'atteste : elle est de +0,74 pour les maisons et de +0,87 pour les appartements. Il existe également une corrélation positive entre le prix du bien et ces caractéristiques respectivement : 0,57 et 0,60 pour la surface habitable, 0,46 et 0,41 pour le nombre de pièces.

<sup>2</sup> La corrélation ne saurait cependant présumer du sens de la causalité.

**Figures 5 et 6 : PRIX AU M<sup>2</sup> PAR CLASSE DE SURFACE ET RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS SELON LA SURFACE**



Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma.

Après avoir esquissé une analyse des caractéristiques intrinsèques des biens et montré qu'elle était source importante de dispersion, on s'intéresse à une caractéristique extérieure au bien : sa localisation géographique.

### LE PRIX S'ÉLÈVE AVEC LA TAILLE DE LA POPULATION ET L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE D'UNE RÉGION

Cette approche géographique par région est une première vision de l'aspect environnemental. Dans une région donnée, la dispersion peut être

élevée par exemple entre les villes et les zones rurales, entre des zones touristiques et d'autres moins attractives, entre des zones à fort développement de population et d'autres qui au contraire en perdent... Tous ces éléments seront détaillés lors de l'analyse au niveau individuel. La description menée ici s'attachera à révéler les grands traits de la dispersion géographique des prix.

Entre la région où les prix sont les moins élevés et celles où ils le sont le plus, l'écart est de 2,3. (voir figure 7) La hiérarchie des prix moyens se

rapproche de celle des tailles des régions évaluées par la population. Il existe un lien positif entre le prix et la taille de la population d'une région (corrélation + 0,78) d'une part, et le prix et la taille des communes d'autre part (voir figure 8). A de rares exceptions, le prix est croissant avec la population des unités urbaines pour culminer dans les villes centres.

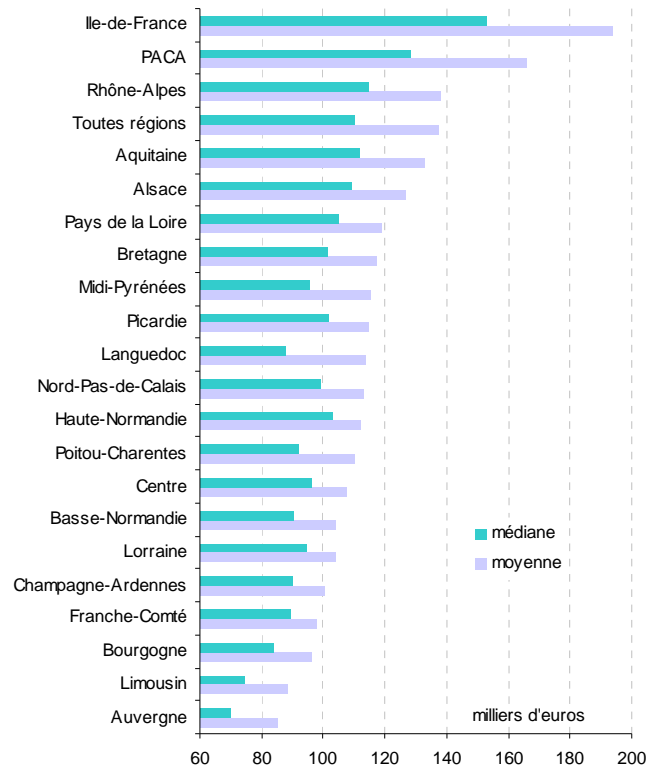
Les prix sont d'autant plus élevés que la région compte relativement moins de communes de 2 500 habitants\*. Pour les appartements comme pour les maisons, il y a une corrélation négative de l'ordre de - 0,8 entre d'une part le prix moyen du bien et le taux moyen de commune dont la population est inférieure à 2 500 dans la région.

La taille de la population régionale, liée notamment à une urbanisation plus forte, expliquerait donc une partie de la dispersion géographique des prix.

Ce fait est confirmé par un plus important volume de ventes d'appartements dans les régions les plus chères, également les plus peuplées, le marché immobilier y serait plus tendu. Par exemple, ce sont les régions comptant des villes de taille importante (Île-de-France, Rhône-Alpes), et les régions touristiques (régions méditerranéennes et alpines), aux volumes de vente importants sur le segment des appartements pouvant être à vocation de résidence secondaire.

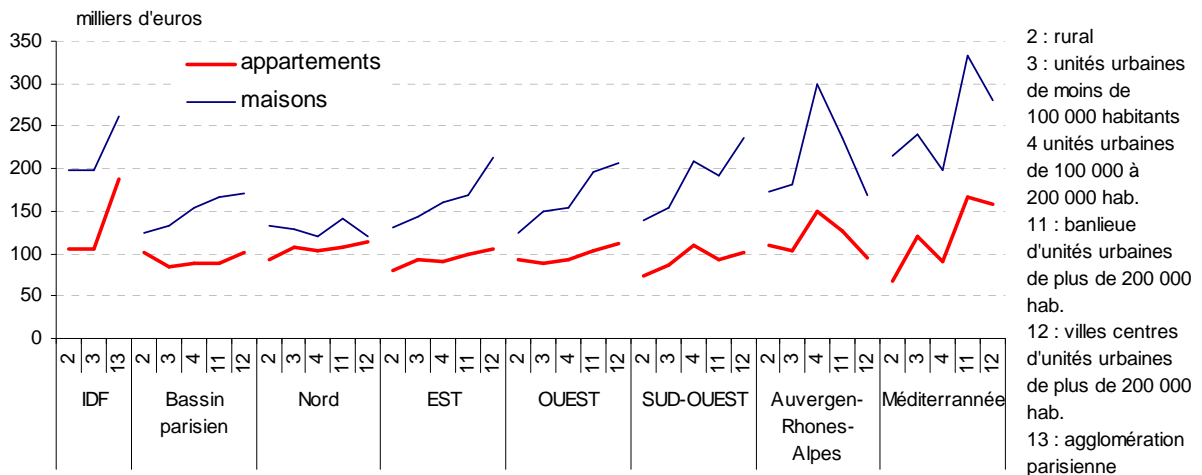
\*Le seuil de 2 500 correspond au 9<sup>ème</sup> décile de la distribution de la population (RP99) des 36 000 communes de France.

Figure 7 : PRIX MOYEN ET MÉDIAN DES LOGEMENTS PAR RÉGION



Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extrême

Figure 8 : PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS ET MAISONS SELON LA TAILLE DE L'UNITÉ URBAINE ET LA ZEAT



NB : Hiérarchie établie sur le prix des appartements.

Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extrême. Les unités urbaines correspondent à une nomenclature Insee plus large que la ville et ont pour logique la continuité du bâti. Les ZEAT (zone d'étude et d'aménagement du territoire) sont des regroupements de régions.

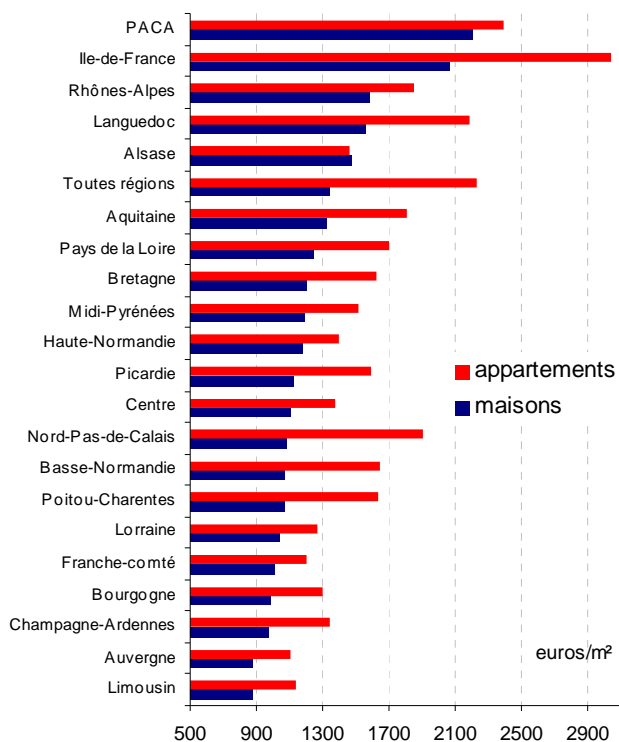
### LE PRIX AU M<sup>2</sup> EN RÉGION : L'EFFET RÉGION PLUS IMPORTANT QUE L'EFFET SURFACE OU LE TYPE DE BIEN.

On retrouve les mêmes hiérarchies régionales pour ce qui concerne le niveau des prix au m<sup>2</sup> et le niveau des prix totaux. Les prix

d'appartements et les prix des maisons vont dans le même sens. Les prix au m<sup>2</sup> des deux biens sont très corrélés (+ 0,86). Ce qui suggère qu'il existe un effet intrinsèque de la localisation qui dépasse la seule nature des biens. Comme on l'a vu plus haut, le caractère urbain ou touristique joue en faveur de prix élevés par rapport à des

régions plus rurales ou moins attractives. L'écart reste de 1 à 2,6 entre la région la moins chère et la plus chère (voir figure 9).

**Figure 9 : LE PRIX AU M<sup>2</sup> PAR RÉGION**



NB : Hiérarchie établie sur le prix des maisons. L'échelle commence à 500 euros au m<sup>2</sup>. Source : Perval et Bien 2004, données redressées et calculs hors extréma

L'ensemble de ces observations montre des sources de dispersion diverses entre les prix de logement : type de biens, surface, localisation, taille de la commune. Prises séparément, ces caractéristiques sont corrélées avec le prix. Mais il est nécessaire de les étudier conjointement pour découvrir les effets propres de chacune et distinguer quelles sont les plus importantes décrivant les différences de prix locales.

#### LES PRIX INDIVIDUELS DES LOGEMENTS AU TRAVERS DE LEURS CARACTÉRISTIQUES, DE CELLES DES ACHETEURS AINSI QUE LEUR ENVIRONNEMENT

Pour modéliser les prix des logements au niveau individuel, trois grands groupes d'indicateurs sont mobilisés :

- les indicateurs caractérisant les biens : surface habitable, nombre de pièces, nombre de salles de bains, nombre de parking ou garage, le type détaillé de logement (studio, pavillon, ...). On ajoute une variable attestant de l'existence ou non d'un ascenseur, le numéro de l'étage pour les appartements, et le nombre d'étages pour les maisons.
- les indicateurs d'environnement du bien : le revenu moyen de la commune, le taux de

résidences secondaires, la taille de la commune, le taux de locataires HLM. Quelques indicateurs disponibles uniquement au niveau du département complètent cette vision environnementale : le taux de chômage au dernier trimestre 2003, la variation de population entre 1999 et 2004, la part des moins de 25 ans, le taux de communes de moins de 2 500 habitants dans le département. Cet ensemble d'indicateurs s'inspire des travaux de Laferrère et Dubujet. On ajoute un indicateur composite de localisation et taille qui croise la taille d'unité urbaine et la ZEAT d'appartenance de la commune (voir méthodologie).

- les caractéristiques des acheteurs : âge, profession, situation matrimoniale, sexe, le statut de résident sur le territoire, la distance entre la commune d'origine de l'acheteur et la commune d'achat du bien.

On modélise dans un premier temps les indicateurs du bien et de son environnement pour en évaluer les effets propres, avant d'ajouter dans un second temps les caractéristiques des acheteurs.

Ces modèles sont qualifiés d'hédoniques ou de prix implicite, car ils donnent une estimation du prix des attributs du logement et du prix que l'acheteur est prêt à payer pour acquérir un bien dans un environnement donné. Les caractéristiques individuelles de l'acquéreur ne participent pas directement à la formation du prix, mais indiquent plutôt une capacité d'acquisition d'un bien plus ou moins cher selon des profils socio-démographiques.

D'une manière générale, les variables continues sont en logarithme, quelques-unes sont en taux et les variables discrètes ou qualitatives sont sous la forme d'indicatrices des différentes modalités. Le prix total du bien (et non en m<sup>2</sup>) est la variable expliquée afin de mieux comparer les deux biens.

Le coefficient des variables continues et en logarithme est donc interprétable comme une élasticité du prix par rapport à ces variables, c'est-à-dire que pour une variation de 1 % du niveau de la caractéristique, le prix varie de  $\beta$  %,  $\beta$  étant le coefficient associé à la variable. Pour les indicateurs qualitatifs, l'effet sur le prix en % s'interprète relativement à une modalité de référence indiquée. Enfin, chaque indicateur s'interprète toutes choses égales par ailleurs, c'est-à-dire en considérant les autres indicateurs invariants.

**CONFORT DU BIEN ET DE LA COMMUNE AUGMENTENT LE PRIX DES BIENS**

Pour les deux biens, la surface habitable, la présence d'au moins une salle de bains, d'un parking sont autant de caractéristiques intrinsèques faisant augmenter le prix d'achat. Le prix s'élève aussi avec le revenu moyen et la taille de la commune. Il y a donc un coût implicite à habiter une commune plus peuplée et plus riche, notamment car les infrastructures et les services doivent y être plus développés. Acquérir un bien dans une commune attractive en terme touristique augmente également le prix d'achat. On ne peut cependant pas déterminer la nature du bien acheté (résidence secondaire ou principale) et ainsi différencier au sein de la commune si seule l'acquisition secondaire est de prix plus élevé ou si le phénomène porte sur l'ensemble des logements.

Le taux de locataire HLM dans la commune a un effet positif sur le prix des maisons. On peut avancer deux explications non exclusives :

- Dans les villes peuplées, comptant beaucoup de logements HLM, l'espace est plus rare et le prix des maisons est par conséquent plus élevé.
- En milieu rural, le prix des maisons est plus faible qu'en ville tandis que les locataires HLM sont plus rares.

Pour les appartements, l'effet est moins net. Le modèle sans caractéristiques des acheteurs ne distingue pas d'effet du taux de locataires HLM sur les prix. Le modèle plus complet distingue par contre un effet positif de cet indicateur sur les prix.

L'effet positif pour les maisons et nul pour les appartements a déjà été constaté par Laferrère et Dubujet.

**LES DÉPARTEMENTS DYNAMIQUES ET URBAINS AUGMENTENT LE PRIX DES BIENS**

On observe, que toutes choses égales par ailleurs, les caractéristiques départementales suivantes jouent en faveur d'une hausse des prix des biens :

- une variation de population positive durant les cinq dernières années,
- une part des moins de 25 ans plus élevée,
- un taux de chômage plus faible,
- un taux de communes comptant une population inférieure à 2 500 habitants moins important (soit moins de communes rurales).

Ces d'éléments caractérisent une attractivité du département tant sur le plan de l'emploi que de l'urbanisation. Ce qui permet d'attirer des jeunes ménages et par ce dynamisme de population,

d'entraîner également une hausse des prix localisée sur le marché immobilier. Ces résultats rejoignent ceux de Laferrère et Dubujet.

**HAUTEUR ET PRIX : UNE RELATION AMBIGUË**

Pour les maisons, le nombre d'étages a un sens de variation ambigu sur le prix, en effet par rapport à la référence (maison de 2 niveaux), avoir une maison de plain-pied augmente le prix d'achat, par contre au delà de deux niveaux, l'influence sur le prix est négative. Il peut s'agir d'un effet d'ancienneté<sup>(2)</sup>, car le prix est d'autant plus élevé que le bien est récent. Or, les maisons hautes de construction plus ancienne que celles à 1 ou 2 niveaux, donc moins chères à l'achat (mais pouvant nécessiter plus de travaux ultérieurs). Les régressions hédoniques présentées dans le document de méthode "les indices notaires Insee" fournissent pour certaines strates des résultats similaires avec un signe négatif à partir du 3<sup>ème</sup> niveau.

Pour les appartements, le numéro d'étage a une influence sur les prix. Être au rez-de-chaussée ou au-dessus du 6<sup>ème</sup> étage entraîne une baisse de prix par rapport à un 1<sup>er</sup> étage. Par contre être au deuxième ou au 3<sup>ème</sup> étage n'augmente que marginalement le prix. La présence d'un ascenseur fait monter le prix de l'appartement et peut relativiser l'effet négatif de la hauteur de l'étage après le 6<sup>ème</sup> étage. On retrouve là aussi des résultats des équations du document de méthode "les indices notaires Insee" : un signe négatif pour les étages élevés en absence d'ascenseur mais positif en sa présence.

**LE PRIX MOYEN DE LA PIÈCE CROISSANT POUR LES MAISONS, DÉCROISSANT POUR LES APPARTEMENTS**

Le nombre de pièces a un effet positif et croissant sur les prix pour les maisons. Il est non-linéaire pour les appartements : à partir de trois pièces, le prix des appartements est moins élevé. Deux explications sont possibles, il peut y avoir un phénomène d'économie d'échelle, le prix peut croître de moins en moins vite au fur et à mesure que la taille de l'appartement augmente, et ainsi le prix d'une pièce d'un grand appartement serait moins élevé que celui d'un petit. Ce constat rejoint celui sur le prix au m<sup>2</sup> (*voir supra*). Une autre explication peut être d'ordre géographique : les appartements de une, deux ou trois pièces sont majoritairement situés dans les régions où les prix sont les plus élevés (Île-de-France et régions méditerranéennes) tandis que les appartements de plus grande taille sont situés dans des régions à prix plus faibles. Comme il n'y a pas stricte indépendance entre ces caractéristiques, l'effet sur les prix des appartements reste ambigu. Alors que la

(2) L'indication sur l'époque de construction n'a pas été utilisée à cause d'un niveau de renseignement faible.

répartition des maisons est plus homogène sur le territoire.

### **LA RÉGION ET LA TAILLE DE L'UNITÉ URBAINE : LE PRIX ÉLEVÉ DE L'URBANISATION ET DU TOURISME**

Par rapport à la zone de référence (zones rurales privées d'un grand quart Sud-Est et de l'Île-de-France), le prix des maisons est partout plus élevé. Notamment dans la ZÉAT Méditerranée (entre + 35 % et + 76 %), dans les grandes villes moyennes de la ZÉAT Auvergne-Rhône-Alpes (+ 56 %) et dans l'agglomération parisienne (+ 43 %). Les effets sont plus contrastés sur le prix des appartements, les zones rurales des ZÉAT touristiques sont moins chères, mais les maisons y sont sans doute plus fréquentes et préférées aux appartements. En Méditerranée, les prix des appartements sont au moins 20 % plus chers dans les villes de moins de 100 000 habitants ou celles de plus de 200 000 habitants mais pas dans les villes intermédiaires. En revanche, en Rhône-Alpes les prix plus élevés sont l'apanage des villes intermédiaires (32 % de plus que dans la zone de référence). L'agglomération parisienne se distingue par des prix d'appartements supérieurs de 27 % au prix de la zone de référence.

### **LA VALEUR DES BIENS ACHETÉS EST DIFFÉRENTE SELON LA SITUATION DES INDIVIDUS**

Le prix de la transaction diminue quand la distance entre la commune d'origine et la commune d'achat augmente. On suppose que l'acheteur trouve avantage à la distance dans la mesure où elle lui permet de payer moins cher un bien en s'éloignant de sa commune d'origine toutes choses égales par ailleurs. Si 30 % des acheteurs réalisent leurs acquisitions dans leur commune, 45 % autres la quittent sans pour autant changer de département. Ce peut être, par exemple, un achat en banlieue, qui sera moins coûteux qu'un achat dans la ville-centre. De nombreux facteurs expliquent les mobilités résidentielles (emploi, famille, achat secondaire, cycle de vie...). Dans la littérature, (modèles de Alonso-Von Thünen, Cavailhes (2005)), la mobilité résidentielle de courte distance serait la

résultante d'un arbitrage entre coût du foncier résidentiel et l'accessibilité aux services et aux emplois, sous contrainte des coûts de transport et du revenu.

Les moins de 30 ans acquièrent, toutes choses égales par ailleurs, des biens de prix moins élevés que les 30-50 ans, tandis que les plus âgés achètent, toutes choses égales par ailleurs, des biens de prix plus élevés.

La profession influe également dans le sens attendu, à savoir que par rapport aux professions intermédiaires, les cadres, artisans, chefs d'entreprises acquièrent des biens plus chers, tandis qu'ouvriers et employés achètent des biens à valeur plus faible. Les non-résidents acquièrent également des biens de plus haute valeur que les résidents (+ 18 %). De par ces caractéristiques, se dessine un effet revenu individuel influant sur le prix payé.

### **SITUATION MATRIMONIALE ET SEXE : PRIX ET STRUCTURE D'ACHAT DIFFÉRENT**

Les couples, et plus vraisemblablement, les familles, achètent des maisons à des prix plus élevés que les personnes seules, leur besoin d'espace étant plus grand, le prix des biens acquis est également plus élevé.

Pour les appartements, la situation est plus ambiguë. Si les hommes seuls acquièrent des biens de prix moins élevés que les couples, les femmes seules achètent leur appartement à prix plus élevés que les couples, toutes choses égales par ailleurs.

Les femmes représentent 23 % des acquéreurs. Elles acquièrent plus d'appartements que de maisons. La taille des ménages peut être une explication à cette situation : si 63 % des acheteurs sont mariés ou pacsés, les acheteuses ne sont que 14 % dans cette situation, la moitié d'entre elles est célibataire, un quart est divorcée, 11 % sont veuves. Leurs achats sont davantage situés dans les régions où les prix des transactions sont les plus élevés (Île-de-France, régions méditerranéennes) ce qui peut expliquer le différentiel de prix. Dans le détail, ce sont surtout les veuves qui achètent des appartements de plus grande valeur.



**Figure 10** : MODÈLES HÉDONIQUES SUR LES MAISONS (VARIABLE EXPLIQUÉE : LOGARITHME DU PRIX DU LOGEMENT)

Variable	1) Caractéristiques du bien, de la commune et localisation			2) idem avec les caractéristiques des acheteurs		
	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.
<b>Constante</b>	-0,870	-13,0	-0,87	-0,227	-3,4	-0,23
<b>Revenu brut fiscal de la commune (log)</b>	0,951	159,0	0,95	0,904	151,4	0,90
<b>Population de la commune d'achat (log)</b>	0,043	39,7	0,04	0,041	38,0	0,04
<b>Taux de résidences secondaires sup. à 10% (référence=taux inférieur)</b>	0,115	39,9	12,14	0,083	29,0	8,66
<b>Taux de locataire en HLM</b>	0,412	31,7	+	0,379	29,8	+
<b>Variation de population dep. 1999-2004 du département</b>	2,965	54,6	+	2,750	51,6	+
<b>Taux de chômage en 2003T4 dans le département</b>	-0,007	-8,6	-	-0,007	-9,4	-
<b>Taux de commune de moins de 2500 hab. dans le dép. dans le département</b>	-0,305	-43,6	-	-0,301	-43,8	-
<b>Part des moins de 25 ans dans le département</b>	0,422	8,0	+	0,820	15,7	+
<b>Surface habitable (en log)</b>	0,521	107,5	0,52	0,479	99,9	0,48
<b>Nombre de niveaux</b>						
1 niveau	0,045	19,1	4,59	0,043	18,8	4,42
2 niveaux	référence			référence		
3 niveaux	-0,024	-6,7	-2,35	-0,026	-7,6	-2,61
plus de 3 niveaux	-0,047	-2,8	-4,60	-0,057	-3,5	-5,57
<b>Nombre de salles de bains</b>						
aucune	-0,506	-58,2	-39,69	-0,523	-60,9	-40,74
une	référence			référence		
deux	0,150	56,7	16,21	0,133	51,2	14,26
plus	0,340	52,7	40,56	0,301	46,8	35,19
<b>Nombre de pièces</b>						
au plus deux	-0,334	-51,5	-28,38	-0,335	-52,5	-28,44
3	-0,153	-39,9	-14,20	-0,147	-39,1	-13,69
4	-0,053	-18,7	-5,15	-0,050	-18,2	-4,91
5	référence			référence		
6	0,034	11,1	3,48	0,030	10,0	3,06
7	0,059	14,2	6,04	0,048	11,9	4,95
plus de 7	0,093	18,2	9,78	0,079	15,6	8,19
<b>Nombre de garage/parking</b>						
aucun	-0,086	-23,9	-8,20	-0,085	-23,9	-8,13
1	référence			référence		
plus	0,073	25,8	7,60	0,066	23,8	6,81

## DISPERSION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Variable	1) Caractéristiques du bien, de la commune et localisation			2) idem avec les caractéristiques des acheteurs		
	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.
<b>Indicateurs de localisation</b>						
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : rural	référence			référence		
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest Unités urbains moins de 100 000 hab.	0,006	1,7		0,006	1,7	
Bassin parisien, Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : unités urbaines de 100 000 à 200 000 hab.	0,048	7,3	4,92	0,051	8,0	5,25
Bassin parisien, Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : banlieues unités urbaines plus 200 000 hab	0,046	9,5	4,69	0,046	9,9	4,74
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest Villes centres plus 200 000 hab.	0,139	17,7	14,89	0,133	17,4	14,20
Méditerranée, rural	0,335	30,7	39,79	0,328	29,8	38,78
Méditerranée, unités urbaines de moins de 100 000 hab.	0,348	44,3	41,56	0,330	42,6	39,07
Méditerranée unités urbaines de 100 000 à 200 000 hab.	0,266	6,4	30,52	0,314	7,6	36,84
Méditerranée, unités urbaines de plus de 200 000 hab.	0,492	58,9	63,48	0,483	58,4	62,14
Auvergne Rhône-Alpes : rural et unités urbaines de moins de 100 000 hab.	0,074	16,1	7,66	0,075	16,7	7,79
Auvergne Rhône-Alpes : unités urbaines de 100 000 hab. à 200 000 hab.	0,324	21,1	38,30	0,316	20,7	37,09
Auvergne Rhône-Alpes : unités urbaines de plus de 200 000 hab.	0,189	23,4	20,77	0,176	22,2	19,22
Île-de-France : unités urbaines de moins de 100 000 hab.	0,047	8,5	4,76	0,057	10,7	5,89
Île-de-France : agglomération parisienne.	0,172	29,0	18,80	0,169	29,1	18,43
<b>Indicateur sur l'acheteur</b>						
distance commune d'origine/commune d'achat				-0,006	-9,1	-
Moins de 30 ans				-0,055	-18,1	-5,38
De 30 à 50 ans				référence		
De 50 à 65 ans				0,022	8,1	2,21
Plus de 65 ans				0,052	9,1	5,34
Hommes seuls				-0,073	-30,9	-7,04
Femmes seules				-0,064	-22,3	-6,19
Couple/famille				référence		
Non-résident sur le territoire				0,169	29,0	18,46
PCS inconnu				-0,107	-19,1	-10,11
Artisans, commerçants cadres, PIS, chefs d'entreprise...				0,063	23,9	6,52
Professions intermédiaires				référence		
Ouvriers, employés				-0,084	-32,9	-8,04
Retraités, autres inactifs				-0,015	-3,3	-1,44
	R <sup>2</sup> =0,62 n=144910, DW=1,63			R <sup>2</sup> =0,64 n=140 694, DW=1,65		

*Lecture* : si le revenu brut fiscal de la commune augmente de 1 %, le prix du logement augmentera de 0,95 %. Avoir deux salles de bains augmentera le prix de l'appartement de 16,2 % par rapport à une maison n'en ayant qu'une toutes choses égales par ailleurs. Zones chiffrées grisées : coefficient non significatif au seuil de 5 %.

**Figure 11** : MODÈLES HÉDONIQUES SUR LES APPARTEMENTS (VARIABLE EXPLIQUÉE : LOGARITHME DU PRIX DU LOGEMENT)

Variable	1) Caractéristiques du bien, de la commune et localisation			2) idem avec les caractéristiques des acheteurs		
	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.
Constante	-0,644	-5,9		-0,483	-4,3	
<b>Revenu brut fiscal de la commune (log)</b>	0,814	84,3	0,81	0,800	81,2	0,80
<b>Population de la commune d'achat (log)</b>	0,025	16,7	0,03	0,023	15,7	0,02
<b>Taux de résidences secondaires sup. à 10% (référence=taux inférieur)</b>	0,315	50,8	37,01	0,297	47,7	34,57
<b>Taux de locataire en HLM</b>	0,026	1,3		0,089	4,6	+
<b>Variation de population dep. 1999-2004 du département</b>	1,759	19,8	+	1,903	22,2	+
<b>Ttaux de chômage en 2003T4 dans le département</b>	-0,415	-44,8	-	-0,420	-46,1	-
<b>Taux de commune de moins de 2500 hab. dans le dép. dans le département</b>	-0,017	-13,5	-	-0,017	-14,0	-
<b>Part des moins de 25 ans dans le département</b>	0,580	5,6	+	0,893	9,0	+
<b>Surface habitable (en log)</b>	0,862	115,0	0,86	0,835	112,8	0,84
<b>Numéro de l'étage</b>						
Rez-de-chaussée	-0,015	-3,1	-1,49	-0,014	-3,0	-1,42
1	Référence			Référence		
2	0,019	4,1	1,93	0,016	3,5	1,59
3	0,026	5,2	2,61	0,024	4,9	2,43
4	0,000	0,0		-0,005	-0,8	
5	0,001	0,1		-0,006	-0,8	
6	-0,008	-0,9		-0,011	-1,3	
entre 7 et 10	-0,083	-11,2	-7,99	-0,080	-10,8	-7,70
Plus de 10	-0,168	-15,4	-15,50	-0,165	-15,3	-15,23
<b>Présence d'un ascenseur (référence=non)</b>	0,070	19,6	7,27	0,051	14,5	5,21
<b>Nombre de salles de bains</b>						
Aucune	-0,182	-10,8	-16,60	-0,200	-11,7	-18,14
Une	Référence			Référence		
Plus d'une	0,171	6,0	18,64	0,166	5,7	18,01
<b>Nombre de pièces</b>						
1	-0,025	-3,1	-2,44	-0,046	-5,8	-4,53
2	0,019	3,8	1,91	0,010	2,1	1,05
3	Référence			Référence		
4	-0,029	-6,3	-2,82	-0,025	-5,7	-2,48
5	-0,020	-2,9	-1,95	-0,016	-2,3	-1,54
Plus de 5	0,029	2,1	2,89	0,020	1,5	2,03
<b>Nombre de garage/parking</b>						
Aucun	-0,071	-17,5	-6,85	-0,069	-17,3	-6,71
1	Référence			Référence		
Plus	0,118	20,7	12,54	0,109	19,4	11,55

## DISPERSION DES PRIX DES LOGEMENTS ANCIENS

Variable	1) Caractéristiques du bien, de la commune et localisation			2) idem avec les caractéristiques des acheteurs		
	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.	Coefficient	T de Student	Effet sur les prix.
<b>Indicateurs de localisation</b>						
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : rural	Référence			Référence		
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest Unités urbains moins de 100 000 hab.	0,011	0,8		0,005	0,4	0,53
Bassin parisien, Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : unités urbaines de 100 000 à 200 000 hab.	0,083	5,5	8,67	0,083	5,6	8,69
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest : banlieues unités urbaines plus 200 000 hab	-0,006	-0,4		0,002	0,2	
Bassin parisien : Nord, Est, Ouest, Sud-Ouest Villes centres plus 200 000 hab.	0,137	9,1	14,67	0,134	9,1	14,38
Méditerranée, rural	-0,199	-7,2	-18,02	-0,203	-7,3	-18,37
Méditerranée, unités urbaines de moins de 100 000 hab.	0,219	13,5	24,51	0,195	12,0	21,48
Méditerranée, unités urbaines de 100 000 à 200 000 hab.	0,118	2,7	12,49	0,108	2,6	11,42
Méditerranée, unités urbaines de plus de 200 000 hab.	0,281	18,6	32,46	0,294	19,7	34,14
Auvergne Rhône-Alpes : rural et unités urbaines de moins de 100 000 hab.	-0,034	-2,4	-3,33	-0,044	-3,1	-4,27
Auvergne Rhône-Alpes : unités urbaines de 100 000 hab. à 200 000 hab.	0,245	13,8	27,81	0,260	14,9	29,71
Auvergne Rhône-Alpes : unités urbaines de plus de 200 000 hab.	0,050	3,3	5,10	0,072	4,9	7,51
Île-de-France : unités urbaines de moins de 100 000 hab.	0,051	2,9	5,22	0,049	2,9	5,04
Île-de-France : agglomération parisienne.	0,070	4,6	7,27	0,071	4,8	7,31
<b>Indicateur sur l'acheteur</b>						
distance commune d'origine/commune d'achat				-0,004	-4,6	-
Moins de 30 ans				-0,002	-0,5	
De 30 à 50 ans				référence		
De 50 à 65 ans				0,030	7,2	3,02
Plus de 65 ans				0,108	14,2	11,44
Hommes seuls				-0,012	-3,1	-1,17
Femmes seules				0,012	3,2	1,22
Couple/famille				référence		
Non-résident sur le territoire				0,166	15,8	18,06
PCS inconnu				-0,030	-2,8	-2,98
Artisans, commerçants, cadres, PIS, chefs d'entreprise...				0,063	15,5	6,46
Professions intermédiaires				référence		
Ouvriers, employés				-0,067	-17,0	-6,52
Retraités, autres inactifs				0,008	1,3	
	R²=0,71 n=48159, DW=1,33			R²=0,73 n=44142, DW=1,35		

Pour compléter le modèle, on pourra dans une extension de cette analyse confronter les caractéristiques des vendeurs à celles des acheteurs, afin de déterminer un effet demande (un vendeur et un acheteur de caractéristiques différentes n'attachent pas le même prix aux caractéristiques intrinsèques du bien) et un effet de négociation sur le prix (l'hypothèse étant qu'un acheteur et un vendeur aux caractéristiques

éloignées ont un pouvoir asymétrique d'influer sur le prix en cas de négociation).

Des analyses au niveau local sont également envisageables afin de mieux cerner un effet géographique qui ne reste qu'esquissé. L'utilisation d'une typologie de communes en terme de composition sociale est envisageable pour affiner ces portraits.

#### BIBLIOGRAPHIE INDICATIVE

- Insee Méthodes N°11 "les indices Notaires Insee de prix des logements anciens" - Décembre 2005.
- CAVAILHES Jean : "Le prix des attributs du logement" Insee Économie et Statistique 381-382, 2005
- DUBUJET François et LAFERRERE Anne : "Niveau et évolution des prix des logements anciens en Province" - Données urbaines, Janvier 2003.
- FRIGGIT Jacques : "Calcul des montants et nombres de transactions en habitation ancien", versions 2001, 2003 et 2004.
- HARDING John, ROSENTHAL Stuart et SIRMANS C : "Estimating bargaining power in the market for existing homes" - The Review of Economics and Statistics Février 2003.
- TERRA Sébastien : "Guide de bonnes pratiques pour la mise en œuvre de la méthode des prix hédoniques" Série Méthode 05-M1 Ministère de l'écologie et du développement durable.

#### MÉTHODOLOGIE

##### SUR LES PRIX

Les prix font l'objet de divers traitements avant leur analyse, les prix nuls sont exclus de la base de données. Les prix jugés atypiques (inférieurs à la moitié de C1 ou supérieur au double de C99) sont tronqués et ramenés aux valeurs de prix de cette fourchette.

Pour l'ensemble des indicateurs, des coefficients de redressements départementaux sont utilisés compte tenu du différentiel du taux de couverture des bases notariales par département. Pour plus de détails sur ce redressement, on consultera la méthodologie de l'analyse sur "les achats étrangers résidentiels en France" contenue dans le rapport de la commission des comptes de novembre 2006.

##### SUR LES ZONAGES

L'analyse descriptive et les modélisations utilisent des zonages particuliers basés sur les unités urbaines et les ZEAT. Les unités urbaines sont une nomenclature Insee qui repose sur la continuité du bâti et dépasse donc le cadre strict de la commune, ainsi l'unité urbaine de Paris englobe les trois départements contigus de Paris et des villes des départements voisins.

Pour ne pas alourdir le modèle, on a retenu un nombre réduit de tranches. Le choix de regroupement de ZEAT a été effectué sur l'observation des résultats de la figure 8. Là où les prix étaient croissants en fonction de la taille de l'unité urbaine, les ZEAT ont été regroupées. Dans le cas contraire, elles sont restées isolées, c'est le cas des ZEAT Méditerranée et Auvergne Rhône-Alpes qui présentent un profil de prix non-linéaire relativement aux tailles d'unités urbaines. La ZEAT Île-de-France a également été isolée en raison de la spécificité de cette zone en termes de prix et d'unité urbaine.

##### CHOIX DE LA MODALITÉ DE RÉFÉRENCE

Dans la modélisation, la modalité de référence est dans la plupart des cas celle qui est plus fréquente. Une modalité donnée s'interprète toujours par rapport à sa référence.

Il s'agit donc de distinguer des influences sur le prix qui s'éloignent de celles les plus couramment observées. Une modalité qui apparaît non significative en terme statistique signifie une influence non-différente de celle de la référence.



# LE NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS ANCIENS <sup>(1)</sup>

Le système informatique par lequel la direction générale des impôts (DGI) enregistre les mutations immobilières à titre onéreux distingue les différents taux de droits de mutation applicables, mais ne différencie pas les différents types de bien (appartements, maisons, immeubles entiers, parkings, locaux d'activité, terrains, etc.).

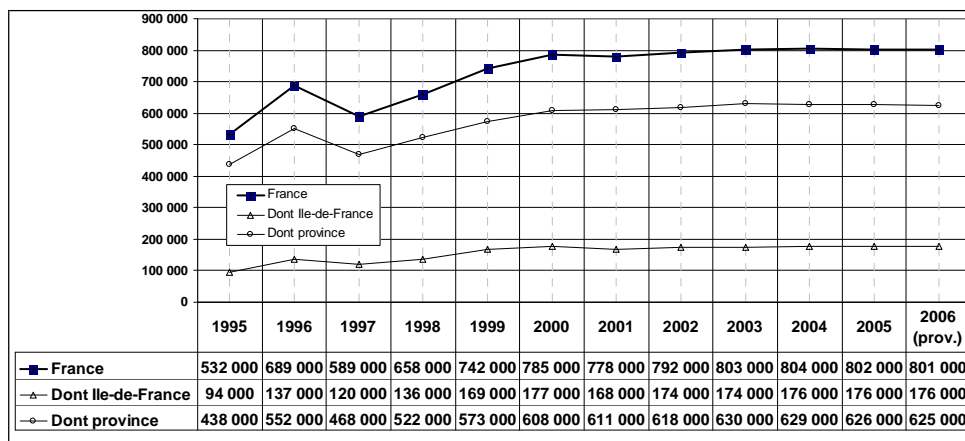
Il en résulte que l'on ne connaît pas exactement le nombre des mutations à titre onéreux de logements anciens. Il est néanmoins possible de l'évaluer, en rapportant l'assiette des droits de mutation perçus par la DGI à l'assiette moyenne des transactions figurant dans les bases de données notariales (*voir graphique 1<sup>(2)</sup>*). Plusieurs approximations sont nécessaires, pour

tenir compte des variations du taux de couverture de ces bases de données selon le type de bien, du décalage entre la date de l'acte de vente et celle de la comptabilisation des droits de mutation par la DGI, etc., mais elles n'engendrent qu'une marge d'erreur limitée (de quelques pourcents au plus) sur le résultat<sup>(3)</sup>.

Cette évaluation inclut les mutations à titre onéreux de maisons et d'appartements anciens vendus à l'unité soumises au droit de mutation départemental, hors droit à 0,60 %. Elle n'inclut donc pas les mutations d'immeubles entiers, de logements achetés en régime « marchand de biens » (qui sont soumis au droit à 0,60 %) et de logements achetés par des collectivités publiques (qui sont exonérés du droit de mutation).

**Graphique 1**

NOMBRE DE TRANSACTIONS DE LOGEMENTS (APPARTEMENTS ET MAISONS) ANCIENS



La forte diminution du nombre de transactions en 1997 résulte de l'« effet portillon » engendré dans les derniers mois de 1996 par la fin d'un régime privilégié de droits de mutation<sup>(4)</sup>.

Le poids de l'Île-de-France dans l'ensemble des transactions est resté presque constant depuis 1998, aux environs de 22 %.

Les particuliers représentent 94% des acheteurs et les SCI 5 %, ces pourcentages étant stables

d'année en année<sup>(5)</sup>. Parmi les logements anciens achetés en 2003 par les particuliers, 57 % étaient devenus au 1<sup>er</sup> janvier 2005 des résidences principales occupées par le propriétaire, 20 % des résidences principales locatives, 1 % des résidences principales d'autres statuts, 14 % des résidences secondaires et 8 % des logements vacants<sup>(6)</sup>.

Des actualisations trimestrielles des nombres de transactions mentionnés dans la présente note sont disponibles sur la page « statistiques » du site de l'ADEF :

[http://www.adeef.org/statistiques/accueil\\_statistiques.htm](http://www.adeef.org/statistiques/accueil_statistiques.htm) (*voir graphique 9 des « graphiques sur longue période actualisés »*).

(1) Synthèse des résultats présentés le 14 mai 2007 devant la commission des comptes du logement par Jacques Friggit, chargé de mission au Conseil Général des Ponts et Chaussées. Le dossier complet supportant cette présentation (incluant une présentation de la méthode utilisée et une comparaison avec les résultats d'autres évaluations) peut être téléchargé sur <http://www.statistiques.equipement.gouv.fr> (Rubrique Construction-Logement/Données d'ensemble/Le compte en 2005).

(2) Le nombre de transactions figurant sur ce graphique pour l'Île-de-France diffère légèrement de celui publié par la Chambre Interdépartementale des Notaires de Paris. Cet écart résulte d'une différence de méthode de calcul.

(3) Cette marge d'erreur comprend d'une part un biais systématique variant peu dans le temps et d'autre part un aléa statistique.

(4) Du 1<sup>er</sup> juillet 1995 au 31 décembre 1996, le droit départemental et le droit régional applicables aux mutations de logements anciens furent réduits de 35 %.

(5) Source : d'après les bases de données notariales.

(6) Source : d'après Filocom.





# **TROISIÈME PARTIE**

## **ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE**

---



# Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

---

<b>Présentation du compte du logement .....</b>	<b>149</b>
I – Le domaine du compte du logement.....	149
II- Le cadre d'analyse .....	150
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	150
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....	150
II.1.2 – Les résidences secondaires .....	151
II.1.3 – Les logements vacants .....	151
II.1.4 – Les locaux d'hébergement .....	151
II.1.5 – Les filières du compte du logement .....	152
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	152
II.2.1 – Les opérations économiques.....	152
II.2.2 – La description des flux.....	152
II.2.3 – La dépense nationale de logement.....	153
II.3 – La structure du compte.....	154
<b>Nomenclatures .....</b>	<b>155</b>
I – Nomenclatures .....	155
I.1 - La nomenclature des dépenses courantes .....	155
I.2 - La nomenclature des dépenses en capital .....	156
I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux .....	157
I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital .....	158
I.5 - La nomenclature des aides .....	159
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	161
<b>Glossaire .....</b>	<b>163</b>
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah) .....	163
Aide à la personne .....	163
Aide à la pierre .....	163
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) .....	163
Aide personnalisée au logement (APL) .....	163
Allocation de logement (AL) .....	164
Amortissement Périissol .....	164
Caisse des Dépôts et Consignations .....	164
Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) .....	164
Conventionnement .....	165
Crédit Foncier de France .....	165
Épargne logement .....	165

Le Plan d'Épargne Logement (PEL) .....	165
Le compte d'épargne logement (CEL) .....	165
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) .....	166
Habitation à Loyer Modéré (HLM) .....	166
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC .....	166
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM .....	166
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM .....	167
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France .....	167
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM .....	167
Loi de 1948 .....	167
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) .....	167
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement ») .....	168
Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) .....	168
Prêt à l'Accession Sociale (PAS) .....	168
Prêt à 0 % .....	168
Prêt Conventionné (PC) .....	168
Prêt Locatif Aidé (PLA) .....	169
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC) .....	169
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF) .....	169
PLA fiscal et PLUS .....	169
Prêt Locatif Social (PLS) .....	170
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) .....	170
Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) .....	171
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (Palulos) .....	171
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) .....	171
Statut du Bailleur Privé .....	171
Surface corrigée .....	172
Surface habitable .....	172
Surface utile .....	172

#### **Remarques des membres de la commission**

au cours de la réunion du 15 novembre 2006 .....	173
au cours de la réunion du 14 mai 2007 .....	179
au cours de la réunion du 22 mai 2007 .....	181

## 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<sup>(1)</sup>), 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 pas à décrire les activités de

(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.

## PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

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 chiffres 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 crédientiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, 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<sup>(2)</sup>). 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<sup>(3)</sup>. 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

<b>- Filières de logements ordinaires :</b>	
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	
<b>Locaux d'hébergement</b>	

## 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<sup>(4)</sup> 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<sup>(5)</sup>.

(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 <sup>er</sup> janvier 1999.
21.5	Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transferts à l'occupant	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
21.9	Consommation de capital fixe en logement	
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**

<b>code</b>	<b>libellé</b>	<b>contenu</b>
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. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.112	Achetés à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12 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"> <li>- 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 ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1 % ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
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"> <li>- 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 ;</li> <li>- Prêts complémentaires à la PALULOS ;</li> <li>- Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ;</li> <li>- Prêts à 0 %.</li> </ul>
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
	<b>Aides aux consommateurs</b>	
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).
	<b>Aides aux producteurs</b>	
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

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

code	libellé	contenu
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	<p>Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire.</p> <p>Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure.</p> <p>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.</p>
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	<p>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.</p>
30.13	Aides versées non perçues	<p>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.</p>



## 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 de travailleurs dans le compte du logement, concernent donc les foyers adhérents à l'UFJT (Union des Foyers des Jeunes Travailleurs) et les foyers de travailleurs migrants, les foyers gérés par la Sonacotra et subventionnés par l'Acse (Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances, anciennement FASILD).

### **Les foyers d'hébergement pour étudiants**

Les **résidences universitaires traditionnelles** sont constituées de chambres individuelles d'environ 10 m<sup>2</sup>, 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. D'après le recensement de 1999, ils hébergent plus de 153 000 étudiants. Seuls les cités universitaires et les foyers agréés (gérés par le CROUS ou le CNOUS) 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.

## GLOSSAIRE

### Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah)

L'Anah est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est d'attribuer une aide à l'amélioration de l'habitat sous forme de subvention ; ses ressources étaient constituées par la perception de la taxe additionnelle au droit de bail jusqu'en 1987. Désormais, la TADB, remplacée par la CRL (contribution sur les revenus locatifs), est versée directement au Trésor et le financement de l'Anah est assuré par une dotation de crédits dans le cadre du budget du logement.

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

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. Initialement limité au parc locatif, 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<sup>er</sup> 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 locative sociale, 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.

### 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<sup>er</sup> avril

1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1948 et pour les HLM ces conditions sont présumées remplies.

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

### **Amortissement Périissol**

L'amortissement « accéléré » d'un logement a été institué pour la première fois par la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 12 avril 1996 dans le cadre du dispositif appelé communément « amortissement Périissol » et concerne toute personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Dans ce dispositif, le mécanisme d'amortissement s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement

entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1<sup>er</sup> juillet 2001. Il 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 %.

De nouveaux régimes d'amortissement des logements acquis et destinés à la location, ont été mis en place depuis 1999 (voir statut du bailleur privé).

### **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<sup>er</sup> 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 la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (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)**

Le plan d'épargne logement est un placement d'une durée de quatre ans minimum qui ouvre droit ensuite à un prêt immobilier.

Le placement est rémunéré au taux normal de 2,5 % net d'impôt, hors prime d'État, depuis le 1<sup>er</sup> août 2003. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 225 euros et un versement annuel de 540 euros au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 61 200 euros au terme du contrat).

Le prêt est accordé au taux de 4,20 % 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 92 000 euros).

De 1998 à 2000, les taux ont évolué comme suit :

En juin 1998, le taux de rémunération est fixé à 4 % (prime d'Etat incluse) et le prêt est accordé au taux de 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 1,25 % l'an depuis le 1<sup>er</sup> août 2006 et une prime d'État proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 300 euros et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des

dépôts est fixé à 15 300 euros au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 2,75 % l'an (taux actuariel). 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.

De 1998 à 2003, les taux ont évolué comme suit :

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

### **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'État et du Conseil général, ce dernier devant verser au moins autant que l'État. Les autres partenaires du logement (collectivités locales, organismes bailleurs, Caf, collecteurs du "1 %", ...) sont invités à participer volontairement à ce fonds.

Les fonds de solidarité logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005.

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

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

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

### **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

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

### **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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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 neuf ou ancien à titre de résidence principale. Avant février 2005, les acquisitions de logements anciens financées par ce prêt devaient comporter un minimum de travaux (35 % du montant total de l'opération). Le prêt à 0% peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement existant avec ou sans travaux d'amélioration. 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<sup>er</sup> 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. Jusqu'en 2005, 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.

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février 2005.

### **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 obligatoire 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 1<sup>er</sup> 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 (Taxe foncière sur la propriété bâtie).

## **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<sup>er</sup> 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 Île-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 15 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 est accordée sous conditions de ressources.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, cette prime aux propriétaires occupants est distribuée par l'Anah.

### **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<sup>er</sup> 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**

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n°98-1266 du 30 décembre 1998) a pour la première fois institué le statut du bailleur privé. Celui-ci a été modifié par les lois « Urbanisme et habitat » en 2003 et « engagement national pour le logement (ENL) » en 2006. Le régime initial, appelé en pratique « dispositif Besson », 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1999.

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 %.

Le dispositif « Robien » créé à l'article 91 de la **loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** a remplacé le dispositif « Besson » pour les logements neufs. Il est entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003.

Le dispositif antérieur est modifié sur les points suivants :

- un nouveau zonage en trois zones A, B et C est créé ;
- les montants des plafonds de loyers sont augmentés ;
- les conditions de ressources des locataires sont supprimées.

Le dispositif est étendu aux acquisitions de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décentés et qui font l'objet d'une réhabilitation, aux locations déléguées et adapté en faveur des SCPI.

Pour les logements anciens, le dispositif Besson est maintenu, mais les plafonds de loyer s'appliquent sur le nouveau zonage A,B et C.

L'article 40 de la **loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)** apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2006 :

Le dispositif Robien fait l'objet d'un aménagement qui se traduit par :

- une réduction de la période d'amortissement, désormais limitée à neuf ans et une modification du rythme d'amortissement (6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % sur 9 ans ;
- l'introduction d'un nouveau zonage, par scission de la zone B en deux ;
- une baisse des niveaux des loyers en zones B2 et C.

Le dispositif « Borloo populaire » est fondé sur l'amortissement du logement, acquis neuf ou

ancien et réhabilité, comme pour le « dispositif Robien » et présente les caractéristiques suivantes :

- possibilité d'amortissement sur 15 ans, soit un amortissement total de 65 % ;
- déduction spécifique de 30 % sur les recettes ;
- plafonds de loyers et de ressources des locataires de niveau intermédiaire.

L'article 39 de la loi introduit un dispositif fiscal « Borloo ancien » adossé à un conventionnement, avec ou sans travaux, conclu avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui se décline sous deux formes : conventionnement intermédiaire ou conventionnement social, en fonction des niveaux de loyers et de plafonds de ressources des locataires. L'avantage fiscal consiste en un abattement sur les recettes, de 30 % ou 45 % selon le caractère intermédiaire ou social de la convention.

Ce dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

### Surface corrigée

La notion de surface corrigée a été introduite par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui régleme 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<sup>er</sup> 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 14 novembre 2006

---

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 14 novembre 2006. Certaines remarques seront prises en compte dans la version définitive du rapport intermédiaire de décembre 2006. D'autres remarques, concernant notamment les avantages fiscaux, la prise en compte des aides de l'ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) ou le calcul de taux d'effort par filière ouvrent des pistes de réflexion pour des travaux ultérieurs. Les documents examinés en séance seront diffusés sur Internet, après modifications.

M. Gressier ouvre la séance en annonçant la nomination de M. Le Peltier, délégué général de la FNAIM, qui succède à M. Fichot comme membre qualifié de la Commission des comptes du Logement et rappelle l'ordre du jour de la réunion :

- examen des résultats provisoires concernant les dépenses courantes et les aides ;

- point d'avancement des travaux du groupe de travail sur l'investissement ;
- présentation de deux études : l'occupation du parc social et les achats résidentiels des étrangers en France.

### Examen du compte provisoire 2005 et des perspectives 2006

#### Les dépenses courantes 2005 et les perspectives 2006

M. Even présente l'environnement économique et les évolutions des dépenses courantes de logement en 2005 et en 2006.

M. Vittek (Insee) s'étonne que le ralentissement des loyers ne soit pas plus sensible en 2006, compte tenu de l'entrée en vigueur en janvier 2006 du nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail<sup>1</sup>. M. Even rappelle que l'évolution des loyers dans le compte est mesurée par un glissement annuel de juillet à juillet. L'impact du nouvel indice sur l'évolution 2006 n'intervient que sur la moitié de la période (de janvier à juillet 2006). M. Bureau précise que l'ICC a réaccélééré depuis début 2006.

M. Schaefer s'interroge sur l'effet du climat sur les consommations d'énergie. M. Even précise que les élasticités prix et climat des dépenses d'énergie en volume ont été calculées ; il renvoie à la fiche D5 et à la fiche P2 (textes et graphique D5.2).

M. Chodorge (USH) note que le bond des dépenses courantes en 2005 est alimenté par l'augmentation forte des prix, mais aussi par la

croissance du parc. M. Even répond que le nombre de logements augmente très régulièrement d'une année à l'autre. Il n'explique donc pas le changement du rythme d'évolution des dépenses courantes.

M. Gressier remarque que les taux d'effort calculés pour les propriétaires ne sont pas tout à fait comparables à ceux des locataires car leurs loyers ne sont pas réellement acquittés. D'un point de vue conceptuel, la prise en compte des loyers imputés dans les dépenses de logement des propriétaires se justifie pleinement, mais l'analyse des taux d'effort à court terme semble moins pertinente. Selon M. Jacquot (Insee), il faut distinguer l'approche macroéconomique adoptée par le compte du logement, d'une approche micro-économique qui analyserait la répartition des dépenses de logement par statut d'occupation, tranche d'âge. Cette problématique fait l'objet d'une étude inscrite au programme de travail de l'Insee en 2007.

M. Moullart relève que le revenu fiscal avec lequel on pourrait calculer un taux d'effort par filière ne porte pas sur le même champ que le revenu disponible, qui lui est cohérent avec le concept de loyers imputés. M. Even précise que cet aspect n'a pas été occulté dans l'exercice présenté. Une variante a été réalisée en ajoutant au revenu imposable les loyers imputés pour obtenir un revenu cohérent.

Le terme « dépenses courantes » utilisé lorsque l'on calcule des taux d'effort est impropre, selon

---

<sup>1</sup> Le glissement annuel de l'indice du coût de la construction en juillet 2006 est de 7,05 %, celui de l'indice de référence des loyers est alors de 2,78 % à la même date. L'évolution moyenne, compte-tenu de l'apparition de l'indice de référence des loyers en janvier 2006 est alors de 4,92 %.

M. Bosvieux. Il propose qu'on le remplace par « consommation ». M. Mouillart suggère que le calcul du taux d'effort soit réalisé sans tenir compte des loyers imputés, en s'affranchissant du cadre de la comptabilité nationale.

M. Gressier invite à poursuivre la réflexion sur ce sujet et souligne que le ressenti du ménage n'est pas le même selon qu'il paie ou non son loyer.

### **Les aides personnelles et le prêt à 0 %**

Mme Pitrou présente les aides personnelles et le prêt à 0 % en 2005.

M. Prévot (CGPC) demande si la forte augmentation du nombre de PTZ en 2005 est le résultat de l'extension du dispositif à l'ancien ou s'il provient d'une restructuration des barèmes. Mme Pitrou n'a pas analysé les impacts spécifiques de ces deux mesures. Mme Gevertz (DGTPE) précise que les fichiers de la SFGAS permettraient une telle analyse puisque les accessions dans le neuf et dans l'ancien sont distinguées. De même, le revenu, la composition familiale et la localisation de l'achat figurent dans les dossiers de prêts. M. Gressier demande que des éléments d'explication soient donnés dans la publication.

M. Daniel souligne que la comparabilité des aides en 1984 et en 2005 est délicate puisque les montants sont exprimés en euros courants.

M. Mouillart évoque les avantages fiscaux qui seront présentés lors de la commission de mai. D'après sa lecture du projet de loi de finances sur 2007, l'évaluation des dépenses fiscales de 2005 a été révisée de 1 milliard d'euros. Il demande que la méthode d'évaluation des aides publiques dans le compte du logement soit davantage explicitée.

Mme Grima suggère que la direction de la législation fiscale (DLF) soit invitée à exposer ses méthodes et sources pour le calcul des dépenses fiscales. M. Mourre (DGTPE) précise qu'un

chiffrage commun réalisé en août 2005 par le ministère des finances en collaboration avec la DGUHC, avait permis d'évaluer la dépense fiscale, en particulier la dépense relative au Robien. Suite à ce travail, l'estimation du coût du Robien a été réévaluée de 1 milliard d'euros pour l'ensemble de la période (coût actualisé sur 15 ans). Dans le projet de loi de finances, les dépenses valent en revanche pour l'année considérée.

M. Mouillart évoque des écarts dans les documents budgétaires concernant la TVA à 5,5 % et les avantages liés à la réduction des droits de mutation.

Mme Grima rappelle que les chiffrages du compte du logement sur ce sujet émanent du ministère des finances. Elle souligne qu'une remise à plat des avantages fiscaux s'impose puisque la déduction fiscale relative aux revenus fonciers, qui représente une part importante de ces avantages, disparaît du code des impôts. Le compte devra en tenir compte à partir de 2006.

Le même problème se pose concernant la réduction du taux de TVA à 5,5 %, pour M. Mouillart. Si la mesure devient pérenne, la réduction de taux ne sera plus considérée comme un avantage fiscal. M. Chapeaux (FFB) précise que la situation de référence reste la même puisque certains travaux ne sont pas éligibles à la TVA à 5,5 %.

Les aides fiscales représentant une part grandissante des aides publiques, M. Gressier souhaite qu'une réflexion soit engagée sur l'ensemble des avantages fiscaux, afin de définir une situation de référence.

M. Mouillart demande que les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) soient prises en compte pour l'évaluation des aides 2005. Mme Grima évoque la complexité des procédures comptables adoptées par l'ANRU et le retard dans la production des documents comptables. Des éléments pourraient être présentés à la commission de mai 2007.

## **Groupe de travail investissement**

M. Poncet présente les travaux du groupe de travail, qui ont débuté en juillet 2006. A la demande de M. Gressier, il précise que l'objectif du groupe est de confronter et de réconcilier les différentes approches adoptées pour la mesure de l'investissement. L'approche par les financements est en cours d'analyse avec un

examen de la méthodologie de l'enquête OFL (Observatoire du financement du logement ; cet observatoire est réalisé par le groupe CSA, [www.csa-fr.com](http://www.csa-fr.com)).

Les conclusions du groupe et le chiffrage pour la période 1997-2005 seront présentés à la commission de mai 2007.

## Examen des études

### Occupation du parc social

Mme Robert présente une étude sur les caractéristiques et l'occupation du parc social réalisée avec la source Filocom.

M. Bosvieux s'étonne des taux de mobilité présentés qui lui semblent différents de ceux que livre la dernière enquête Logement. M. Jacquot demande des précisions sur le champ « parc privé », qui correspond aux locataires de bailleurs personnes physiques. Selon l'enquête Logement, la durée d'occupation dans ce segment de parc est plutôt de 5 ans, ce qui équivaldrait à un taux de mobilité de l'ordre de 20 %<sup>2</sup>. Les chiffres du parc HLM lui semblent, en revanche, voisins selon les deux sources. M. Driant s'interroge sur les taux de mobilité dans le parc social. Si on compare avec l'enquête EPLS entre 1999 et 2005, le taux de mobilité national est plus fort dans EPLS que dans Filocom tandis qu'il est nettement plus faible pour Paris. En d'autres termes, l'écart entre Paris et l'ensemble du territoire, estimé à 1 point avec Filocom, lui paraît extrêmement faible. M. Driant aimerait bien avoir plus d'informations sur la mobilité, faire des comparaisons avec d'autres sources et comprendre les raisons de cet écart.

Pour réconcilier les points de vue, M. Schaefer évoque la notion de ménage permanent utilisée par Thierry Debrand et Claude Taffin dans une étude sur la mobilité parue en décembre 2005.

M. Gressier demande des précisions sur l'identifiant de l'occupant. Mme Robert précise qu'il sera disponible dans les prochains fichiers mais ne sera sûrement pas rétro-polé sur les fichiers actuels. Le suivi ne sera possible qu'après acquisition de Filocom 2007 et 2009.

M. Prévot souligne la richesse des informations apportées par Filocom sur le thème du parc social. Il regrette l'absence de synthèse entre des sources distinctes sur ce parc et non coordonnées entre elles. Il souhaiterait qu'un travail d'harmonisation, auquel le CGPC aimerait participer, soit entrepris. M. Raoul évoque un groupe de travail avec la DGUHC qui s'est réuni pour améliorer le dispositif d'observation.

M. Mouillart demande des précisions sur le statut de propriétaire occupant et sur les résidences secondaires dans le parc social. Les « logements » occupés par des propriétaires

occupants sont soumis à la taxe d'habitation mais sont utilisés comme locaux par leur propriétaire (crèches, cabinets médicaux, bureaux des gardiens...). Les résidences secondaires correspondent à des cas plus particuliers : pour des raisons purement fiscales, des militaires, des gendarmes... déclarent leur logement en caserne comme logement principal mais occupent un logement social avec leur famille qu'ils déclarent en résidence secondaire.

M. Chodorge demande des explications sur le calcul du seuil de pauvreté et les revenus utilisés. Mme Robert répond qu'il s'agit du revenu déclaré aux impôts après abattement pour l'ensemble des résidences principales. Il ne comprend ni les aides ni les prestations familiales. C'est le revenu par unité de consommation, tenant compte de la constitution des ménages, qui est utilisé, précise M. Even.

M. Schaefer aimerait avoir plus d'informations sur les ménages en sur-occupation lourde (petits logements et/ou grands ménages) D'après Mme Grima, selon l'enquête Logement, la sur-occupation touche surtout des grands ménages dans des logements moyens, car la taille des ménages est très variable en HLM, alors que la taille des logements est beaucoup moins dispersée.

M. Jacquot précise que l'Insee travaille sur ce sujet, avec l'enquête Logement. Il estime qu'une approche de la question à partir de plusieurs sources ne peut qu'être féconde, car si les types de financement ne figurent pas dans les enquêtes Logement et si celles-ci ne permettent pas de produire des résultats à un niveau géographique fin, les enquêtes Logement permettent en revanche de mieux connaître les caractéristiques socio-démographiques des ménages occupants. Les sources « enquête Logement », Filocom et OPS sont donc plus complémentaires que concurrentes. Il met en garde sur l'utilisation des revenus rapportés au plafond de ressources car un ménage peut dépasser le plafond de ressources dans le fichier sans forcément dépasser le plafond pour le logement considéré (définition des revenus de Filocom).

### Premiers résultats issus de l'enquête OPS 2006

Mme Grima présente quelques résultats de l'enquête Occupation du parc social (OPS) conduite au 1<sup>er</sup> semestre 2006. Les résultats seront déclinés par département, par agglomération de plus de 50 000 habitants et par type de parc. Les données présentées en séance

<sup>2</sup> Après consultation, le taux de mobilité annuel moyen des locataires non HLM s'établit à 15,9 % entre 1997 et 2002 (ENL 2002). Outre la différence de période avec le chiffre présenté, le champ est plus large car il comprend les locataires de bailleurs personnes morales autres que les organismes HLM.

sont relatives aux HLM-SEM en France métropolitaine. Le taux de couverture par rapport au champ de l'enquête parc locatif social (EPLS), voisin de 90 %, est équivalent à celui de l'enquête 2003. Le taux de réponse s'élève à 87 %, avec un taux inférieur en ZUS.

Le parc se caractérise par un vieillissement et par une augmentation du nombre de personnes seules et de familles monoparentales, au détriment des familles avec enfants. La classe d'âge des moins de 30 ans est moins conséquente que par le passé et le nombre de locataires de plus de 65 ans se maintient. Le rapport national sera publié fin 2006.

M. Gressier s'interroge sur la possibilité de connaître les sortants du parc social avec l'enquête OPS. Mme Grima précise qu'OPS livre des données agrégées. Les croisements de variables sont inscrits dans un décret en Conseil d'État. L'enquête OPS donne des informations uniquement sur les stocks et les entrants. Filocom pourrait permettre d'étudier les sortants du parc, dès lors que l'identifiant de l'occupant sera disponible. M. Jacquot précise que l'enquête Logement donne quelques éléments : les sortants ont des revenus supérieurs aux entrants. La classe du baby-boom (40-65 ans) est entrée massivement dans le parc HLM dans les années 70 et 80. On peut donc s'attendre à ce qu'une partie de cette population vieillisse sur place et on ne peut pas exclure une augmentation des plus de 75 ans dans le parc social d'ici une dizaine d'années.

M. Mouillart demande si une bonne adéquation de l'offre et de la demande du parc locatif social ne serait pas assurée si 75 % des logements en PLAI, PLUS étaient occupés par des ménages sous plafonds PLAI. Mme Grima confirme qu'il faut travailler de façon plus fine au niveau de l'offre. C'est un des enjeux du conventionnement global. M. Mouillart relève que dans le plan de cohésion sociale, il y a 6 500 PLAI sur 100 000 logements locatifs sociaux financés, il se demande si cela ne va pas générer un déséquilibre qui va automatiquement apparaître entre flux et stocks. Mme Grima rappelle qu'il est obligatoire d'assurer une mixité sociale dans les programmes PLUS (30%).

## Les achats étrangers résidentiels en France

M. Fauvet présente une étude réalisée à partir des données recueillies dans la base Perval, qui ne couvre que la province.

M. Gressier relève les approfondissements possibles de l'étude, en particulier l'extension de l'analyse à l'Île-de-France et l'influence de la part des achats étrangers sur les prix de l'immobilier au niveau local.

M. Chapeaux demande si la notion de résidence est d'ordre fiscal. M. Fauvet répond que la résidence est définie par la commune de résidence déclarée par l'acheteur. Lorsque ce dernier est étranger non-résident, un code commune spécifique (99+code pays) est enregistré, alors que l'étranger résident déclare un code commune français. Par contre un étranger non-résident au moment de l'achat deviendrait résident après l'achat si celui-ci porte sur une résidence principale. A contrario, il resterait non résident s'il s'achète une résidence secondaire. Mais, la motivation d'achat ne peut être déterminée à partir de la base Perval au contraire de la base Filocom où la résidence fiscale est connue.

M. Raoul cite une étude réalisée en Bretagne, portant sur des familles britanniques ayant leur résidence principale en Bretagne et dont les enfants sont scolarisés localement, tandis que le chef de famille conserve son travail et demeure résident fiscal au Royaume-Uni. Il souligne que la multi-résidence est particulièrement importante pour cette catégorie de population.

M. Gressier regrette qu'on ne puisse distinguer les résidences secondaires des résidences principales dans l'achat des résidents. Selon M. Fauvet, deux cas se présentent principalement : soit les ménages étaient locataires et achètent une résidence principale ; soit ils sont déjà propriétaires d'une résidence principale et achètent une résidence secondaire ailleurs. Ce peut être le cas des Européens du Nord et des Britanniques achetant plus fréquemment hors de leur région de résidence.



**Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :**

M. Claude Gressier, président,  
M. Karl Even et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-Claude Daniel, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Michel Mouillart, M. Jean-Pierre Schaefer,  
personnalités qualifiées,

M. Jacques-Bernard Sauner-Leroy (Banque de France)  
Mme Corinne David, Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons, Mme Eliane Talmon (DGUHC)  
Mme Anne Gevertz, M. Bertrand Mourre (DGTPE)  
M. Michel Barge, M. Dominique Bureau, Mme Virginie Christel, M. Laurent Fauvet, Mme Josée Rakotomalala, M. Emmanuel Raoul, M. Christian Rentzsch, Mme Annelise Robert (DAEI)  
Mme Sophie Cazain (CAF)  
M. Marc Prévot (CGPC)  
M. Alexandre Bourgeois, Mme Delphine Nivière (DREES)  
M. Loïc Chapeaux (FFB)  
M. Maxime Chodorge (USH)

M. Georges Consales, M. Jean-Paul Girard, M. Alain Jacquot, Mme Pierrette Briand, M. Gérard Vittek (Insee)

**Excusés**

M. Francis Calcoen  
M. Bernard Coloos  
M. Gilles Horenfeld



## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 14 mai 2007

---

**Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 14 mai 2007.**

M. Gressier ouvre la séance en souhaitant la bienvenue à Mme Maurel, chef du service Économie, Statistiques et Prospective, qui succède à M. Raoul. Mme Maurel était chef du département des prix à la consommation, des ressources et des conditions de vie des ménages à l'Insee.

Cette séance extraordinaire de la commission est consacrée au calcul du nombre et du montant des mutations à titre onéreux de logements anciens. Le montant des mutations est repris dans le compte du logement, pour les évaluations totales des acquisitions dans l'ancien à partir de l'année 2000.

M. Friggit présente le principe de calcul retenu dans le cadre du Conseil scientifique des indices de prix Notaires-Insee. Comme la base de données des conservations des hypothèques ne contient pas le type de bien ayant fait l'objet de la transaction (appartement, maison, terrain, locaux...), le nombre et le montant des mutations de logements doivent être évalués. Après avoir décrit les sources et le principe du calcul, M. Friggit présente la synthèse des comparaisons de son évaluation avec les résultats émanant d'autres sources (Existan, Évaluation de la chambre des notaires de Paris, Medoc<sup>1</sup>, Fidji<sup>2</sup>, Filocom, enquête logement, enquête patrimoine...). Il propose ensuite une méthode pour ventiler les mutations selon le statut d'occupation des logements, qui s'appuie sur les données de Filocom.

A l'invitation de M. Gressier à exprimer son avis, aucun des participants n'a soulevé d'objection. Les calculs peuvent être considérés comme approuvés.

A la demande de M. Gressier, M. Friggit précise que la connexion des bases Fidji et Majic n'aura pas lieu avant plusieurs années. La prochaine enquête patrimoine de l'Insee sera réalisée en 2009.

M. Prévot estime que les évaluations de la FNAIM sont fragiles puisqu'une bonne partie des transactions échappe au réseau des agences immobilières FNAIM. De plus, la couverture des

transactions par la FNAIM doit présenter de fortes disparités locales. M. Friggit précise qu'il n'a pas accès à la documentation relative à la méthode de calcul retenue par la FNAIM. Chaque année, la FNAIM enregistre 140 000 transactions dans sa base de données et évalue à environ 600 000 le nombre de mutations après redressement.

M. Gressier demande pourquoi l'État n'impose pas aux notaires une transmission obligatoire des actes, pour alimenter leur base. M. Friggit souligne que la base de données des Notaires est une initiative privée. Selon lui, une intervention de l'État suppose de doter la base d'un statut, et de garantir l'égalité d'accès aux données. M. Driant précise qu'en Île-de-France, la base n'est plus commercialisée, ce qui interdit l'accès à l'information aux observatoires régionaux ou départementaux et aux universitaires.

Mme Grima explique que les notaires ont le monopole pour les transactions immobilières (hors biens acquis et vendus par l'État) et doivent transmettre les extraits d'actes aux services fiscaux (services de la fiscalité immobilière), qui disposent de l'intégralité des actes, aux délais d'enregistrement près. La loi ENL prévoit que ces extraits soient transmis aux collectivités locales, en particulier aux communautés d'agglomération qui ont la compétence urbanisme/logement et aux particuliers dans le cadre du contentieux d'expropriation. Si l'on souhaitait imposer l'exhaustivité de la base des Notaires, une loi serait nécessaire. Or la DGUHC n'a pas la tutelle des Notaires. De plus, la remontée de l'information requiert des moyens dédiés.

Mme Grima souligne toutefois que des progrès ont été accomplis. Certaines collectivités, par exemple le grand Lyon, disposent aujourd'hui d'une base de données supposée exhaustive.

M. Jacquot précise que les bases notariales se sont développées car la DGI n'a pas constitué une véritable base des transactions immobilières à partir des extraits d'actes transmis par les notaires, qui représente pourtant la solution la plus rationnelle pour la collectivité.

---

<sup>1</sup> Source DGI, produit des droits de mutation

<sup>2</sup> Source DGI, enregistrement des actes de mutation

**Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :**

M. Claude Gressier, président,  
M. Karl Even et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Bernard Coloos, M. Jean-Claude Daniel, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon,  
personnalités qualifiées,

Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou (DGUHC)

Mme Virginie Christel, M. Maurice Girault, M. Alain Jacquot, M. Laurent Fauvet, Mme Françoise Maurel,  
Mme Annelise Robert (DAEI)

M. Jacques Friggit, M. Marc Prévot (CGPC)

M. Michel Amzallag (USH)

M. Gowtam Jinnuri, M. Gérard Vittek (Insee)

Excusés

M. Francis Calcoen,

M. Jean-Pierre Schaefer

## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 22 mai 2007

---

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 22 mai 2007. Certaines remarques seront prises en compte dans la version définitive du rapport. D'autres remarques, concernant notamment la mise en perspective des avantages conférés et des dépenses ou la prise en compte des aides des collectivités locales, ouvrent des pistes de réflexion pour des travaux ultérieurs. Les documents examinés en séance seront diffusés sur Internet après modification.

La prochaine réunion de la commission des comptes du logement est fixée au 20 novembre 2007 à 14 h.

M. Gressier ouvre la séance en présentant l'ordre du jour :

- examen des résultats du compte 2005 et des premiers résultats 2006 ;

- présentation de deux études : l'impact de la mise en place du nouveau prêt à 0 % en 2005 et l'analyse de la dispersion des prix des logements anciens, réalisée à partir des bases notariales.

### Examen du compte 2005 et des premiers résultats 2006

#### Présentation générale du Compte

M. Even présente l'environnement économique, les dépenses courantes de logement, les dépenses en capital en 2005 et les premiers résultats relatifs à l'année 2006.

M. Bosvieux s'interroge sur la comptabilisation des charges d'intérêts dans le compte. Mme Christel précise que les charges d'intérêts ne sont pas comptabilisées dans les dépenses courantes, mais apparaissent en charges des producteurs de service de logement. En tant que coût de production de service de logement, elles contribuent implicitement à la valeur du service et influent donc indirectement, via la fixation des loyers, sur le montant des dépenses courantes, sans toutefois être intégrées à cet agrégat. M. Vittek ajoute que la rémunération de l'utilisation du logement n'est pas l'achat du logement mais sa location. Les frais relatifs aux achats ne financent pas de la consommation mais de l'investissement, et ne sont donc pas retracés dans le compte d'utilisation du revenu.

M. Bosvieux ne remet pas en cause l'orthodoxie comptable de la présentation mais, selon lui, l'analyse ne souligne pas suffisamment l'augmentation importante des frais financiers, consécutive à un recours plus massif au crédit, qui a été une tendance forte des dernières années. Il suggère de faire le rapprochement entre l'évolution des loyers et celle des charges d'intérêts dans la vue d'ensemble.

M. Gressier renvoie à la fiche P4 « comptes des propriétaires occupants » page 53. Les montants empruntés augmentent vivement mais la baisse des taux d'intérêt et la hausse du montant des loyers sont tels que la rentabilité de la gestion locative s'améliore nettement pour les accédants,

sans compter la plus-value immobilière, ajoute M. Jacquot.

M. Prévot se demande si le ralentissement des charges d'intérêts n'est pas imputable à l'augmentation des ménages ayant terminé de rembourser leur crédit immobilier. Mme Christel précise que l'analyse proposée dans le rapport distingue la filière des accédants de celle des non accédants, mais la situation des accédants est elle-même très hétérogène, puisque la charge financière varie beaucoup selon le stade de remboursement des crédits. M. Bosvieux note que l'augmentation des charges d'intérêts concerne essentiellement les accédants récents alors que la hausse des loyers majore les ressources de l'ensemble des propriétaires.

M. Even souligne l'impact de la baisse des taux d'intérêt sur les charges d'intérêts. Une diminution de 0,6 point des taux d'intérêt se traduit par une diminution de 2 % des charges d'intérêts (*voir page 52 du rapport*). M. Gressier remarque que la situation des accédants risquerait de se détériorer si le relèvement des taux d'intérêt, amorcé récemment, se conjugait à un ralentissement des loyers.

M. Taffin s'étonne du nombre de locataires dans le secteur social présenté dans le tableau D1.1 (*page 23*), qui lui paraît très élevé (de l'ordre de 5 millions de ménages). Selon l'enquête PLS, qui ne retient pas les logements privés des collectivités locales, le parc social compte 4,2 millions de logements (y compris les logements vacants). M. Even précise que la filière des locataires HLM et des autres bailleurs sociaux du tableau considéré déborde le champ du parc social et recouvre l'ensemble des logements détenus par les SEM, l'État, les collectivités locales et les établissements publics. Le terme

« parc social » prête à confusion et pourrait d'ailleurs être avantageusement remplacé par un autre (*par exemple* « *parc public* »). Il renvoie à la fiche D11 « les locataires dans le secteur social », où la définition des filières est rappelée. A la demande de M. Gressier, M. Even confirme que la ventilation du parc par filière est réalisée à partir des informations de l'enquête logement. Cette question rejoint les préoccupations de M. Prévot, qui évoque les travaux menés par le CGPC visant à construire une classification des logements sociaux, associé à des définitions précises.

M. Schaefer trouve la mise en page du rapport agréable. Il se demande si l'augmentation de la taille des logements, que montre le graphique D1.3 (page 23), n'est pas le résultat d'un effet de structure lié à la part croissante des maisons individuelles dans le parc de logement. M. Jacquot précise que la surface des maisons s'accroît, d'après les enquêtes logement (la taille des appartements est assez constante). M. Schaefer suggère d'ajouter dans la fiche D10 « les propriétaires occupants », que 60 % des ménages sont propriétaires d'un logement (4 % sont propriétaires non-occupants).

## **L'activité immobilière et les aides en 2005**

M. Poncet présente l'activité immobilière en 2005. Il conclut son exposé en annonçant la diffusion du rapport sur l'investissement aux membres du groupe de travail le 15 juin 2007. La dernière réunion du groupe de travail se tiendra avant le 30 juin.

Mme Pitrou présente les aides publiques au logement et les prélèvements en 2005.

M. Prévot s'interroge sur l'évaluation des avantages fiscaux liés aux dispositifs Robien, Robien recentré et Borloo populaire. Mme Grima explique que l'évaluation est réalisée par la direction de la législation fiscale (DLF), la DGUHC n'ayant pas les moyens de calculer le coût du Robien. Elle évoque les travaux futurs qui seront conduits par la DGUHC, dans le même esprit que ceux qui ont été menés sur le prêt à 0 % : analyse des plans de financement et du parc produit en investissement locatif depuis la création des dispositifs d'amortissement. Une réunion est prévue avec la DGI pour préparer une évaluation de ces dispositifs pour le PLF 2008.

M. Horenfeld estime que le rapport ne met pas suffisamment en lumière le rôle des aides dans le financement des dépenses. L'impact des avantages conférés sur l'investissement n'est pas abordé. Il suggère de présenter des indicateurs mettant en rapport le montant des aides et celui de l'investissement. M. Jacquot trouve la question intéressante mais le compte,

qui est un instrument macroéconomique, n'a pas, selon lui, vocation à répondre à cette question. Des données d'enquêtes, permettant une analyse des distributions, fournissent une réponse plus pertinente. Selon lui, l'interrogation de M. Bosvieux sur les charges d'intérêts procède du même type de raisonnement. Le doublement des prix constaté depuis 2000 affecte le budget d'une partie des ménages mais profite à d'autres, phénomène que des ratios macroéconomiques ne permettent pas d'éclairer directement. La mise en regard des aides et des dépenses pose des questions complexes. M. Jacquot cite les travaux menés par l'équipe de Thomas Piketty sur l'impact du taux de TVA réduit pour les travaux d'entretien-amélioration : environ la moitié de la baisse du taux de TVA n'aurait pas profité aux ménages et aurait été récupérée par les entreprises et les artisans.

M. Grillon s'interroge sur la prise en compte des aides des collectivités locales, dont le rôle est grandissant. Mme Grima souligne les difficultés dans le recueil de l'information. M. Bosvieux ajoute que l'évaluation des aides des collectivités locales demande un travail très important et n'est fondée que sur des estimations sommaires. Mais, compte tenu des montants financiers en jeu, cette évaluation approchée serait un progrès. Mme Grima précise qu'une partie des aides des collectivités locales est retracée dans le compte, via les plans de financement de la production de logement social, mais une autre partie échappe au système d'information de la DGUHC.

M. Gressier s'interroge sur le circuit des aides des collectivités locales. Comme la plupart des aides sont destinées à être versées, elles doivent apparaître dans les comptes des collectivités locales. En théorie, l'information sur ce sujet est du ressort de la comptabilité publique, selon M. Bosvieux. Toutefois les nomenclatures comptables ne permettent pas d'identifier clairement la fonction logement. Le travail réalisé par l'ANIL présenté à la commission le 22 mai 2006 était fondé sur l'examen des comptes des départements uniquement. En outre, M. Bosvieux souligne la difficulté de l'évaluation de l'avantage lié à la mise à disposition gratuitement ou pour un montant faible de terrains pour la construction de logements sociaux.

M. Taffin évoque une enquête en partenariat avec l'assemblée des départements de France et des communautés urbaines qui montre la difficulté de l'exercice, même en se limitant aux aides versées. Selon les informations déjà collectées, dans de nombreux cas, le total des contributions par organisme ne correspond pas au montant total de l'opération. En outre, l'évaluation des aides implicites liées à la mise à disposition de terrains ou à la garantie des collectivités locales lui paraît hors de portée dans l'immédiat.

## Examen des études

### Impact de la mise en place du nouveau prêt à 0 % en 2005

Mme Rakotomalala présente une étude sur les effets du nouveau prêt à 0 % mis en place en février 2005 sur le nombre d'opérations financées, le profil des ménages bénéficiaires et les caractéristiques des biens acquis (en particulier leur localisation).

Mme Grima remarque que les effets d'aubaine associés à ce type d'aides sont très forts, mais ce constat valait aussi pour l'ancien dispositif. Elle note toutefois que le prêt à 0 % n'est pas très coûteux pour les finances publiques. Selon elle, l'étude ne permet pas de connaître les effets du prêt à 0 % sur la production de logements mais montre bien que le dispositif ne génère pas de distorsion entre les choix d'acheter dans le neuf loin ou dans l'ancien plus près des centres-villes. Elle rappelle qu'en 2005, les aides versées par les pouvoirs publics diminuent nettement alors que les avantages conférés augmentent sensiblement, en raison du nouveau mécanisme de financement du prêt à 0 %.

M. Horenfeld souligne qu'il est difficile de mesurer l'impact du prêt à 0 %, et notamment les effets d'aubaine générés. Il suggère d'ajouter des éléments sur la part du prêt à 0 % dans le montant des opérations financées. M. Bosvieux salue la qualité de l'étude, il pense toutefois que le titre est inapproprié. Par exemple, l'impact sur les prix n'a pas été étudié. M. Even précise que l'étude met en lumière une partie des effets du nouveau dispositif, en particulier l'impact sur la localisation des biens acquis. Il estime que certains ménages ont pu être incités, avant l'existence du nouveau dispositif, d'acheter dans le neuf plus loin des centres-villes alors qu'ils auraient peut-être préféré s'installer près des centres. Mme Grima estime que l'effet du prêt à 0 % sur l'étalement urbain est minime, compte tenu du nombre d'opérations financées par ce dispositif.

### Dispersion des prix des logements anciens

M. Fauvet présente une analyse de la dispersion des prix des logements anciens, réalisée à partir des bases notariales. Les prix des logements dépendent des qualités intrinsèques des logements (telles que la taille, le type de bien, les éléments de confort), des caractéristiques de leur environnement (localisation et indicateurs tels que le revenu moyen de la commune ou le taux de résidence secondaires) mais aussi de la situation des acheteurs (profession, situation matrimoniale...).

M. Gressier estime que certains titres sont un peu trompeurs et met en garde contre la confusion entre corrélation et causalité, qui pourrait résulter notamment du constat que les femmes paient des biens plus chers que les hommes. M. Jacquot précise que les effets sont mesurés toutes choses égales par ailleurs. De plus, l'achat à des prix plus élevés par des femmes seules confirme des résultats antérieurs. Selon une étude américaine, une femme seule achète une même voiture à un prix significativement plus élevé qu'un homme seul, y compris à âge égal. De nombreuses études traitent de l'asymétrie d'information dans l'achat. Une des références pertinentes sur le sujet (Harding, Rosenthal et Sirmans) figure d'ailleurs dans la bibliographie de l'étude présentée.

Mme Grima souligne qu'une partie des transactions échappe aux marchands de biens et agents immobiliers : des vendeurs et acheteurs particuliers sont alors impliqués.

M. Fauvet indique que l'étude sera complétée avec la confrontation des caractéristiques des vendeurs et acheteurs afin de distinguer un éventuel pouvoir de négociation de l'un ou de l'autre et son effet sur le prix d'achat.

**Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :**

M. Claude Gressier, président,  
M. Karl Even et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld, M. Jean-Pierre Schaefer, M. Claude Taffin, personnalités qualifiées,

Mme Yannick Martin (ANAH)

Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGPC)

Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons (DGUHC)

Mme Virginie Christel, Mme Laurence Demeulenaere, M. Laurent Fauvet, M. Alain Jacquot,

Mme Françoise Maurel, Mme Josée Rakotomalala, M. Christian Rentzsch, Mme Annelise Robert (DAEI)

Mme Bénédicte Casteran, M. Georges Consales, M. Gowtam Jinnuri, M. Vladimir Passeron, M. Patrick Redor, M. Gérard Vittek (Insee)

**Excusés**

M. Francis Calcoen,

M. Jean-Claude Daniel,

M. Patrick Doutreligne,

M. Michel Mouillart,



# QUATRIÈME PARTIE

## TABLEAUX STATISTIQUES

---



# TABLEAUX STATISTIQUES

Édition 2007

---

<b>Comptes annuels en 2005 .....</b>	<b>189</b>
Tableau 10 La dépense nationale en logements selon les filières .....	191
Tableau 11 La dépense nationale en logements selon les financeurs .....	192
Tableau 20 Consommation associée au service de logement .....	194
Tableau 21-22 Compte des producteurs de service de logement .....	196
Tableau 23 Les acquisitions de logements et de travaux .....	198
Tableau 24 Financement des acquisitions de logements et de travaux .....	200
Tableau 25 Financement des dépenses en capital .....	202
Tableau 30 Les aides au logement .....	204
<b>Les séries chronologiques 1986-2005 .....</b>	<b>207</b>
La dépense nationale en logement .....	208
L'ensemble des filières de logements ordinaires	
Tableau 20 .....	210
Tableau 21-22 .....	212
Tableau 23 .....	214
Tableau 24 .....	216
Filière des propriétaires occupants accédants	
Tableau 20 .....	218
Tableau 21-22 .....	220
Tableau 23 .....	222
Tableau 24 .....	224
Filière des propriétaires occupants non accédants	
Tableau 20 .....	226
Tableau 21-22 .....	228
Tableau 23 .....	230
Tableau 24 .....	232
Filière des bailleurs personnes physiques	
Tableau 20 .....	234
Tableau 21-22 .....	236
Tableau 23 .....	238
Tableau 24 .....	240
Filière des bailleurs d'HLM	
Tableau 20 .....	242
Tableau 21-22 .....	244
Tableau 23 .....	246
Tableau 24 .....	248
Filière des locaux d'hébergement	
Tableau 20 .....	250
Tableau 21-22 .....	252

Financement de la dépense en capital	
Ensemble des filières de logements ordinaires .....	254
Filière ménages accédants .....	256
Filière ménages non accédant .....	258
Filière ménages bailleurs .....	260
Filière sociétés HLM .....	262

## **Annexes ..... 265**

### Les aides publiques et les prélèvements

Tableau 311 Aides effectives au logement : versements des financeurs .....	266
Tableau 312 Aides effectives au logement : versements des financeurs selon la filière bénéficiaire .....	270
Tableau 313 Ventilation des aides aux producteurs du service de logement selon leur objet .....	272
Tableau 314 Montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement .....	274
Tableau 315 Avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement : ventilation par filière .....	278
Tableau 321 Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement .....	280

### Les aides personnelles : répartition et évolution

Tableau 341 Nombre de bénéficiaires .....	284
Tableau 342 Montants .....	286
Tableau 343 Montants mensuels moyens .....	288

### Les circuits de financement

Tableau 40 Le Livret A .....	290
Tableau 41 Le Livret bleu .....	290
Tableau 42 Épargne – Logement .....	292
Tableau 43 Participation des employeurs à l'effort de construction .....	294

### Le parc de logements

Tableau 50 Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement .....	296
Tableau 51 Répartition des résidences principales par filière .....	298
Tableau 50 sans DOM Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole .....	300
Tableau 51 sans DOM Répartition des résidences principales par filière en métropole .....	302
Tableau 52 Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement .....	304

## LES COMPTES ANNUELS EN 2005

---



## 10 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES BENEFICIAIRES

Année 2005 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total
<b>10.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>				<b>257 334</b>
<i>10.11 consommation finale de biens et services</i>	<i>256 243</i>			<i>256 243</i>
10.111 produits marchands	125 042			125 042
10.1111 consommation de service de logement marchande (1)	64 082			64 082
10.1112 dépenses d'énergie	42 202			42 202
10.1113 charges locatives récupérables	2 302			2 302
10.1114 services extérieurs - petits travaux	12 805			12 805
10.1115 autres dépenses	3 651			3 651
10.112 produits non marchands				
10.1121 consommation de service de logement non marchande	131 201			131 201
<i>10.12 consommation intermédiaire de biens et services</i>				<i>1 091</i>
10.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)				1 091
<b>10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques (3)</b>				<b>98 964</b>
<i>10.21 formation nette de capital fixe</i>				<i>98 964</i>
10.211 acquisition et construction de logements neufs		15 457	35 036	50 493
10.212 travaux		7 982	30 149	38 130
10.213 frais et droits liés		1 011	7 604	8 615
10.214 acquisitions de logements anciens		n.d.	n.d.	98 621
10.215 cessions de logements anciens (-)		n.d.	n.d.	- 96 895
10.216 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.	n.d.
<i>10.22 variations de stocks de logements</i>		<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<b>10.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>		<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<b>16 849</b>
<i>10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</i>		<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>
<i>10.32 terrains d'assise des logements neufs</i>		<i>3 823</i>	<i>11 998</i>	<i>15 821</i>
<i>10.33 terrains d'assise des logements anciens</i>		<i>n.d.</i>	<i>n.d.</i>	<i>1 028</i>
<b>10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>				<b>8 664</b>
<i>10.41 transferts courants</i>				<i>6 060</i>
10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	3 172			3 172
10.412 frais de personnel des occupants	1 428			1 428
10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)				904
10.414 frais de personnel des logements vacants (2)				217
10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)				10
10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)			46	46
10.417 "autres aides" aux consommateurs	283			283
<i>10.42 transferts en capital</i>				<i>2 605</i>
10.421 "autres aides" aux producteurs		1 447	1 158	2 605
<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>				<b>379 590</b>
<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>				<b>381 811</b>

Source : Compte du Logement

(1) comprenant le droit au bail et les redevances des locaux d'hébergement.

(2) Les rubriques concernant les logements vacants ne sont pas réparties selon les bénéficiaires.

(3) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions dans l'ancien.

(4) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens.

## 11 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES FINANCEURS

Année 2005 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Administrations publiques	Institutions financières et autres financeurs
<b>11.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>			
<b>11.11 consommation finale de biens et services</b>			
11.111 produits marchands	112 233	12 809	
11.1111 consommation de service de logement marchande (1)	51 272	12 809	
11.1112 dépenses d'énergie	42 202		
11.1113 charges locatives récupérables	2 302		
11.1114 services extérieurs - petits travaux	12 805		
11.1115 autres dépenses	3 651		
11.112 produits non marchands			
11.1121 consommation de service de logement non marchande	131 201		
<b>11.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>			
11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)			
<b>11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques</b>		2 838	68 222
<b>11.21 formation nette de capital fixe</b>		2 838	68 222
11.211 acquisition et construction de logements neufs		1 989	21 533
11.212 travaux		659	6 621
11.213 frais et droits liés			
11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)		190	40 069
11.215 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.
<b>11.22 variations de stocks de logements</b>		n.d.	n.d.
<b>11.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>			
<b>11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>			
<b>11.32 terrains d'assise des logements neufs</b>			
<b>11.33 terrains d'assise des logements anciens</b>			
<b>11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>			
<b>11.41 transferts courants</b>			
11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	3 172		
11.412 frais de personnel des occupants	1 428		
11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)			
11.414 frais de personnel des logements vacants (2)			
11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)			
11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)		46	
11.417 "autres aides" aux consommateurs		283	
11.418 autres transferts courants (bonifications)		358	
<b>11.42 transferts en capital</b>		2 605	
11.421 "autres aides" aux producteurs		2 605	
<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>			
<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>			

Source : *Compte du Logement*

(1) comprenant le droit au bail et les redevances des locaux d'hébergement.

(2) Les rubriques concernant les logements vacants ne sont pas réparties selon les financeurs.

(3) Ce tableau a été construit en faisant une hypothèse sur la répartition des cessions entre producteurs marchands ou non, afin de ne pas perdre les informations relatives au financement des acquisitions de logements anciens qui modifient la répartition de la dépense selon les financeurs.

(4) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens.



Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total	Année 2005 (en millions d'euros)
		257 333	<b>11.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>
		256 243	<b>11.11 consommation finale de biens et services</b>
		125 042	11.111 produits marchands
		64 081	11.1111 consommation de service de logement marchande (1)
		42 202	11.1112 dépenses d'énergie
		2 302	11.1113 charges locatives récupérables
		12 805	11.1114 services extérieurs - petits travaux
		3 651	11.1115 autres dépenses
			11.112 produits non marchands
		131 201	11.1121 consommation de service de logement non marchande
		1 091	<b>11.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>
		1 091	11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)
15 564	12 341	98 965	<b>11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques</b>
15 564	12 341	98 965	<b>11.21 formation nette de capital fixe</b>
9 937	17 033	50 493	11.211 acquisition et construction de logements neufs
6 449	24 403	38 130	11.212 travaux
1 011	7 604	8 615	11.213 frais et droits liés
- 1 833	- 36 699	1 727	11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)
n.d.	n.d.	n.d.	11.215 consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	<b>11.22 variations de stocks de logements</b>
n.d.	n.d.	16 849	<b>11.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	<b>11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>
3 823	11 998	15 821	<b>11.32 terrains d'assise des logements neufs</b>
n.d.	n.d.	1 028	<b>11.33 terrains d'assise des logements anciens</b>
		8 664	<b>11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>
		6 060	<b>11.41 transferts courants</b>
		3 172	11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants
		1 428	11.412 frais de personnel des occupants
		904	11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)
		217	11.414 frais de personnel des logements vacants (2)
		10	11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)
		46	11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)
		283	11.417 "autres aides" aux consommateurs
0	- 358	0	11.418 autres transferts courants (bonifications)
		2 605	<b>11.42 transferts en capital</b>
		2 605	11.421 "autres aides" aux producteurs
		379 590	<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>
		381 811	<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	43 325	70 391	113 716	35 201	14 147	5 697
20.11 loyers (1)	43 325	70 391	113 716	35 201	14 147	5 697
20.111 loyers des locataires (2)				35 201	14 147	5 697
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	43 325	70 391	113 716			
20.113 droit au bail				0	0	0
20.12 redevances (4)						
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	9 550	18 267	27 817	6 816	4 766	1 515
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	208	311	519	540	1 092	113
<b>20.4 Services extérieurs</b>	5 443	6 230	11 672	1 724	967	231
20.41 petits travaux dans les logements	4 663	4 891	9 554	1 173	604	114
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	779	1 339	2 118	551	362	117
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	188	330	518	291	477	94
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	772	1 028	1 800	1 181	478	134
20.61 prestations de service	633	974	1 608	425	391	71
20.62 déménagements	139	54	193	321	87	26
20.63 frais de baux, d'agences				436		38
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	59 485	96 556	156 041	45 753	21 928	7 784
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	- 982	- 163	- 1 145	- 6 220	- 4 837	- 388
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	- 0	- 0	- 1	- 3	- 2	- 0
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	58 502	96 393	154 895	39 531	17 089	7 396

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.

Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

Résidences principales			R.S.	Total logement s ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)
Locataires		Ensemble					
d'autres pers. morales	Ensemble						
1 474	56 519	170 235	17 485	187 720	7 563	195 283	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
1 474	56 519	170 235	17 485	187 720		187 720	20.11 loyers (1)
1 474	56 519	56 519		56 519		56 519	20.111 loyers des locataires (2)
		113 716	17 485	131 201		131 201	20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)
0	0	0		0		0	20.113 droit au bail
					7 563	7 563	20.12 redevances (4)
							<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
246	13 344	41 161	1 042	42 202		42 202	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
							<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
39	1 784	2 302		2 302		2 302	20.31 entretien et petits travaux des parties communes
179	3 101	14 773	1 204	15 976		15 976	<b>20.4 Services extérieurs</b>
156	2 047	11 601	1 204	12 805		12 805	20.41 petits travaux dans les logements
23	1 054	3 172		3 172		3 172	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
							<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
47	910	1 428		1 428		1 428	20.51 personnels d'immeubles
57	1 851	3 651		3 651		3 651	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
21	908	2 515		2 515		2 515	20.61 prestations de service
11	445	638		638		638	20.62 déménagements
25	498	498		498		498	20.63 frais de baux, d'agences
2 043	77 508	233 549	19 730	253 279	7 563	260 842	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 216	- 11 661	- 12 806		- 12 806	- 991	- 13 797	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 0	- 5	- 5		- 5	- 0	- 6	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
1 827	65 842	220 737	19 730	240 468	6 572	247 039	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "autres".

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	123	177	300	403	707	180	31
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>367</b>	<b>576</b>	<b>943</b>	<b>2 907</b>	<b>774</b>	<b>251</b>	<b>191</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	293	468	761	713	349	97	44
21.22 petits travaux				704	283	114	30
21.23 rémunération d'intermédiaires				1 328			105
21.24 primes d'assurances	74	108	182	162	141	40	13
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>63</b>	<b>110</b>	<b>173</b>	<b>143</b>	<b>2 107</b>	<b>684</b>	<b>18</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	63	110	173	143	171	46	18
21.32 personnels de gestion					1 936	638	
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>2 553</b>	<b>4 358</b>	<b>6 910</b>	<b>5 095</b>	<b>1 423</b>	<b>445</b>	<b>321</b>
21.41 TFPB	2 553	4 358	6 910	2 030	1 423	445	107
21.42 autres impôts et taxes (1)				3 066			215
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>							
21.51 sur les crédits immobiliers	20 395	911	21 306	3 229	2 792	836	n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>				<b>481</b>	<b>3</b>	<b>68</b>	<b>27</b>
21.61 prestations de service (NR) (2)				45	3	31	3
21.62 dépenses diverses (3)				436		38	25
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>							
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>				3 577	318	1 141	159
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>23 499</b>	<b>6 132</b>	<b>29 631</b>	<b>15 836</b>	<b>8 125</b>	<b>3 606</b>	<b>748</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>19 895</b>	<b>64 347</b>	<b>84 243</b>	<b>19 038</b>	<b>6 171</b>	<b>2 137</b>	<b>711</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(\*) NR : non récupérable

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
ressources en millions d'euros							
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>43 325</b>	<b>70 391</b>	<b>113 716</b>	<b>34 742</b>	<b>14 147</b>	<b>5 697</b>	<b>1 447</b>
22.11 loyers	43 325	70 391	113 716	34 742	14 147	5 697	1 447
22.111 loyers des locataires				35 201	14 147	5 697	1 474
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	43 325	70 391	113 716				
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)				- 460			- 27
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)					0		
22.115 subventions d'équilibre					n.d.		
22.12 redevances							
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>9</b>		<b>9</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>13</b>	<b>2</b>
<b>22.3 Autres produits</b>							
22.31 indemnités d'assurance	61	88	149	132	116	33	10
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>43 395</b>	<b>70 479</b>	<b>113 874</b>	<b>34 874</b>	<b>14 296</b>	<b>5 743</b>	<b>1 459</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)
Bailleurs de logement loués vides	Ensemble						
Ensemble							
1 322	1 622	1 042	370	3 034	804	3 838	<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b> 21.11 entretien et petits travaux des parties communes
<b>4 123</b>	<b>5 065</b>	<b>65</b>	<b>578</b>	<b>5 708</b>	<b>766</b>	<b>6 474</b>	<b>21.2 Services extérieurs</b>
1 204	1 964			1 964	332	2 297	21.21 honoraires de syndic, autres frais
1 130	1 130		522	1 652	368	2 020	21.22 petits travaux
1 433	1 433			1 433	27	1 461	21.23 rémunération d'intermédiaires
356	537	65	56	658	39	697	21.24 primes d'assurances
<b>2 952</b>	<b>3 124</b>	<b>250</b>	<b>217</b>	<b>3 591</b>	<b>2 913</b>	<b>6 504</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
378	550	250	217	1 017	2 354	3 371	21.31 personnels d'immeubles (NR)
2 574	2 574			2 574	559	3 133	21.32 personnels de gestion
<b>7 285</b>	<b>14 195</b>	<b>1 087</b>	<b>904</b>	<b>16 186</b>	<b>27</b>	<b>16 213</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
4 005	10 915	1 087	874	12 876	24	12 900	21.41 TFPB
3 280	3 280		30	3 310	3	3 313	21.42 autres impôts et taxes (1)
6 858	28 163	2 960		31 123	209	31 333	<b>21.5 Intérêts des emprunts</b> 21.51 sur les crédits immobiliers
<b>580</b>	<b>580</b>	<b>252</b>	<b>569</b>	<b>1 401</b>	<b>7</b>	<b>1 408</b>	<b>21.6 Autres dépenses</b>
82	82	252	199	533	7	539	21.61 prestations de service (NR) (2)
498	498		370	868		868	21.62 dépenses diverses (3)
5 195	5 195			5 195		5 195	<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b> <b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
28 314	57 945	5 655	2 638	66 238	4 726	70 964	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
28 058	112 300	11 883	- 2 592	121 591	3 685	125 275	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)
Bailleurs de logements loués vides	Ensemble						
Ensemble							ressources en millions d'euros
<b>56 032</b>	<b>169 748</b>	<b>17 485</b>		<b>187 233</b>	<b>7 563</b>	<b>194 796</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
56 032	169 748	17 485		187 233		187 233	22.11 loyers
56 519	56 519			56 519		56 519	22.111 loyers des locataires
- 486	113 716	17 485		131 201		131 201	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
0	- 486			- 486		- 486	22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
	0						22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
							22.115 subventions d'équilibre
					7 563	7 563	22.12 redevances
48	57			57	790	847	<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
291	440	53	46	538	58	596	<b>22.3 Autres produits</b> 22.31 indemnités d'assurance
56 371	170 245	17 538	46	187 829	8 411	196 239	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs		
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	43 435	1 355	44 790	11 015	3 584	1 083
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>						
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	24 948	674	25 622	1 219	3 231	883
23.112 achetés à des promoteurs	6 922	373	7 295	6 823		
<b>23.12 terrains d'assise</b>						
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	8 512	174	8 686	410	347	195
23.122 des logements vendus par des promoteurs	2 360	126	2 486	2 299		
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	506	5	511	186	4	4
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	187	3	190	78	2	1
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	11 710	16 402	28 112	4 630	2 717	323
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	87 310	37 212	124 523	10 900	545	536
23.31 montant des acquisitions hors terrains	58 733	25 100	83 833	7 825	408	359
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	23 872	10 370	34 242	2 471	130	114
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 707	488	2 195	225	7	9
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2 998	1 254	4 253	379		54
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	142 455	54 969	197 424	26 545	6 846	1 941

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)
Bailleurs		Ensemble					
autres personnes morales	Ensemble						
3 342	19 024	63 814	3 552			67 366	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
2 131	7 464	33 086	1 923			35 009	<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
624	7 447	14 742	742			15 484	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
							23.112 achetés à des promoteurs
442	1 394	10 080	594			10 674	<b>23.12 terrains d'assise</b>
130	2 429	4 915	232			5 147	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
7	201	712	45			757	23.122 des logements vendus par des promoteurs
8	89	279	16			295	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
							<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
322	7 992	36 103	2 027			38 130	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
441	12 421	136 944	7 956			144 899	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
300	8 892	92 725	5 896			98 621	23.31 montant des acquisitions hors terrains
95	2 810	37 052	1 663			38 715	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
1	242	2 437	130			2 567	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
45	477	4 730	267			4 997	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
4 105	39 437	236 860	13 534			250 395	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs		
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>43 435</b>	<b>1 355</b>	<b>44 790</b>	<b>11 015</b>	<b>3 584</b>	<b>1 083</b>
24.11 fonds propres (1)	12 299	1 355	13 654	4 045	383	114
24.12 aides	385		385	3	519	171
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	1 519		1 519	0	2 265	660
24.132 emprunts non aidés	29 232		29 232	6 967	417	138
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>87 310</b>	<b>37 212</b>	<b>124 523</b>	<b>10 900</b>	<b>545</b>	<b>536</b>
24.21 fonds propres	23 612	37 212	60 824	2 517	56	357
24.22 aides	103		103	5	56	10
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	1 232		1 232		377	88
24.232 emprunts non aidés	62 364		62 364	8 378	56	81
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>11 710</b>	<b>16 402</b>	<b>28 112</b>	<b>4 630</b>	<b>2 717</b>	<b>323</b>
24.31 fonds propres	6 222	11 653	17 875	2 302	1 887	158
24.32 aides	45	148	193	191	160	27
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	102		102		564	113
24.332 emprunts non aidés	5 341	4 601	9 942	2 137	106	25
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>142 455</b>	<b>54 969</b>	<b>197 424</b>	<b>26 545</b>	<b>6 846</b>	<b>1 941</b>
24.51 fonds propres	42 132	50 220	92 352	8 864	2 327	629
24.52 aides	533	148	681	199	734	208
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	2 853		2 853	0	3 206	861
24.532 emprunts non aidés	96 937	4 601	101 538	17 482	579	244

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)
Bailleurs		Ensemble					
autres personnes morales	Ensemble						
3 342	19 024	63 814	3 552	67 366			<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
2 407	6 949	20 603	1 569	22 172			24.11 fonds propres (1)
30	723	1 108	3	1 111			24.12 aides
203	3 128	4 647		4 647			24.13 emprunts
702	8 224	37 456	1 980	39 436			24.131 emprunts aidés
							24.132 emprunts non aidés
441	12 421	136 944	7 956	144 899			<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
390	3 320	64 144	2 984	67 128			24.21 fonds propres
6	76	179	4	184			24.22 aides
34	499	1 731		1 731			24.23 emprunts
11	8 526	70 889	4 968	75 857			24.231 emprunts aidés
							24.232 emprunts non aidés
322	7 992	36 103	2 027	38 130			<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
106	4 454	22 328	1 017	23 345			24.31 fonds propres
76	454	647	3	650			24.32 aides
38	715	817		817			24.33 emprunts
102	2 370	12 312	1 007	13 319			24.331 emprunts aidés
							24.332 emprunts non aidés
4 105	39 437	236 860	13 534	250 395			<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
2 903	14 723	107 075	5 569	112 644			24.51 fonds propres
112	1 253	1 934	10	1 944			24.52 aides
275	4 341	7 194		7 194			24.53 emprunts
815	19 119	120 657	7 955	128 612			24.531 emprunts aidés
							24.532 emprunts non aidés

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Année 2005 (en millions d'euros)	Investisseurs							
	Ménages					Personnes morales		
	accédants	non accédants	bailleurs	résidences secondaires	Ensemble	Sociétés		Entreprises d'assurance
						HLM	Autres	
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	107 494	47 420	20 488		175 401	6 356	3 535	1 119
25.11 logements neufs	34 220	816	8 042		43 078	3 231	2 738	890
25.12 logements d'occasion	60 722	29 008	7 825		97 555	408	419	120
25.13 travaux	12 552	17 596	4 621		34 769	2 717	378	109
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	46 772	18 412	12 663		77 847	5 948	3 116	999
<b>25.2 Cessions de logements d'occasion</b>	n.d.	n.d.	n.d.		94 479	n.d.	n.d.	n.d.
<b>25.3 Frais et droits liés (2)</b>	5 626	1 978	868		8 472	13	95	24
<b>FBCF totale (3)</b>	n.d.	n.d.	n.d.		89 395	n.d.	n.d.	n.d.
<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>	36 083	11 708	5 180		52 971	477	774	185
<b>25.5 Cessions de terrains</b>	n.d.	n.d.	n.d.		36 743	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	149 202	61 106	26 536		236 844	6 846	4 404	1 328
<b>25.6 Aides à l'investissement</b>	537	154	199		890	734	270	
<b>25.7 Emprunts / Prêts</b>	104 519	5 189	19 966		129 673	3 785	2 042	
<b>25.8 Remboursements / Recouvrements</b>	51 192	5 257	6 177		62 626	2 963	n.d.	
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	95 338	61 020	12 548		168 907	5 290	n.d.	1 328

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

Investisseurs			Financeurs				Total logements ordinaires	Année 2005 (en millions d'euros)
Personnes morales		Total	Institutions financières			Total		
Adm. publiques	Ensemble		Organismes collecteurs	Autres	Adm. publiques			
833	11 842	187 244					187 244	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
556	7 415	50 493					50 493	25.11 logements neufs
120	1 067	98 621					98 621	25.12 logements d'occasion
157	3 360	38 130					38 130	25.13 travaux
713	10 775	88 622					88 622	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
n.d.	2 416	96 895					96 895	<b>25.2 Cessions de logements d'occasion</b>
11	143	8 615					8 615	<b>25.3 Frais et droits liés (2)</b>
n.d.	9 570	98 964					98 964	<b>FBCF totale (3)</b>
130	1 566	54 536					54 536	<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>
n.d.	944	37 687					37 687	<b>25.5 Cessions de terrains</b>
974	13 551	250 395					250 395	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
49	1 054	1 944	- 21		-1 923	- 1 944	0	<b>25.6 Aides à l'investissement</b>
	5 827	135 500	- 1 554	- 133 855	-91	- 135 500	0	<b>25.7 Emprunts / Prêts</b>
	2 963	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	<b>25.8 Remboursements / Recouvrements</b>
925	9 633	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	250 395	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

### 30 - LES AIDES AU LOGEMENT (a)

Année 2005 (en millions d'euros)	Résidences principales				
	Propriétaires occupants	Logements locatifs			
		Personnes physiques	HLM	Autres personnes morales	Ensemble
<b>Aides aux consommateurs</b>					
1 - Aides perçues	1 182,3	6 024,6	4 960,7	903,8	11 889,1
1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement	1 145,9	5 988,2	4 838,6	838,9	11 665,7
1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)	36,4	36,4	122,1	64,9	223,4
2 - Avantages fiscaux	980,7	n.d.	n.d.	n.d.	356,9
3 - Avantages conférés (1 + 2)	2 163,0	n.d.	n.d.	n.d.	12 246,0
4 - Frais de gestion	17,1	89,6	72,4	12,6	174,6
5 - Aides versées (1 + 4) (b)	1 199,4	6 114,2	5 033,1	916,4	12 063,7
<b>Aides aux producteurs</b>					
6 - Aides perçues	169,8	187,9	452,3	211,2	851,4
6.1 Aides à l'investissement	169,8	187,9	418,7	198,8	805,4
6.2 Subventions d'exploitation	0,0	0,0	33,6	12,4	46,0
7 - Avantages de taux	1 260,3	n.d.	n.d.	n.d.	580,3
7.1 Prêts aidés	1 049,7	n.d.	n.d.	n.d.	387,6
7.2 Prêts non aidés (c)	210,6	n.d.	n.d.	n.d.	192,7
8 - Avantages fiscaux	3 239,3	n.d.	n.d.	n.d.	3 736,1
9 - Autres aides (d)	1 187,5	149,7	926,1	217,9	1 293,7
10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)	5 856,9	n.d.	n.d.	n.d.	6 461,5
11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)	-481,9	n.d.	n.d.	n.d.	-72,7
12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)	1 925,1	348,6	1 618,6	492,8	2 460,0
13 - dont aides versées non perçues (f)	567,8	11,0	262,6	66,3	339,9
<b>Total des aides</b>					
<b>14 - AVANTAGES CONFERES (3 + 10)</b>	8 019,9	n.d.	n.d.	n.d.	18 707,5
Ecart entre avantages conférés et aides versées :					
15 - Avantages fiscaux (2 + 8)	4 220,0	n.d.	n.d.	n.d.	4 093,0
16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)	210,6	n.d.	n.d.	n.d.	192,7
17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)	-464,8	n.d.	n.d.	n.d.	101,9
<b>18 - AIDES VERSEES (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)</b>	3 124,5	6 462,8	6 651,7	1 409,2	14 523,7

Source : *Compte du Logement*

(a) Le contenu détaillé des avantages conférés (aides perçues, avantages fiscaux, avantages de taux, autres aides) figure dans le tableau 314.

Les différentes rubriques qui correspondent aux aides versées sont indiquées dans le tableau 311.

(b) L'écart entre ces chiffres et ceux du tableau 20 provient du fait que les autres aides (1.2) et les frais de gestion (4) n'y sont pas pris en compte.

(c) Prêts réglementés dont les taux sont avantageux mais qui ne font pas l'objet de versements de la part de la collectivité (PC, PLI, 1% logement, autres CDC)

Ensemble	R.S.	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2005 (en millions d'euros)	
				<b>Aides aux consommateurs</b>	
13 071,4		1 014,7	14 086,1	1 - Aides perçues	
12 811,6		991,4	13 803,0	1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement	
259,8		23,3	283,1	1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)	
1 337,6			1 337,6	2 - Avantages fiscaux	
14 409,0		1 014,7	15 423,7	3 - Avantages conférés (1 + 2)	
191,7		14,8	206,5	4 - Frais de gestion	
13 263,1		1 029,5	14 292,6	5 - Aides versées (1 + 4) (b)	
				<b>Aides aux producteurs</b>	
1 021,2		23,4	1 044,6	6 - Aides perçues	
975,2		23,4	998,6	6.1 Aides à l'investissement	
46,0			46,0	6.2 Subventions d'exploitation	
1 840,6	-0,3	0,0	1 840,3	7 - Avantages de taux	
1 437,3	-0,3	0,0	1 437,0	7.1 Prêts aidés	
403,3	0,0		403,3	7.2 Prêts non aidés (c)	
6 975,4			6 975,4	8 - Avantages fiscaux	
2 481,2	94,2	29,3	2 604,7	9 - Autres aides (d)	
12 318,4	93,9	52,7	12 465,0	10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)	
-554,6	4,1	16,9	-533,6	11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)	
4 385,1	98,0	69,6	4 552,7	12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)	
907,7	3,8	15,9	927,4	13 - dont aides versées non perçues (f)	
				<b>Total des aides</b>	
26 727,4	93,9	1 067,4	27 888,7	<b>14 - AVANTAGES CONFERES (3 + 10)</b>	
				Ecart entre avantages conférés et aides versées :	
8 313,0			8 313,0	15 - Avantages fiscaux (2 + 8)	
403,3			403,3	16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)	
-362,9	4,1	31,7	-327,1	17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)	
17 648,2	98,0	1 099,1	18 845,3	<b>18 - AIDES VERSEES</b> (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)	

(d) Ces aides ne peuvent être classées dans l'une des trois autres catégories. Ce sont l'exonération de TFPB (part compensée par l'Etat) et la réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat). Le PLA fiscal rentre également dans cette catégorie à partir de 1997.

(e) L'écart entre ces chiffres et ceux des tableaux 21 et 24 provient du fait que les autres aides aux producteurs (9) n'y sont pas prises en compte.

(f) La contrepartie de ces aides, indiquées dans le tableau 311, correspond aux avantages de taux des prêts aidés. Une année donnée, il est normal que le montant versé par la collectivité pour financer une aide de ce type ne se traduise pas par un montant équivalent d'avantage consenti au producteur. Ceci explique les décalages temporels (11).



## LES SÉRIES CHRONOLOGIQUES

---

## 10 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>10.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>	<b>96 026</b>	<b>101 886</b>	<b>108 389</b>	<b>116 354</b>	<b>127 357</b>	<b>139 226</b>	<b>147 974</b>	<b>156 423</b>	<b>161 589</b>	<b>168 458</b>
<b>10.11 consommation finale de biens et services</b>	<b>95 493</b>	<b>101 326</b>	<b>107 833</b>	<b>115 781</b>	<b>126 749</b>	<b>138 546</b>	<b>147 291</b>	<b>155 686</b>	<b>160 851</b>	<b>167 686</b>
10.111 produits marchands	53 571	55 712	57 831	60 535	67 381	74 204	77 380	81 844	83 656	87 333
10.1111 consommation de service de logement marchande (1)	20 585	22 307	24 355	26 240	31 334	33 860	36 569	39 033	41 083	42 984
10.1112 dépenses d'énergie	24 735	24 591	24 164	24 453	25 650	29 422	29 444	30 894	30 163	31 384
10.1113 charges locatives récupérables	1 597	1 676	1 742	1 877	1 976	2 073	2 221	2 266	2 377	2 319
10.1114 services extérieurs - petits travaux	5 455	5 937	6 301	6 658	7 037	7 339	7 548	7 939	8 158	8 644
10.1115 autres dépenses	1 199	1 201	1 269	1 307	1 384	1 510	1 598	1 712	1 875	2 002
10.112 produits non marchands										
10.1121 consommation de service de logement non marchande	41 922	45 614	50 002	55 246	59 368	64 342	69 911	73 842	77 195	80 353
<b>10.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>	<b>533</b>	<b>560</b>	<b>556</b>	<b>573</b>	<b>608</b>	<b>680</b>	<b>683</b>	<b>737</b>	<b>738</b>	<b>772</b>
10.121 charges des propriétaires de logements vacants	533	560	556	573	608	680	683	737	738	772
<b>10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques (2)</b>	<b>46 651</b>	<b>49 320</b>	<b>53 321</b>	<b>57 509</b>	<b>58 622</b>	<b>57 384</b>	<b>56 369</b>	<b>55 885</b>	<b>59 096</b>	<b>59 213</b>
<b>10.21 formation nette de capital fixe</b>	<b>46 651</b>	<b>49 320</b>	<b>53 321</b>	<b>57 509</b>	<b>58 622</b>	<b>57 384</b>	<b>56 369</b>	<b>55 885</b>	<b>59 096</b>	<b>59 213</b>
10.211 acquisition et construction de logements neufs	25 519	26 703	29 065	31 621	31 113	29 128	26 865	26 326	28 312	28 639
10.212 travaux	18 469	19 334	20 596	21 732	22 934	23 945	25 308	25 247	26 041	26 501
10.213 frais et droits liés	2 663	3 283	3 660	4 156	4 575	4 265	3 999	4 065	4 680	3 991
10.214 acquisitions de logements anciens	17 658	21 630	23 986	27 578	29 710	26 763	25 416	26 869	30 792	29 069
10.215 cessions de logements anciens (-)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	-26 717	-25 219	-26 622	-30 729	-28 987
10.216 consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>10.22 variations de stocks de logements</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>10.3 Autres investissements des producteurs</b>	<b>5 065</b>	<b>5 449</b>	<b>6 022</b>	<b>6 068</b>	<b>6 116</b>	<b>5 152</b>	<b>5 029</b>	<b>4 957</b>	<b>5 249</b>	<b>5 314</b>
<b>10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
<b>10.32 terrains d'assise des logements neufs (3)</b>	<b>5 065</b>	<b>5 449</b>	<b>6 022</b>	<b>6 068</b>	<b>6 116</b>	<b>5 285</b>	<b>4 853</b>	<b>4 775</b>	<b>5 146</b>	<b>5 203</b>
<b>10.33 terrains d'assise des logements anciens</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-133</b>	<b>176</b>	<b>182</b>	<b>103</b>	<b>111</b>
<b>10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>	<b>3 235</b>	<b>3 230</b>	<b>3 424</b>	<b>3 546</b>	<b>3 268</b>	<b>3 594</b>	<b>3 600</b>	<b>3 688</b>	<b>3 913</b>	<b>4 336</b>
<b>10.41 transferts courants</b>	<b>2 668</b>	<b>2 678</b>	<b>2 898</b>	<b>3 124</b>	<b>2 834</b>	<b>3 175</b>	<b>3 329</b>	<b>3 464</b>	<b>3 727</b>	<b>4 104</b>
10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	1 520	1 514	1 622	1 844	1 501	1 693	1 710	1 819	1 985	2 251
10.412 frais de personnel des occupants	734	735	776	774	800	846	945	920	947	986
10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants	234	264	299	298	313	336	349	393	425	455
10.414 frais de personnel des logements vacants	112	111	117	117	123	134	153	152	158	167
10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants	17	4	14	13	-3	5	4	4	8	12
10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)	15	13	17	30	54	55	54	61	62	43
10.417 "autres aides" aux consommateurs	36	37	53	48	46	106	114	115	142	190
<b>10.42 transferts en capital</b>	<b>567</b>	<b>552</b>	<b>526</b>	<b>422</b>	<b>434</b>	<b>419</b>	<b>271</b>	<b>224</b>	<b>186</b>	<b>232</b>
10.421 "autres aides" aux producteurs	567	552	526	422	434	419	271	224	186	232
<b>DEPENSE NATIONALE</b>	<b>150 977</b>	<b>159 885</b>	<b>171 156</b>	<b>183 477</b>	<b>195 363</b>	<b>205 356</b>	<b>212 972</b>	<b>220 953</b>	<b>229 847</b>	<b>237 321</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) comprenant le droit au bail et les redevances des locaux d'hébergement.

(2) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions dans l'ancien.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
176 684	180 600	188 039	193 537	201 456	209 614	218 090	229 696	241 626	257 334	<b>10.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>
175 852	179 759	187 163	192 651	200 556	208 676	217 140	228 704	240 600	256 243	<b>10.11 consommation finale de biens et services</b>
92 423	93 117	96 334	97 587	101 143	104 593	107 146	112 742	118 016	125 042	10.111 produits marchands
44 648	46 042	47 891	49 553	50 649	51 664	54 413	57 335	60 456	64 082	10.1111 consommation de service de logement marchande (1)
34 298	33 210	34 067	33 306	35 448	37 324	36 347	38 408	39 698	42 202	10.1112 dépenses d'énergie
2 381	2 384	2 255	2 099	2 264	2 220	2 259	2 208	2 241	2 302	10.1113 charges locatives récupérables
8 916	9 178	9 669	10 038	10 107	10 600	11 141	11 571	12 230	12 805	10.1114 services extérieurs - petits travaux
2 180	2 303	2 452	2 591	2 675	2 785	2 987	3 219	3 391	3 651	10.1115 autres dépenses
										10.112 produits non marchands
83 429	86 642	90 829	95 064	99 413	104 083	109 993	115 963	122 584	131 201	10.1121 consommation de service de logement non marchande
832	841	876	886	900	938	951	991	1 027	1 091	<b>10.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>
832	841	876	886	900	938	951	991	1 027	1 091	10.121 charges des propriétaires de logements vacants
59 315	62 076	65 290	70 073	73 184	75 788	78 403	82 333	90 640	98 964	<b>10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques (2)</b>
59 315	62 076	65 290	70 073	73 184	75 788	78 403	82 333	90 640	98 964	<b>10.21 formation nette de capital fixe</b>
28 603	29 158	30 494	34 267	36 134	37 334	38 243	40 137	45 291	50 493	10.211 acquisition et construction de logements neufs
26 284	27 374	28 354	29 280	30 376	31 457	32 429	33 800	36 030	38 130	10.212 travaux
4 049	5 166	6 083	6 155	6 060	6 287	6 781	7 163	7 802	8 615	10.213 frais et droits liés
34 420	37 909	41 323	50 018	56 541	60 257	66 845	74 267	86 037	98 621	10.214 acquisitions de logements anciens
-34 041	-37 531	-40 964	-49 647	-55 927	-59 547	-65 895	-73 034	-84 520	-96 895	10.215 cessions de logements anciens (-)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	10.216 consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>10.22 variations de stocks de logements</b>
5 344	5 521	6 241	7 575	8 175	8 196	10 836	11 272	13 982	16 849	<b>10.3 Autres investissements des producteurs</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>
5 092	5 265	5 982	7 269	7 758	7 715	10 225	10 540	12 970	15 821	<b>10.32 terrains d'assise des logements neufs (3)</b>
252	256	259	306	417	481	611	732	1 012	1 028	<b>10.33 terrains d'assise des logements anciens</b>
4 822	5 285	5 378	6 018	6 537	6 949	7 120	7 559	8 119	8 664	<b>10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>
4 336	4 412	4 505	4 682	4 431	4 759	4 828	5 175	5 692	6 060	<b>10.41 transferts courants</b>
2 447	2 415	2 431	2 532	2 405	2 329	2 313	2 631	2 933	3 172	10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants
1 000	1 069	1 069	1 074	1 161	1 270	1 259	1 268	1 366	1 428	10.412 frais de personnel des occupants
491	529	569	612	654	692	745	788	830	904	10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants
174	186	192	185	193	217	209	205	214	217	10.414 frais de personnel des logements vacants
8	8	15	10	-260	-21	11	9	9	10	10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants
35	29	24	19	21	22	31	28	49	46	10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)
181	176	205	250	257	250	260	246	292	283	10.417 "autres aides" aux consommateurs
486	873	873	1 336	2 106	2 190	2 292	2 385	2 426	2 605	<b>10.42 transferts en capital</b>
486	873	873	1 336	2 106	2 190	2 292	2 385	2 426	2 605	10.421 "autres aides" aux producteurs
246 165	253 482	264 948	277 203	289 352	300 547	314 449	330 860	354 367	381 811	<b>DEPENSE NATIONALE</b>

(3) En toute rigueur, ce poste aurait dû comprendre le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens mais il n'a pas été possible de l'évaluer pour chaque filière.

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	<b>62 507</b>	<b>67 921</b>	<b>74 357</b>	<b>81 486</b>	<b>87 467</b>	<b>94 597</b>	<b>102 563</b>	<b>108 451</b>	<b>113 456</b>	<b>118 185</b>
20.11 loyers (1)	62 507	67 921	74 357	81 486	87 467	94 597	102 563	108 451	113 456	118 185
20.111 loyers des locataires (2)	20 148	21 832	23 835	25 677	27 497	29 620	31 971	33 884	35 498	37 030
(3)	41 922	45 614	50 002	55 246	59 368	64 342	69 911	73 842	77 195	80 353
20.113 droit au bail	437	475	520	563	602	635	681	725	763	802
20.12 redevances (4)										
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	24 735	24 591	24 164	24 453	25 650	29 422	29 444	30 894	30 163	31 384
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 597	1 676	1 742	1 877	1 976	2 073	2 221	2 266	2 377	2 319
<b>20.4 Services extérieurs</b>	<b>6 975</b>	<b>7 451</b>	<b>7 923</b>	<b>8 502</b>	<b>8 538</b>	<b>9 032</b>	<b>9 258</b>	<b>9 758</b>	<b>10 143</b>	<b>10 895</b>
20.41 petits travaux dans les logements	5 455	5 937	6 301	6 658	7 037	7 339	7 548	7 939	8 158	8 644
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 520	1 514	1 622	1 844	1 501	1 693	1 710	1 819	1 985	2 251
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>	<b>734</b>	<b>735</b>	<b>776</b>	<b>774</b>	<b>800</b>	<b>846</b>	<b>945</b>	<b>920</b>	<b>947</b>	<b>986</b>
20.51 personnels d'immeubles										
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	<b>1 199</b>	<b>1 201</b>	<b>1 269</b>	<b>1 307</b>	<b>1 384</b>	<b>1 510</b>	<b>1 598</b>	<b>1 712</b>	<b>1 875</b>	<b>2 002</b>
20.61 prestations de service	599	640	681	719	779	885	972	1 075	1 186	1 286
20.62 déménagements	457	399	408	405	408	400	395	387	416	424
20.63 frais de baux, d'agences	143	162	180	183	197	225	231	250	273	292
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>97 747</b>	<b>103 575</b>	<b>110 231</b>	<b>118 399</b>	<b>125 815</b>	<b>137 480</b>	<b>146 029</b>	<b>154 001</b>	<b>158 961</b>	<b>165 771</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	<b>- 5 346</b>	<b>- 5 778</b>	<b>- 6 044</b>	<b>- 6 491</b>	<b>- 6 969</b>	<b>- 7 441</b>	<b>- 8 140</b>	<b>- 9 054</b>	<b>- 9 576</b>	<b>- 10 019</b>
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	<b>- 105</b>	<b>- 61</b>	<b>- 10</b>	<b>- 8</b>	<b>- 8</b>	<b>- 6</b>	<b>- 6</b>	<b>- 5</b>	<b>- 5</b>	<b>- 6</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>92 296</b>	<b>97 736</b>	<b>104 177</b>	<b>111 900</b>	<b>118 838</b>	<b>130 033</b>	<b>137 883</b>	<b>144 942</b>	<b>149 380</b>	<b>155 746</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>122 574</b>	<b>127 158</b>	<b>132 974</b>	<b>138 803</b>	<b>144 240</b>	<b>149 837</b>	<b>158 010</b>	<b>166 493</b>	<b>175 777</b>	<b>187 720</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
122 574	127 158	132 974	138 803	144 240	149 837	158 010	166 493	175 777	187 720	20.11 loyers (1)
38 310	39 650	41 241	42 799	44 256	45 754	48 017	50 530	53 193	56 519	20.111 loyers des locataires (2)
83 429	86 642	90 829	95 064	99 413	104 083	109 993	115 963	122 584	131 201	(3)
835	866	904	940	571	0	0	0	0	0	20.113 droit au bail
										20.12 redevances (4)
										<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
34 298	33 210	34 067	33 306	35 448	37 324	36 347	38 408	39 698	42 202	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
										<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
2 381	2 384	2 255	2 099	2 264	2 220	2 259	2 208	2 241	2 302	20.31 entretien et petits travaux des parties communes
										<b>20.4 Services extérieurs</b>
<b>11 363</b>	<b>11 593</b>	<b>12 100</b>	<b>12 570</b>	<b>12 512</b>	<b>12 929</b>	<b>13 454</b>	<b>14 203</b>	<b>15 163</b>	<b>15 976</b>	20.41 petits travaux dans les logements
8 916	9 178	9 669	10 038	10 107	10 600	11 140	11 571	12 230	12 805	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
2 447	2 415	2 431	2 532	2 405	2 329	2 313	2 631	2 933	3 172	
1 000	1 069	1 069	1 074	1 161	1 270	1 259	1 268	1 366	1 428	<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
										20.51 personnels d'immeubles
<b>2 180</b>	<b>2 303</b>	<b>2 452</b>	<b>2 591</b>	<b>2 675</b>	<b>2 785</b>	<b>2 987</b>	<b>3 219</b>	<b>3 391</b>	<b>3 651</b>	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
1 421	1 493	1 581	1 658	1 705	1 798	1 961	2 152	2 314	2 515	20.61 prestations de service
445	464	486	517	548	588	620	628	633	638	20.62 déménagements
314	346	385	416	422	399	406	439	444	498	20.63 frais de baux, d'agences
173 796	177 717	184 917	190 443	198 300	206 365	214 316	225 799	237 635	253 279	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 10 283	- 10 538	- 10 795	- 11 295	- 11 357	- 11 684	- 12 288	- 12 460	- 12 887	- 12 806	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 7	- 6	- 7	- 7	- 7	- 6	- 6	- 5	- 6	- 5	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>163 506</b>	<b>167 173</b>	<b>174 115</b>	<b>179 141</b>	<b>186 936</b>	<b>194 675</b>	<b>202 021</b>	<b>213 333</b>	<b>224 743</b>	<b>240 467</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Ensemble des filières de logements ordinaires

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	2 209	2 291	2 277	2 396	2 532	2 811	2 914	3 036	3 075	3 037
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>2 422</b>	<b>2 649</b>	<b>2 819</b>	<b>3 060</b>	<b>3 013</b>	<b>3 024</b>	<b>3 268</b>	<b>3 202</b>	<b>3 277</b>	<b>3 505</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	758	856	890	986	1 036	978	1 080	930	903	972
21.22 petits travaux	625	679	733	785	838	891	948	1 001	1 043	1 093
21.23 rémunération d'intermédiaires	585	633	686	737	772	816	864	897	928	956
21.24 primes d'assurances	454	481	510	552	367	339	376	374	403	484
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>1 307</b>	<b>1 394</b>	<b>1 526</b>	<b>1 608</b>	<b>1 729</b>	<b>1 875</b>	<b>2 070</b>	<b>2 178</b>	<b>2 303</b>	<b>2 443</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	531	532	561	565	590	632	711	695	711	738
21.32 personnels de gestion	776	862	965	1 043	1 139	1 243	1 359	1 483	1 592	1 705
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>5 476</b>	<b>5 886</b>	<b>6 583</b>	<b>6 998</b>	<b>7 358</b>	<b>8 192</b>	<b>8 612</b>	<b>9 510</b>	<b>10 013</b>	<b>10 394</b>
21.41 TFPB	3 613	4 006	4 487	4 687	5 143	5 749	6 215	6 928	7 482	7 962
21.42 autres impôts et taxes (1)	1 863	1 880	2 096	2 311	2 215	2 443	2 397	2 582	2 531	2 432
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers	22 907	24 336	25 879	27 044	27 903	28 998	29 832	28 624	28 516	28 823
<b>21.6 Autres dépenses</b>	<b>533</b>	<b>562</b>	<b>566</b>	<b>579</b>	<b>622</b>	<b>727</b>	<b>743</b>	<b>809</b>	<b>834</b>	<b>875</b>
21.61 prestations de service (NR) (2)	118	124	131	139	152	174	193	208	225	240
21.62 dépenses diverses (3)	415	438	435	440	470	553	550	601	609	635
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>	<b>2 699</b>	<b>2 828</b>	<b>3 024</b>	<b>3 210</b>	<b>3 405</b>	<b>3 635</b>	<b>3 890</b>	<b>4 037</b>	<b>4 083</b>	<b>4 105</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>37 553</b>	<b>39 946</b>	<b>42 674</b>	<b>44 895</b>	<b>46 562</b>	<b>49 262</b>	<b>51 329</b>	<b>51 396</b>	<b>52 101</b>	<b>53 182</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>27 250</b>	<b>30 041</b>	<b>33 058</b>	<b>37 766</b>	<b>41 569</b>	<b>45 669</b>	<b>51 881</b>	<b>57 276</b>	<b>61 150</b>	<b>64 849</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>61 931</b>	<b>67 308</b>	<b>73 678</b>	<b>80 804</b>	<b>86 689</b>	<b>93 721</b>	<b>101 632</b>	<b>107 423</b>	<b>112 374</b>	<b>117 053</b>
22.11 loyers	61 931	67 308	73 678	80 804	86 689	93 721	101 632	107 423	112 374	117 053
22.111 loyers des locataires	20 148	21 832	23 835	25 677	27 497	29 620	31 971	33 884	35 498	37 030
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	41 922	45 614	50 002	55 246	59 368	64 342	69 911	73 842	77 195	80 353
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)	- 139	- 138	- 159	- 119	- 176	- 241	- 250	- 303	- 319	- 330
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>2 603</b>	<b>2 246</b>	<b>1 687</b>	<b>1 443</b>	<b>1 033</b>	<b>909</b>	<b>1 198</b>	<b>869</b>	<b>549</b>	<b>561</b>
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance	269	433	367	414	409	301	380	380	328	417
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>64 803</b>	<b>69 987</b>	<b>75 732</b>	<b>82 661</b>	<b>88 131</b>	<b>94 931</b>	<b>103 210</b>	<b>108 672</b>	<b>113 251</b>	<b>118 031</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
3 213	3 181	3 081	2 899	3 038	3 021	2 956	2 927	2 920	3 034	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
<b>3 625</b>	<b>3 761</b>	<b>3 920</b>	<b>3 996</b>	<b>4 212</b>	<b>4 607</b>	<b>4 688</b>	<b>4 875</b>	<b>5 457</b>	<b>5 708</b>	21.11 entretien et petits travaux des parties communes
1 023	1 066	1 130	1 182	1 323	1 623	1 533	1 551	1 938	1 964	<b>21.2 Services extérieurs</b>
1 129	1 167	1 219	1 265	1 298	1 347	1 414	1 482	1 562	1 652	21.21 honoraires de syndic, autres frais
977	1 002	1 039	1 076	1 114	1 155	1 216	1 276	1 344	1 433	21.22 petits travaux
496	526	532	473	477	482	524	566	613	658	21.23 rémunération d'intermédiaires
<b>2 556</b>	<b>2 685</b>	<b>2 770</b>	<b>2 826</b>	<b>2 931</b>	<b>3 076</b>	<b>3 145</b>	<b>3 259</b>	<b>3 431</b>	<b>3 591</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
753	797	806	792	844	939	923	920	982	1 017	21.31 personnels d'immeubles (NR)
1 803	1 888	1 964	2 034	2 087	2 137	2 223	2 339	2 449	2 574	21.32 personnels de gestion
<b>10 988</b>	<b>11 477</b>	<b>12 084</b>	<b>12 505</b>	<b>12 913</b>	<b>13 065</b>	<b>13 720</b>	<b>14 360</b>	<b>15 067</b>	<b>16 186</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
8 571	8 997	9 496	9 831	10 117	10 344	10 854	11 367	11 943	12 876	21.41 TFPB
2 417	2 480	2 588	2 674	2 796	2 721	2 867	2 993	3 125	3 310	21.42 autres impôts et taxes (1)
28 162	28 124	28 113	27 715	27 766	28 056	28 741	29 324	30 460	31 123	<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
<b>960</b>	<b>1 003</b>	<b>1 068</b>	<b>1 106</b>	<b>1 131</b>	<b>1 141</b>	<b>1 160</b>	<b>1 243</b>	<b>1 279</b>	<b>1 401</b>	21.51 sur les crédits immobiliers
262	284	306	328	344	370	406	449	487	533	<b>21.6 Autres dépenses</b>
698	719	762	778	787	771	754	794	792	868	21.61 prestations de service (NR) (2)
4 089	4 138	4 247	4 346	4 434	4 516	4 668	4 826	4 987	5 195	21.62 dépenses diverses (3)
53 593	54 369	55 283	55 393	56 425	57 482	59 078	60 814	63 602	66 238	<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
68 483	72 351	77 104	82 591	90 399	92 762	98 978	105 782	112 299	121 591	<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>121 360</b>	<b>125 896</b>	<b>131 676</b>	<b>137 477</b>	<b>143 373</b>	<b>149 466</b>	<b>157 603</b>	<b>166 082</b>	<b>175 333</b>	<b>187 233</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
121 360	125 896	131 676	137 477	143 373	149 466	157 603	166 082	175 333	187 233	22.11 loyers
38 310	39 650	41 241	42 799	44 256	45 754	48 017	50 530	53 193	56 519	22.111 loyers des locataires
83 429	86 642	90 829	95 064	99 413	104 083	109 993	115 963	122 584	131 201	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
- 352	- 358	- 369	- 364	- 277	- 371	- 408	- 411	- 443	- 486	22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
- 27	- 38	- 25	- 22	- 19	0	0	0	0	0	22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
243	323	266	82	64	54	56	46	63	57	22.115 subventions d'équilibre
473	501	445	425	3 387	724	397	469	504	538	22.12 redevances
122 076	126 720	132 387	137 984	146 824	150 244	158 056	166 596	175 900	187 829	<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
										<b>22.3 Autres produits</b>
										22.31 indemnités d'assurance
<b>122 076</b>	<b>126 720</b>	<b>132 387</b>	<b>137 984</b>	<b>146 824</b>	<b>150 244</b>	<b>158 056</b>	<b>166 596</b>	<b>175 900</b>	<b>187 829</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>31 004</b>	<b>32 591</b>	<b>35 561</b>	<b>38 194</b>	<b>37 729</b>	<b>34 857</b>	<b>32 112</b>	<b>31 477</b>	<b>33 860</b>	<b>34 251</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	20 266	21 142	22 178	23 099	22 557	21 274	19 582	19 409	20 553	20 837
23.112 achetés à des promoteurs	5 254	5 561	6 887	8 522	8 556	7 855	7 283	6 918	7 757	7 800
<b>23.12 terrains d'assise</b>										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	3 974	4 263	4 548	4 392	4 405	3 836	3 502	3 479	3 691	3 732
23.122 des logements vendus par des promoteurs	1 091	1 186	1 474	1 676	1 711	1 449	1 351	1 296	1 455	1 471
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>350</b>	<b>364</b>	<b>388</b>	<b>407</b>	<b>394</b>	<b>352</b>	<b>307</b>	<b>290</b>	<b>313</b>	<b>319</b>
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>69</b>	<b>75</b>	<b>86</b>	<b>98</b>	<b>106</b>	<b>91</b>	<b>87</b>	<b>85</b>	<b>91</b>	<b>92</b>
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>18 513</b>	<b>19 389</b>	<b>20 657</b>	<b>21 790</b>	<b>22 998</b>	<b>24 005</b>	<b>25 375</b>	<b>25 308</b>	<b>26 101</b>	<b>26 554</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>25 877</b>	<b>31 938</b>	<b>35 636</b>	<b>41 227</b>	<b>44 832</b>	<b>40 783</b>	<b>38 938</b>	<b>41 031</b>	<b>47 064</b>	<b>43 978</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	17 658	21 630	23 987	27 579	29 710	26 764	25 416	26 869	30 794	29 068
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	6 019	7 515	8 522	10 056	11 113	10 258	9 984	10 536	12 052	11 384
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	506	635	704	805	859	784	747	777	871	833
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	1 694	2 158	2 423	2 787	3 150	2 977	2 791	2 849	3 347	2 693
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>75 394</b>	<b>83 918</b>	<b>91 854</b>	<b>101 211</b>	<b>105 559</b>	<b>99 645</b>	<b>96 425</b>	<b>97 816</b>	<b>107 025</b>	<b>104 783</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>34 121</b>	<b>34 881</b>	<b>37 013</b>	<b>42 163</b>	<b>44 499</b>	<b>45 635</b>	<b>49 145</b>	<b>51 407</b>	<b>59 136</b>	<b>67 366</b>	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
										<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
20 621	21 411	21 641	23 113	25 676	27 940	28 616	29 335	32 296	35 009	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
7 980	7 745	8 854	11 155	10 465	9 396	9 626	10 802	12 995	15 484	23.112 achetés à des promoteurs
										<b>23.12 terrains d'assise</b>
3 597	3 806	4 169	4 805	5 421	5 687	7 485	7 547	9 050	10 674	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
1 495	1 459	1 813	2 464	2 337	2 028	2 740	2 993	3 920	5 147	23.122 des logements vendus par des promoteurs
332	358	411	484	468	439	500	538	637	757	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
96	102	125	142	132	145	178	192	238	295	<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
26 339	27 426	28 412	29 316	30 439	31 499	32 449	33 803	36 025	38 130	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
<b>51 478</b>	<b>57 413</b>	<b>63 005</b>	<b>75 108</b>	<b>84 075</b>	<b>89 556</b>	<b>99 161</b>	<b>109 871</b>	<b>126 731</b>	<b>144 899</b>	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
34 419	37 909	41 323	50 018	56 534	60 258	66 885	74 269	86 037	98 621	23.31 montant des acquisitions hors terrains
13 491	14 851	16 190	19 613	22 166	23 638	26 237	29 134	33 770	38 715	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
996	1 079	1 172	1 427	1 513	1 614	1 782	1 968	2 214	2 567	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
2 572	3 574	4 320	4 050	3 862	4 046	4 257	4 500	4 709	4 997	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
<b>111 938</b>	<b>119 720</b>	<b>128 430</b>	<b>146 587</b>	<b>159 013</b>	<b>166 690</b>	<b>180 755</b>	<b>195 081</b>	<b>221 892</b>	<b>250 395</b>	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

### Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>31 004</b>	<b>32 590</b>	<b>35 562</b>	<b>38 195</b>	<b>37 726</b>	<b>34 858</b>	<b>32 113</b>	<b>31 475</b>	<b>33 861</b>	<b>34 252</b>
24.11 fonds propres (1)	11 128	11 068	14 283	16 491	17 916	16 758	15 320	15 032	15 286	15 934
24.12 aides	1 079	1 009	1 050	1 049	1 219	1 343	1 361	1 407	1 504	1 499
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	7 638	6 472	5 538	4 763	3 847	4 117	4 197	4 462	6 342	6 128
24.132 emprunts non aidés	11 159	14 041	14 691	15 892	14 744	12 640	11 235	10 574	10 729	10 691
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>25 876</b>	<b>31 938</b>	<b>35 638</b>	<b>41 226</b>	<b>44 835</b>	<b>40 780</b>	<b>38 937</b>	<b>41 032</b>	<b>47 061</b>	<b>43 978</b>
24.21 fonds propres	15 492	18 534	20 226	23 022	25 760	22 836	22 181	23 556	27 110	25 351
24.22 aides	262	264	268	308	360	434	340	312	358	305
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	630	509	419	312	246	250	273	288	346	323
24.232 emprunts non aidés	9 492	12 631	14 725	17 584	18 469	17 260	16 143	16 876	19 247	17 999
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>18 516</b>	<b>19 389</b>	<b>20 656</b>	<b>21 791</b>	<b>23 000</b>	<b>24 004</b>	<b>25 374</b>	<b>25 308</b>	<b>26 099</b>	<b>26 556</b>
24.31 fonds propres	11 360	10 905	11 794	12 938	13 461	14 589	15 618	15 624	17 049	18 058
24.32 aides	867	873	926	973	971	1 036	1 035	1 113	1 115	965
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	1 031	1 112	1 096	1 049	930	1 098	1 282	1 391	1 388	1 129
24.332 emprunts non aidés	5 258	6 499	6 840	6 831	7 638	7 281	7 439	7 180	6 547	6 404
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>75 396</b>	<b>83 917</b>	<b>91 856</b>	<b>101 212</b>	<b>105 561</b>	<b>99 642</b>	<b>96 424</b>	<b>97 815</b>	<b>107 021</b>	<b>104 786</b>
24.51 fonds propres	37 980	40 507	46 303	52 451	57 137	54 183	53 119	54 212	59 445	59 343
24.52 aides	2 208	2 146	2 244	2 330	2 550	2 813	2 736	2 832	2 977	2 769
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	9 299	8 093	7 053	6 124	5 023	5 465	5 752	6 141	8 076	7 580
24.532 emprunts non aidés	25 909	33 171	36 256	40 307	40 851	37 181	34 817	34 630	36 523	35 094

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>34 121</b>	<b>34 889</b>	<b>37 011</b>	<b>42 156</b>	<b>44 504</b>	<b>45 671</b>	<b>49 276</b>	<b>51 410</b>	<b>59 135</b>	<b>67 366</b>	<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
14 988	14 550	13 984	15 070	19 401	20 331	19 556	19 855	21 237	22 172	24.11 fonds propres (1)
1 708	2 099	1 735	1 393	1 423	1 471	1 487	1 296	1 210	1 111	24.12 aides
										24.13 emprunts
4 985	3 917	3 801	3 835	3 783	3 645	3 816	4 224	4 055	4 647	24.131 emprunts aidés
12 440	14 323	17 491	21 858	19 897	20 224	24 417	26 035	32 633	39 436	24.132 emprunts non aidés
<b>51 477</b>	<b>57 414</b>	<b>63 004</b>	<b>75 106</b>	<b>84 074</b>	<b>89 556</b>	<b>99 161</b>	<b>109 869</b>	<b>126 734</b>	<b>144 899</b>	<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
27 814	32 090	34 867	40 043	49 699	50 705	57 336	58 093	64 009	67 128	24.21 fonds propres
486	442	318	308	355	356	348	299	238	184	24.22 aides
										24.23 emprunts
598	387	353	413	368	434	477	470	584	1 731	24.231 emprunts aidés
22 579	24 495	27 466	34 342	33 652	38 061	41 001	51 008	61 905	75 857	24.232 emprunts non aidés
<b>26 341</b>	<b>27 426</b>	<b>28 411</b>	<b>29 317</b>	<b>30 440</b>	<b>31 501</b>	<b>32 449</b>	<b>33 802</b>	<b>36 026</b>	<b>38 130</b>	<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
16 982	17 802	18 433	20 049	20 263	22 060	21 644	23 198	23 187	23 345	24.31 fonds propres
999	1 044	1 004	1 006	947	777	740	734	674	650	24.32 aides
										24.33 emprunts
942	829	948	1 035	894	856	678	667	780	817	24.331 emprunts aidés
7 418	7 751	8 026	7 227	8 336	7 808	9 388	9 203	11 384	13 319	24.332 emprunts non aidés
<b>111 939</b>	<b>119 729</b>	<b>128 426</b>	<b>146 579</b>	<b>159 018</b>	<b>166 728</b>	<b>180 886</b>	<b>195 081</b>	<b>221 896</b>	<b>250 395</b>	<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
59 784	64 442	67 284	75 162	89 363	93 096	98 535	101 146	108 433	112 644	24.51 fonds propres
3 193	3 585	3 057	2 707	2 725	2 604	2 575	2 329	2 122	1 944	24.52 aides
										24.53 emprunts
6 525	5 133	5 102	5 283	5 045	4 935	4 971	5 361	5 419	7 194	24.531 emprunts aidés
42 437	46 569	52 983	63 427	61 885	66 093	74 806	86 246	105 922	128 612	24.532 emprunts non aidés

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Filière propriétaires occupants accédants

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	<b>20 327</b>	<b>21 948</b>	<b>23 872</b>	<b>26 126</b>	<b>27 404</b>	<b>28 970</b>	<b>30 670</b>	<b>31 480</b>	<b>32 135</b>	<b>32 645</b>
20.11 loyers (1)	20 327	21 948	23 872	26 126	27 404	28 970	30 670	31 480	32 135	32 645
20.111 loyers des locataires (2)										
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	20 327	21 948	23 872	26 126	27 404	28 970	30 670	31 480	32 135	32 645
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)										
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	7 677	7 646	7 556	7 444	7 581	8 429	8 199	8 533	8 320	8 729
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	236	247	254	257	262	268	275	258	259	230
<b>20.4 Services extérieurs</b>	<b>2 724</b>	<b>2 911</b>	<b>3 080</b>	<b>3 281</b>	<b>3 297</b>	<b>3 441</b>	<b>3 494</b>	<b>3 642</b>	<b>3 736</b>	<b>3 958</b>
20.41 petits travaux dans les logements	2 293	2 471	2 597	2 718	2 844	2 937	2 991	3 114	3 167	3 321
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	431	440	483	563	453	504	503	528	569	637
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>										
20.51 personnels d'immeubles	97	97	103	103	105	110	121	116	115	116
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	<b>296</b>	<b>300</b>	<b>311</b>	<b>320</b>	<b>328</b>	<b>355</b>	<b>373</b>	<b>386</b>	<b>410</b>	<b>432</b>
20.61 prestations de service	214	224	234	240	253	281	302	322	344	362
20.62 déménagements	82	76	77	80	75	74	71	64	66	70
20.63 frais de baux, d'agences										
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>31 357</b>	<b>33 149</b>	<b>35 176</b>	<b>37 531</b>	<b>38 977</b>	<b>41 573</b>	<b>43 132</b>	<b>44 415</b>	<b>44 975</b>	<b>46 110</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	<b>- 1 575</b>	<b>- 1 789</b>	<b>- 1 998</b>	<b>- 2 064</b>	<b>- 2 063</b>	<b>- 2 060</b>	<b>- 1 963</b>	<b>- 1 914</b>	<b>- 1 894</b>	<b>- 1 854</b>
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	<b>- 31</b>	<b>- 19</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 2</b>	<b>- 2</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>	<b>- 1</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>29 751</b>	<b>31 341</b>	<b>33 175</b>	<b>35 464</b>	<b>36 911</b>	<b>39 511</b>	<b>41 167</b>	<b>42 500</b>	<b>43 080</b>	<b>44 255</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

#### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>33 074</b>	<b>33 622</b>	<b>34 535</b>	<b>35 405</b>	<b>36 259</b>	<b>37 171</b>	<b>38 546</b>	<b>39 857</b>	<b>41 306</b>	<b>43 325</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
33 074	33 622	34 535	35 405	36 259	37 171	38 546	39 857	41 306	43 325	20.11 loyers (1)
33 074	33 622	34 535	35 405	36 259	37 171	38 546	39 857	41 306	43 325	20.111 loyers des locataires (2)
										20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)
										20.113 droit au bail
										20.12 redevances (4)
9 457	8 898	8 921	8 480	8 842	8 997	8 519	8 899	9 111	9 550	<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
										20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
234	244	225	236	234	213	216	196	200	208	<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
										20.31 entretien et petits travaux des parties communes
<b>4 089</b>	<b>4 151</b>	<b>4 311</b>	<b>4 446</b>	<b>4 406</b>	<b>4 540</b>	<b>4 709</b>	<b>4 919</b>	<b>5 206</b>	<b>5 443</b>	<b>20.4 Services extérieurs</b>
3 408	3 490	3 657	3 777	3 782	3 946	4 124	4 261	4 479	4 663	20.41 petits travaux dans les logements
681	661	654	669	624	594	585	659	727	779	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
116	121	125	124	134	157	159	162	177	188	<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
										20.51 personnels d'immeubles
<b>456</b>	<b>482</b>	<b>498</b>	<b>517</b>	<b>553</b>	<b>574</b>	<b>630</b>	<b>680</b>	<b>732</b>	<b>772</b>	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
388	402	420	436	443	462	501	547	585	633	20.61 prestations de service
68	80	78	81	110	112	129	132	146	139	20.62 déménagements
										20.63 frais de baux, d'agences
<b>47 426</b>	<b>47 518</b>	<b>48 615</b>	<b>49 208</b>	<b>50 428</b>	<b>51 652</b>	<b>52 777</b>	<b>54 713</b>	<b>56 732</b>	<b>59 485</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 1 764	- 1 762	- 1 654	- 1 557	- 1 457	- 1 394	- 1 290	- 1 186	- 1 124	- 982	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 0	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>45 661</b>	<b>45 755</b>	<b>46 960</b>	<b>47 650</b>	<b>48 970</b>	<b>50 257</b>	<b>51 486</b>	<b>53 526</b>	<b>55 608</b>	<b>58 502</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Filière propriétaires occupants accédants

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	150	156	160	162	165	169	173	162	163	144
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>192</b>	<b>211</b>	<b>223</b>	<b>243</b>	<b>218</b>	<b>205</b>	<b>218</b>	<b>194</b>	<b>191</b>	<b>203</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	135	151	159	174	180	171	181	158	153	156
21.22 petits travaux										
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	57	60	64	69	38	34	37	36	38	47
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>37</b>	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	32	32	34	34	35	37	40	39	38	39
21.32 personnels de gestion										
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>1 067</b>	<b>1 192</b>	<b>1 342</b>	<b>1 323</b>	<b>1 377</b>	<b>1 465</b>	<b>1 508</b>	<b>1 657</b>	<b>1 749</b>	<b>1 833</b>
21.41 TFPB	1 067	1 192	1 342	1 323	1 377	1 465	1 508	1 657	1 749	1 833
21.42 autres impôts et taxes (1)										
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers	15 701	16 138	17 083	18 053	18 104	18 405	18 387	18 290	18 207	18 297
<b>21.6 Autres dépenses</b>										
21.61 prestations de service (NR) (2)										
21.62 dépenses diverses (3)										
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>										
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>17 142</b>	<b>17 729</b>	<b>18 842</b>	<b>19 815</b>	<b>19 899</b>	<b>20 281</b>	<b>20 326</b>	<b>20 342</b>	<b>20 348</b>	<b>20 516</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>4 804</b>	<b>5 813</b>	<b>6 240</b>	<b>7 510</b>	<b>8 342</b>	<b>9 417</b>	<b>11 150</b>	<b>11 646</b>	<b>12 211</b>	<b>12 603</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>20 327</b>	<b>21 948</b>	<b>23 872</b>	<b>26 126</b>	<b>27 404</b>	<b>28 970</b>	<b>30 670</b>	<b>31 480</b>	<b>32 135</b>	<b>32 645</b>
22.11 loyers	20 327	21 948	23 872	26 126	27 404	28 970	30 670	31 480	32 135	32 645
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	20 327	21 948	23 872	26 126	27 404	28 970	30 670	31 480	32 135	32 645
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>1 585</b>	<b>1 540</b>	<b>1 164</b>	<b>1 147</b>	<b>796</b>	<b>700</b>	<b>774</b>	<b>477</b>	<b>395</b>	<b>439</b>
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance	34	54	46	52	41	28	32	31	29	35
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>21 946</b>	<b>23 542</b>	<b>25 082</b>	<b>27 325</b>	<b>28 241</b>	<b>29 698</b>	<b>31 476</b>	<b>31 988</b>	<b>32 559</b>	<b>33 119</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
147	153	140	148	146	131	132	118	119	123	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
										21.11 entretien et petits travaux des parties communes
<b>206</b>	<b>214</b>	<b>223</b>	<b>226</b>	<b>240</b>	<b>276</b>	<b>280</b>	<b>292</b>	<b>352</b>	<b>367</b>	<b>21.2 Services extérieurs</b>
160	164	171	181	194	229	226	232	285	293	21.21 honoraires de syndic, autres frais
										21.22 petits travaux
										21.23 rémunération d'intermédiaires
46	50	52	45	46	47	54	60	67	74	21.24 primes d'assurances
<b>39</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>41</b>	<b>45</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>63</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
39	40	42	41	45	52	53	54	59	63	21.31 personnels d'immeubles (NR)
										21.32 personnels de gestion
<b>1 944</b>	<b>1 974</b>	<b>2 015</b>	<b>2 044</b>	<b>2 065</b>	<b>2 111</b>	<b>2 195</b>	<b>2 277</b>	<b>2 378</b>	<b>2 553</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
1 944	1 974	2 015	2 044	2 065	2 111	2 195	2 277	2 378	2 553	21.41 TFPB
										21.42 autres impôts et taxes (1)
17 608	17 681	17 717	17 555	17 794	18 054	18 431	18 899	19 910	20 395	<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
										21.51 sur les crédits immobiliers
										<b>21.6 Autres dépenses</b>
										21.61 prestations de service (NR) (2)
										21.62 dépenses diverses (3)
										<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
										<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
19 944	20 062	20 137	20 014	20 290	20 624	21 090	21 639	22 818	23 499	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
13 298	13 845	14 636	15 456	16 313	16 637	17 512	18 280	18 554	19 895	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>33 074</b>	<b>33 622</b>	<b>34 535</b>	<b>35 405</b>	<b>36 259</b>	<b>37 171</b>	<b>38 546</b>	<b>39 857</b>	<b>41 306</b>	<b>43 325</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
33 074	33 622	34 535	35 405	36 259	37 171	38 546	39 857	41 306	43 325	22.11 loyers
										22.111 loyers des locataires
33 074	33 622	34 535	35 405	36 259	37 171	38 546	39 857	41 306	43 325	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
										22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
										22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
										22.115 subventions d'équilibre
										22.12 redevances
130	243	200	30	23	19	17	12	11	9	<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
<b>38</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>321</b>	<b>71</b>	<b>41</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>61</b>	<b>22.3 Autres produits</b>
										22.31 indemnités d'assurance
33 242	33 907	34 773	35 470	36 603	37 261	38 603	39 919	41 372	43 395	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

*Filière propriétaires occupants accédants*

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>20 787</b>	<b>22 004</b>	<b>22 597</b>	<b>23 664</b>	<b>22 520</b>	<b>19 099</b>	<b>16 476</b>	<b>15 232</b>	<b>16 296</b>	<b>17 303</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	13 767	14 753	14 692	14 978	14 563	12 732	10 731	9 788	10 122	10 659
23.112 achetés à des promoteurs	3 245	3 203	3 771	4 652	4 033	3 286	3 065	2 917	3 478	3 780
<b>23.12 terrains d'assise</b>										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	2 812	3 078	3 066	2 836	2 862	2 267	1 931	1 809	1 862	1 953
23.122 des logements vendus par des promoteurs	656	660	754	871	760	569	540	521	623	685
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	263	263	263	270	244	201	168	155	167	179
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	44	47	51	57	58	44	41	42	44	47
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>7 343</b>	<b>8 123</b>	<b>8 348</b>	<b>8 537</b>	<b>8 346</b>	<b>8 404</b>	<b>8 630</b>	<b>8 335</b>	<b>8 554</b>	<b>8 756</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>16 596</b>	<b>20 616</b>	<b>24 018</b>	<b>28 288</b>	<b>31 177</b>	<b>28 033</b>	<b>26 145</b>	<b>26 550</b>	<b>29 309</b>	<b>26 483</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	11 211	13 798	15 967	18 694	20 414	18 168	16 849	17 152	18 907	17 258
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	3 939	4 975	5 906	7 091	7 939	7 242	6 882	7 006	7 722	7 049
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	358	449	512	593	636	574	536	542	591	550
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	1 088	1 394	1 633	1 910	2 188	2 049	1 878	1 850	2 089	1 626
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>44 726</b>	<b>50 743</b>	<b>54 963</b>	<b>60 489</b>	<b>62 043</b>	<b>55 536</b>	<b>51 251</b>	<b>50 117</b>	<b>54 159</b>	<b>52 542</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>18 647</b>	<b>20 790</b>	<b>22 536</b>	<b>26 211</b>	<b>29 367</b>	<b>31 198</b>	<b>33 436</b>	<b>34 734</b>	<b>39 098</b>	<b>43 435</b>	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
										<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
11 346	13 135	13 813	15 217	17 661	20 022	20 329	21 400	23 546	24 948	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
4 222	4 177	4 662	5 983	6 051	5 313	5 251	5 316	5 884	6 922	23.112 achetés à des promoteurs
										<b>23.12 terrains d'assise</b>
2 052	2 417	2 789	3 318	3 921	4 273	5 785	5 969	7 239	8 512	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
766	763	929	1 297	1 331	1 164	1 578	1 539	1 840	2 360	23.122 des logements vendus par des promoteurs
204	234	266	314	321	326	369	381	436	506	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
57	64	77	82	82	100	124	129	153	187	<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
8 668	8 963	9 177	9 347	9 641	9 971	10 186	10 423	11 170	11 710	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
<b>33 637</b>	<b>36 063</b>	<b>40 256</b>	<b>49 205</b>	<b>49 625</b>	<b>52 162</b>	<b>55 785</b>	<b>62 637</b>	<b>70 344</b>	<b>87 310</b>	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
22 190	23 481	26 044	32 339	32 913	34 608	37 098	41 742	47 075	58 733	23.31 montant des acquisitions hors terrains
9 064	9 591	10 638	13 209	13 443	14 136	15 152	17 049	19 228	23 872	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
703	743	814	1 010	995	1 058	1 136	1 274	1 402	1 707	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
1 680	2 248	2 760	2 647	2 274	2 360	2 399	2 572	2 639	2 998	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
<b>60 952</b>	<b>65 816</b>	<b>71 969</b>	<b>84 763</b>	<b>88 633</b>	<b>93 331</b>	<b>99 407</b>	<b>107 795</b>	<b>120 612</b>	<b>142 455</b>	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

*Filière propriétaires occupants accédants*

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>20 788</b>	<b>22 004</b>	<b>22 597</b>	<b>23 664</b>	<b>22 520</b>	<b>19 100</b>	<b>16 476</b>	<b>15 232</b>	<b>16 297</b>	<b>17 303</b>
24.11 fonds propres (1)	6 687	6 982	7 858	8 610	9 326	7 720	7 049	6 711	6 608	7 263
24.12 aides	154	163	316	417	532	580	451	413	419	438
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	4 687	3 764	2 814	2 399	1 765	1 841	1 488	1 217	2 762	2 866
24.132 emprunts non aidés	9 260	11 095	11 609	12 238	10 897	8 959	7 488	6 891	6 508	6 736
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>16 596</b>	<b>20 615</b>	<b>24 019</b>	<b>28 288</b>	<b>31 177</b>	<b>28 032</b>	<b>26 146</b>	<b>26 551</b>	<b>29 309</b>	<b>26 483</b>
24.21 fonds propres	7 368	9 120	11 238	13 294	15 510	13 337	12 384	12 205	12 820	10 928
24.22 aides	197	199	208	247	289	331	244	210	264	216
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	495	369	265	183	141	98	73	48	91	82
24.232 emprunts non aidés	8 536	10 927	12 308	14 564	15 237	14 266	13 445	14 088	16 134	15 257
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>7 344</b>	<b>8 123</b>	<b>8 348</b>	<b>8 538</b>	<b>8 347</b>	<b>8 403</b>	<b>8 630</b>	<b>8 334</b>	<b>8 553</b>	<b>8 756</b>
24.31 fonds propres	4 034	4 030	4 590	5 051	4 797	5 050	5 392	5 392	5 750	6 145
24.32 aides	126	127	135	157	184	185	158	113	122	100
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	361	360	203	159	102	119	87	66	129	96
24.332 emprunts non aidés	2 823	3 606	3 420	3 171	3 264	3 049	2 993	2 763	2 552	2 415
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>44 728</b>	<b>50 742</b>	<b>54 964</b>	<b>60 490</b>	<b>62 044</b>	<b>55 535</b>	<b>51 252</b>	<b>50 117</b>	<b>54 159</b>	<b>52 542</b>
24.51 fonds propres	18 089	20 132	23 686	26 955	29 633	26 107	24 825	24 308	25 178	24 336
24.52 aides	477	489	659	821	1 005	1 096	853	736	805	754
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	5 543	4 493	3 282	2 741	2 008	2 058	1 648	1 331	2 982	3 044
24.532 emprunts non aidés	20 619	25 628	27 337	29 973	29 398	26 274	23 926	23 742	25 194	24 408

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>18 648</b>	<b>20 792</b>	<b>22 536</b>	<b>26 210</b>	<b>29 368</b>	<b>31 234</b>	<b>33 540</b>	<b>34 734</b>	<b>39 098</b>	<b>43 435</b>	<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
6 741	7 258	6 943	7 176	11 624	12 748	11 657	12 085	12 315	12 299	24.11 fonds propres (1)
898	1 377	1 244	988	981	981	981	771	632	385	24.12 aides
										24.13 emprunts
2 312	1 575	1 500	1 655	1 385	1 487	1 481	1 631	1 344	1 519	24.131 emprunts aidés
8 697	10 582	12 849	16 391	15 378	16 018	19 421	20 247	24 807	29 232	24.132 emprunts non aidés
<b>33 638</b>	<b>36 062</b>	<b>40 255</b>	<b>49 204</b>	<b>49 625</b>	<b>52 161</b>	<b>55 785</b>	<b>62 636</b>	<b>70 345</b>	<b>87 310</b>	<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
14 296	15 094	17 026	20 421	22 030	20 730	21 259	20 247	18 067	23 612	24.21 fonds propres
370	325	232	236	259	262	255	206	156	103	24.22 aides
										24.23 emprunts
394	201	194	221	182	228	230	142	161	1 232	24.231 emprunts aidés
18 578	20 442	22 803	28 326	27 154	30 941	34 042	42 042	51 962	62 364	24.232 emprunts non aidés
<b>8 668</b>	<b>8 964</b>	<b>9 177</b>	<b>9 347</b>	<b>9 642</b>	<b>9 972</b>	<b>10 186</b>	<b>10 423</b>	<b>11 171</b>	<b>11 710</b>	<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
5 470	5 653	5 796	6 242	6 220	6 671	6 345	6 591	6 373	6 222	24.31 fonds propres
177	193	147	143	158	160	157	127	100	45	24.32 aides
										24.33 emprunts
177	114	95	122	66	104	80	76	79	102	24.331 emprunts aidés
2 844	3 004	3 139	2 840	3 198	3 037	3 604	3 629	4 619	5 341	24.332 emprunts non aidés
<b>60 954</b>	<b>65 818</b>	<b>71 968</b>	<b>84 761</b>	<b>88 635</b>	<b>93 367</b>	<b>99 511</b>	<b>107 793</b>	<b>120 614</b>	<b>142 455</b>	<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
26 507	28 005	29 765	33 839	39 874	40 149	39 261	38 923	36 755	42 132	24.51 fonds propres
1 445	1 895	1 623	1 367	1 398	1 403	1 393	1 104	888	533	24.52 aides
										24.53 emprunts
2 883	1 890	1 789	1 998	1 633	1 819	1 791	1 849	1 584	2 853	24.531 emprunts aidés
30 119	34 028	38 791	47 557	45 730	49 996	57 067	65 918	81 388	96 937	24.532 emprunts non aidés

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Filière propriétaires occupants non accédants

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	<b>16 060</b>	<b>17 585</b>	<b>19 398</b>	<b>21 780</b>	<b>24 125</b>	<b>26 929</b>	<b>30 125</b>	<b>32 792</b>	<b>35 121</b>	<b>37 431</b>
20.11 loyers (1)	16 060	17 585	19 398	21 780	24 125	26 929	30 125	32 792	35 121	37 431
20.111 loyers des locataires (2)										
(3)	16 060	17 585	19 398	21 780	24 125	26 929	30 125	32 792	35 121	37 431
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)										
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	7 296	7 521	7 541	7 881	8 489	10 019	10 221	10 698	10 491	11 104
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
communes										
communes	217	238	255	278	303	330	360	360	385	363
<b>20.4 Services extérieurs</b>	<b>2 217</b>	<b>2 406</b>	<b>2 605</b>	<b>2 850</b>	<b>2 892</b>	<b>3 116</b>	<b>3 245</b>	<b>3 477</b>	<b>3 676</b>	<b>4 018</b>
20.41 petits travaux dans les logements	1 682	1 861	2 008	2 157	2 317	2 455	2 565	2 740	2 858	3 074
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	535	545	597	693	575	661	680	737	818	944
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>										
20.51 personnels d'immeubles	118	122	133	137	148	164	192	192	201	213
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	<b>198</b>	<b>203</b>	<b>216</b>	<b>236</b>	<b>261</b>	<b>298</b>	<b>329</b>	<b>367</b>	<b>408</b>	<b>442</b>
20.61 prestations de service	160	170	180	198	222	259	291	328	368	405
20.62 déménagements	38	33	36	38	39	39	38	39	40	37
20.63 frais de baux, d'agences										
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>26 106</b>	<b>28 075</b>	<b>30 148</b>	<b>33 162</b>	<b>36 218</b>	<b>40 856</b>	<b>44 472</b>	<b>47 886</b>	<b>50 282</b>	<b>53 571</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	<b>- 80</b>	<b>- 85</b>	<b>- 81</b>	<b>- 91</b>	<b>- 95</b>	<b>- 101</b>	<b>- 109</b>	<b>- 120</b>	<b>- 126</b>	<b>- 129</b>
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	<b>- 2</b>	<b>- 1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>26 024</b>	<b>27 989</b>	<b>30 067</b>	<b>33 071</b>	<b>36 123</b>	<b>40 755</b>	<b>44 363</b>	<b>47 766</b>	<b>50 156</b>	<b>53 442</b>

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>39 767</b>	<b>41 949</b>	<b>44 621</b>	<b>47 377</b>	<b>50 255</b>	<b>53 354</b>	<b>57 043</b>	<b>60 838</b>	<b>65 046</b>	<b>70 391</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
39 767	41 949	44 621	47 377	50 255	53 354	57 043	60 838	65 046	70 391	20.11 loyers (1)
39 767	41 949	44 621	47 377	50 255	53 354	57 043	60 838	65 046	70 391	20.111 loyers des locataires (2)
										(3)
										20.113 droit au bail
										20.12 redevances (4)
12 303	12 173	12 763	12 857	14 247	15 292	15 035	16 073	16 914	18 267	<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
										20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
393	398	361	375	365	322	325	294	300	311	<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
										20.31 entretien et petits travaux des parties communes
<b>4 221</b>	<b>4 327</b>	<b>4 537</b>	<b>4 741</b>	<b>4 741</b>	<b>4 918</b>	<b>5 142</b>	<b>5 469</b>	<b>5 877</b>	<b>6 230</b>	<b>20.4 Services extérieurs</b>
3 194	3 313	3 515	3 676	3 728	3 937	4 167	4 359	4 639	4 891	20.41 petits travaux dans les logements
1 027	1 014	1 022	1 065	1 013	981	975	1 110	1 237	1 339	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
223	238	242	236	252	292	290	292	315	330	<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
										20.51 personnels d'immeubles
<b>487</b>	<b>521</b>	<b>571</b>	<b>617</b>	<b>667</b>	<b>720</b>	<b>792</b>	<b>864</b>	<b>940</b>	<b>1 028</b>	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
453	494	541	584	617	667	736	816	887	974	20.61 prestations de service
34	27	30	33	50	53	57	48	53	54	20.62 déménagements
										20.63 frais de baux, d'agences
<b>57 394</b>	<b>59 606</b>	<b>63 095</b>	<b>66 203</b>	<b>70 527</b>	<b>74 898</b>	<b>78 627</b>	<b>83 830</b>	<b>89 391</b>	<b>96 556</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 135	- 142	- 151	- 162	- 168	- 171	- 174	- 174	- 178	- 163	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
0	0	0	0	0	0	- 0	- 0	- 0	- 0	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>57 259</b>	<b>59 464</b>	<b>62 944</b>	<b>66 041</b>	<b>70 359</b>	<b>74 727</b>	<b>78 453</b>	<b>83 656</b>	<b>89 214</b>	<b>96 393</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Filière propriétaires occupants non accédants

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	138	151	162	175	190	208	226	225	242	226
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>210</b>	<b>239</b>	<b>260</b>	<b>293</b>	<b>279</b>	<b>279</b>	<b>314</b>	<b>293</b>	<b>302</b>	<b>338</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	150	173	188	212	232	234	262	240	243	260
21.22 petits travaux										
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	60	66	72	81	47	45	52	53	59	78
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	<b>49</b>	<b>55</b>	<b>64</b>	<b>64</b>	<b>67</b>	<b>71</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	39	41	44	46	49	55	64	64	67	71
21.32 personnels de gestion										
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>1 005</b>	<b>1 117</b>	<b>1 253</b>	<b>1 358</b>	<b>1 531</b>	<b>1 746</b>	<b>1 911</b>	<b>2 151</b>	<b>2 318</b>	<b>2 476</b>
21.41 TFPB	1 005	1 117	1 253	1 358	1 531	1 746	1 911	2 151	2 318	2 476
21.42 autres impôts et taxes (1)										
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers	1 052	1 117	1 224	1 264	1 260	1 263	1 243	1 313	1 305	1 270
<b>21.6 Autres dépenses</b>										
21.61 prestations de service (NR) (2)										
21.62 dépenses diverses (3)										
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>										
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2 444</b>	<b>2 665</b>	<b>2 943</b>	<b>3 136</b>	<b>3 309</b>	<b>3 551</b>	<b>3 758</b>	<b>4 046</b>	<b>4 234</b>	<b>4 381</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>13 652</b>	<b>14 979</b>	<b>16 507</b>	<b>18 705</b>	<b>20 868</b>	<b>23 415</b>	<b>26 413</b>	<b>28 792</b>	<b>30 932</b>	<b>33 107</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>16 060</b>	<b>17 585</b>	<b>19 398</b>	<b>21 780</b>	<b>24 125</b>	<b>26 929</b>	<b>30 125</b>	<b>32 792</b>	<b>35 121</b>	<b>37 431</b>
22.11 loyers	16 060	17 585	19 398	21 780	24 125	26 929	30 125	32 792	35 121	37 431
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	16 060	17 585	19 398	21 780	24 125	26 929	30 125	32 792	35 121	37 431
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>										
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance	36	59	52	61	52	37	46	46	45	57
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>16 096</b>	<b>17 644</b>	<b>19 450</b>	<b>21 841</b>	<b>24 177</b>	<b>26 966</b>	<b>30 171</b>	<b>32 838</b>	<b>35 166</b>	<b>37 488</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
245	248	222	231	224	194	195	172	173	177	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
<b>363</b>	<b>381</b>	<b>392</b>	<b>390</b>	<b>408</b>	<b>464</b>	<b>461</b>	<b>472</b>	<b>563</b>	<b>576</b>	21.11 entretien et petits travaux des parties communes
282	294	302	315	333	389	378	381	463	468	<b>21.2 Services extérieurs</b>
										21.21 honoraires de syndic, autres frais
										21.22 petits travaux
										21.23 rémunération d'intermédiaires
81	87	90	75	75	75	83	91	99	108	21.24 primes d'assurances
<b>74</b>	<b>79</b>	<b>81</b>	<b>79</b>	<b>84</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>97</b>	<b>105</b>	<b>110</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
74	79	81	79	84	97	97	97	105	110	21.31 personnels d'immeubles (NR)
										21.32 personnels de gestion
<b>2 671</b>	<b>2 824</b>	<b>2 990</b>	<b>3 135</b>	<b>3 264</b>	<b>3 432</b>	<b>3 615</b>	<b>3 796</b>	<b>4 013</b>	<b>4 358</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
2 671	2 824	2 990	3 135	3 264	3 432	3 615	3 796	4 013	4 358	21.41 TFPB
										21.42 autres impôts et taxes (1)
1 207	1 137	1 068	999	950	918	909	899	903	911	<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
										21.51 sur les crédits immobiliers
										<b>21.6 Autres dépenses</b>
										21.61 prestations de service (NR) (2)
										21.62 dépenses diverses (3)
										<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
										<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
4 560	4 669	4 753	4 834	4 930	5 105	5 276	5 437	5 756	6 132	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
35 274	37 353	39 933	42 601	45 847	48 362	51 830	55 476	59 372	64 347	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>39 767</b>	<b>41 949</b>	<b>44 621</b>	<b>47 377</b>	<b>50 255</b>	<b>53 354</b>	<b>57 043</b>	<b>60 838</b>	<b>65 046</b>	<b>70 391</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
39 767	41 949	44 621	47 377	50 255	53 354	57 043	60 838	65 046	70 391	22.11 loyers
										22.111 loyers des locataires
39 767	41 949	44 621	47 377	50 255	53 354	57 043	60 838	65 046	70 391	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
										22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
										22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
										22.115 subventions d'équilibre
										22.12 redevances
										<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
67	73	65	58	522	113	63	76	82	88	<b>22.3 Autres produits</b>
										22.31 indemnités d'assurance
39 834	42 022	44 686	47 435	50 777	53 467	57 106	60 913	65 128	70 479	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

*Filière propriétaires occupants non accédants*

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>1 638</b>	<b>1 324</b>	<b>1 907</b>	<b>2 282</b>	<b>2 149</b>	<b>2 153</b>	<b>1 707</b>	<b>1 849</b>	<b>1 866</b>	<b>2 091</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	1 158	892	1 323	1 627	1 530	1 618	1 256	1 372	1 376	1 558
23.112 achetés à des promoteurs	180	179	208	251	234	184	172	173	183	189
<b>23.12 terrains d'assise</b>										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	248	202	312	335	320	303	235	259	260	294
23.122 des logements vendus par des promoteurs	39	40	49	52	49	34	32	33	35	36
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>10</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>6 413</b>	<b>6 125</b>	<b>6 539</b>	<b>6 897</b>	<b>7 617</b>	<b>8 062</b>	<b>8 663</b>	<b>8 707</b>	<b>9 231</b>	<b>9 718</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>6 823</b>	<b>7 431</b>	<b>6 789</b>	<b>7 390</b>	<b>7 628</b>	<b>7 161</b>	<b>7 413</b>	<b>8 515</b>	<b>10 603</b>	<b>10 886</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	4 647	5 015	4 551	4 924	5 034	4 678	4 816	5 546	6 895	7 155
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	1 633	1 808	1 683	1 868	1 958	1 865	1 967	2 265	2 816	2 922
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	101	112	100	107	109	102	105	120	147	154
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	442	496	455	491	527	516	525	584	745	655
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>14 874</b>	<b>14 880</b>	<b>15 235</b>	<b>16 569</b>	<b>17 394</b>	<b>17 376</b>	<b>17 783</b>	<b>19 071</b>	<b>21 700</b>	<b>22 695</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>2 363</b>	<b>2 155</b>	<b>1 554</b>	<b>1 705</b>	<b>1 754</b>	<b>1 732</b>	<b>1 966</b>	<b>1 367</b>	<b>1 304</b>	<b>1 355</b>	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
										<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
1 759	1 569	1 027	1 061	1 092	1 134	1 251	778	675	674	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
218	227	246	313	319	291	290	292	320	373	23.112 achetés à des promoteurs
										<b>23.12 terrains d'assise</b>
330	301	217	244	254	234	333	208	201	174	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
41	43	52	72	74	60	77	78	96	126	23.122 des logements vendus par des promoteurs
12	12	9	11	11	10	11	8	9	5	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
3	3	3	4	4	3	4	3	3	3	<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
9 878	10 484	11 018	11 506	12 162	12 766	13 358	14 250	15 267	16 402	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
<b>10 277</b>	<b>12 822</b>	<b>13 379</b>	<b>15 002</b>	<b>22 229</b>	<b>24 571</b>	<b>29 173</b>	<b>31 462</b>	<b>38 517</b>	<b>37 212</b>	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
6 837	8 420	8 728	9 944	14 867	16 446	19 572	21 162	26 018	25 100	23.31 montant des acquisitions hors terrains
2 793	3 439	3 565	4 062	6 072	6 717	7 994	8 644	10 627	10 370	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
147	180	185	210	304	336	400	421	501	488	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
500	783	901	786	986	1 072	1 207	1 234	1 371	1 254	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
<b>22 518</b>	<b>25 461</b>	<b>25 951</b>	<b>28 213</b>	<b>36 145</b>	<b>39 069</b>	<b>44 497</b>	<b>47 078</b>	<b>55 088</b>	<b>54 969</b>	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

*Filière propriétaires occupants non accédants*

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>1 637</b>	<b>1 325</b>	<b>1 909</b>	<b>2 282</b>	<b>2 148</b>	<b>2 154</b>	<b>1 707</b>	<b>1 849</b>	<b>1 866</b>	<b>2 091</b>
24.11 fonds propres (1)	1 637	1 325	1 909	2 282	2 148	2 154	1 707	1 849	1 866	2 091
24.12 aides										
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés										
24.132 emprunts non aidés										
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>6 822</b>	<b>7 431</b>	<b>6 790</b>	<b>7 390</b>	<b>7 628</b>	<b>7 160</b>	<b>7 413</b>	<b>8 515</b>	<b>10 602</b>	<b>10 887</b>
24.21 fonds propres	6 822	7 431	6 790	7 390	7 628	7 160	7 413	8 515	10 602	10 887
24.22 aides										
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés										
24.232 emprunts non aidés										
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>6 413</b>	<b>6 125</b>	<b>6 539</b>	<b>6 897</b>	<b>7 618</b>	<b>8 062</b>	<b>8 663</b>	<b>8 707</b>	<b>9 231</b>	<b>9 718</b>
24.31 fonds propres	4 941	4 395	4 512	4 847	5 224	5 760	6 228	6 278	7 011	7 490
24.32 aides	60	61	78	76	83	94	97	95	108	100
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés										
24.332 emprunts non aidés	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>14 872</b>	<b>14 881</b>	<b>15 238</b>	<b>16 569</b>	<b>17 394</b>	<b>17 376</b>	<b>17 783</b>	<b>19 071</b>	<b>21 699</b>	<b>22 696</b>
24.51 fonds propres	13 400	13 151	13 211	14 519	15 000	15 074	15 348	16 642	19 479	20 468
24.52 aides	60	61	78	76	83	94	97	95	108	100
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés										
24.532 emprunts non aidés	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>2 363</b>	<b>2 155</b>	<b>1 555</b>	<b>1 704</b>	<b>1 755</b>	<b>1 732</b>	<b>1 966</b>	<b>1 367</b>	<b>1 304</b>	<b>1 355</b>	<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
2 363	2 155	1 555	1 704	1 755	1 732	1 966	1 367	1 304	1 355	24.11 fonds propres (1) 24.12 aides 24.13 emprunts 24.131 emprunts aidés 24.132 emprunts non aidés
<b>10 276</b>	<b>12 822</b>	<b>13 379</b>	<b>15 002</b>	<b>22 230</b>	<b>24 571</b>	<b>29 173</b>	<b>31 461</b>	<b>38 517</b>	<b>37 212</b>	<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
10 276	12 822	13 379	15 002	22 230	24 571	29 173	31 461	38 517	37 212	24.21 fonds propres 24.22 aides 24.23 emprunts 24.231 emprunts aidés 24.232 emprunts non aidés
<b>9 878</b>	<b>10 484</b>	<b>11 018</b>	<b>11 505</b>	<b>12 162</b>	<b>12 766</b>	<b>13 358</b>	<b>14 250</b>	<b>15 267</b>	<b>16 402</b>	<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
7 320	7 801	8 193	8 962	9 169	9 977	9 980	10 938	11 221	11 653	24.31 fonds propres 24.32 aides 24.33 emprunts 24.331 emprunts aidés 24.332 emprunts non aidés
107	104	118	127	127	156	155	175	160	148	
2 451	2 579	2 707	2 416	2 866	2 633	3 223	3 137	3 886	4 601	
<b>22 517</b>	<b>25 461</b>	<b>25 952</b>	<b>28 211</b>	<b>36 147</b>	<b>39 069</b>	<b>44 497</b>	<b>47 078</b>	<b>55 088</b>	<b>54 969</b>	<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
19 959	22 778	23 127	25 668	33 154	36 280	41 119	43 766	51 042	50 220	24.51 fonds propres 24.52 aides 24.53 emprunts 24.531 emprunts aidés 24.532 emprunts non aidés
107	104	118	127	127	156	155	175	160	148	
2 451	2 579	2 707	2 416	2 866	2 633	3 223	3 137	3 886	4 601	

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Filière locataires de personnes physiques

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	<b>11 562</b>	<b>12 517</b>	<b>13 645</b>	<b>14 808</b>	<b>15 965</b>	<b>17 375</b>	<b>18 966</b>	<b>20 105</b>	<b>21 012</b>	<b>21 850</b>
20.11 loyers (1)	11 562	12 517	13 645	14 808	15 965	17 375	18 966	20 105	21 012	21 850
20.111 loyers des locataires (2) (3)	11 320	12 257	13 364	14 502	15 633	17 020	18 579	19 693	20 580	21 399
20.113 droit au bail	242	260	281	306	332	355	387	412	432	451
20.12 redevances (4)										
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	4 550	4 369	4 169	4 219	4 444	5 110	5 185	5 430	5 283	5 429
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	462	468	469	493	523	559	602	583	603	561
<b>20.4 Services extérieurs</b>										
20.41 petits travaux dans les logements	947	970	999	1 043	1 012	1 066	1 079	1 125	1 163	1 243
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	615	661	692	721	751	772	783	811	821	857
	332	309	307	322	261	294	296	314	342	386
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>										
20.51 personnels d'immeubles	119	116	119	118	126	136	156	154	160	169
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	<b>408</b>	<b>395</b>	<b>414</b>	<b>419</b>	<b>452</b>	<b>498</b>	<b>521</b>	<b>555</b>	<b>607</b>	<b>641</b>
20.61 prestations de service	96	100	104	111	122	140	155	170	185	199
20.62 déménagements	206	176	178	173	182	185	185	186	204	208
20.63 frais de baux, d'agences	106	119	132	135	148	173	181	199	218	234
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>18 048</b>	<b>18 835</b>	<b>19 815</b>	<b>21 100</b>	<b>22 522</b>	<b>24 744</b>	<b>26 509</b>	<b>27 952</b>	<b>28 828</b>	<b>29 893</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	- 1 531	- 1 602	- 1 564	- 1 749	- 1 968	- 2 277	- 2 735	- 3 416	- 3 706	- 3 937
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	- 30	- 17	- 3	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	- 3
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>16 487</b>	<b>17 216</b>	<b>18 248</b>	<b>19 349</b>	<b>20 552</b>	<b>22 465</b>	<b>23 772</b>	<b>24 534</b>	<b>25 120</b>	<b>25 953</b>

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>22 589</b>	<b>23 433</b>	<b>24 525</b>	<b>25 636</b>	<b>26 713</b>	<b>27 429</b>	<b>29 105</b>	<b>30 816</b>	<b>32 727</b>	<b>35 201</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
22 589	23 433	24 525	25 636	26 713	27 429	29 105	30 816	32 727	35 201	20.11 loyers (1)
22 120	22 945	24 012	25 097	26 226	27 429	29 105	30 816	32 727	35 201	20.111 loyers des locataires (2)
										(3)
469	488	513	539	487	0	0	0	0	0	20.113 droit au bail
										20.12 redevances (4)
<b>5 873</b>	<b>5 623</b>	<b>5 738</b>	<b>5 548</b>	<b>5 749</b>	<b>6 047</b>	<b>5 931</b>	<b>6 261</b>	<b>6 460</b>	<b>6 816</b>	<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
										20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
										<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
587	607	564	584	584	544	547	504	520	540	20.31 entretien et petits travaux des parties communes
										<b>20.4 Services extérieurs</b>
<b>1 297</b>	<b>1 312</b>	<b>1 356</b>	<b>1 402</b>	<b>1 380</b>	<b>1 406</b>	<b>1 447</b>	<b>1 534</b>	<b>1 639</b>	<b>1 724</b>	20.41 petits travaux dans les logements
877	896	937	965	964	1 003	1 046	1 077	1 129	1 173	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
420	416	419	437	416	403	401	457	509	551	
										<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
176	188	195	192	209	245	246	252	275	291	20.51 personnels d'immeubles
<b>699</b>	<b>751</b>	<b>826</b>	<b>890</b>	<b>900</b>	<b>930</b>	<b>973</b>	<b>1 054</b>	<b>1 077</b>	<b>1 181</b>	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
218	233	251	267	278	297	326	360	389	425	20.61 prestations de service
227	237	258	277	269	296	302	317	305	321	20.62 déménagements
254	281	317	346	353	337	345	377	383	436	20.63 frais de baux, d'agences
<b>31 221</b>	<b>31 914</b>	<b>33 204</b>	<b>34 252</b>	<b>35 535</b>	<b>36 601</b>	<b>38 250</b>	<b>40 419</b>	<b>42 697</b>	<b>45 753</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 4 112	- 4 226	- 4 448	- 4 762	- 4 880	- 5 264	- 5 652	- 5 937	- 6 095	- 6 220	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	- 3	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>27 106</b>	<b>27 685</b>	<b>28 753</b>	<b>29 487</b>	<b>30 652</b>	<b>31 334</b>	<b>32 594</b>	<b>34 480</b>	<b>36 599</b>	<b>39 531</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Filière bailleurs personnes physiques

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	425	438	445	468	497	533	576	546	557	505
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>1 017</b>	<b>1 098</b>	<b>1 168</b>	<b>1 273</b>	<b>1 302</b>	<b>1 370</b>	<b>1 507</b>	<b>1 527</b>	<b>1 583</b>	<b>1 678</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	268	296	304	334	356	348	384	341	338	359
21.22 petits travaux	226	245	267	290	313	340	372	394	412	428
21.23 rémunération d'intermédiaires	407	437	473	514	557	610	670	712	746	779
21.24 primes d'assurances	116	120	124	135	76	72	81	80	87	112
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>78</b>	<b>84</b>	<b>96</b>	<b>93</b>	<b>94</b>	<b>97</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	70	70	73	74	78	84	96	93	94	97
21.32 personnels de gestion										
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>1 724</b>	<b>1 863</b>	<b>2 216</b>	<b>2 478</b>	<b>2 568</b>	<b>2 922</b>	<b>2 994</b>	<b>3 327</b>	<b>3 301</b>	<b>3 277</b>
21.41 TFPB	721	791	878	911	993	1 100	1 175	1 282	1 344	1 400
21.42 autres impôts et taxes (1)	1 003	1 072	1 338	1 567	1 575	1 822	1 819	2 045	1 957	1 877
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers	767	954	1 100	1 209	1 418	1 566	1 693	1 819	1 918	2 019
<b>21.6 Autres dépenses</b>	<b>127</b>	<b>141</b>	<b>156</b>	<b>159</b>	<b>173</b>	<b>201</b>	<b>211</b>	<b>231</b>	<b>252</b>	<b>270</b>
21.61 prestations de service (NR) (2)	21	22	24	24	25	28	30	32	34	36
21.62 dépenses diverses (3)	106	119	132	135	148	173	181	199	218	234
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>	<b>1 641</b>	<b>1 856</b>	<b>2 114</b>	<b>2 268</b>	<b>2 367</b>	<b>2 492</b>	<b>2 631</b>	<b>2 744</b>	<b>2 811</b>	<b>2 863</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>5 771</b>	<b>6 420</b>	<b>7 272</b>	<b>7 929</b>	<b>8 403</b>	<b>9 168</b>	<b>9 708</b>	<b>10 287</b>	<b>10 516</b>	<b>10 709</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>5 498</b>	<b>5 827</b>	<b>6 045</b>	<b>6 571</b>	<b>7 160</b>	<b>7 698</b>	<b>8 721</b>	<b>9 206</b>	<b>9 844</b>	<b>10 474</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>11 200</b>	<b>12 138</b>	<b>13 227</b>	<b>14 399</b>	<b>15 479</b>	<b>16 808</b>	<b>18 358</b>	<b>19 423</b>	<b>20 294</b>	<b>21 101</b>
22.11 loyers	11 200	12 138	13 227	14 399	15 479	16 808	18 358	19 423	20 294	21 101
22.111 loyers des locataires	11 320	12 257	13 364	14 502	15 633	17 020	18 579	19 693	20 580	21 399
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)	- 120	- 119	- 137	- 103	- 154	- 212	- 221	- 270	- 286	- 298
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance	68	108	89	101	84	58	71	70	66	82
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>11 269</b>	<b>12 247</b>	<b>13 317</b>	<b>14 500</b>	<b>15 563</b>	<b>16 866</b>	<b>18 429</b>	<b>19 493</b>	<b>20 360</b>	<b>21 183</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
521	529	480	489	480	434	432	389	394	403	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
<b>1 744</b>	<b>1 820</b>	<b>1 906</b>	<b>1 973</b>	<b>2 080</b>	<b>2 249</b>	<b>2 343</b>	<b>2 469</b>	<b>2 731</b>	<b>2 907</b>	21.11 entretien et petits travaux des parties communes
382	399	417	439	477	572	554	565	698	713	<b>21.2 Services extérieurs</b>
442	459	480	502	525	549	582	616	655	704	21.21 honoraires de syndic, autres frais
807	840	883	926	971	1 019	1 086	1 154	1 230	1 328	21.22 petits travaux
113	122	126	106	107	109	121	134	148	162	21.23 rémunération d'intermédiaires
<b>99</b>	<b>103</b>	<b>105</b>	<b>102</b>	<b>109</b>	<b>127</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>137</b>	<b>143</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
99	103	105	102	109	127	126	127	137	143	21.31 personnels d'immeubles (NR)
										21.32 personnels de gestion
<b>3 403</b>	<b>3 538</b>	<b>3 694</b>	<b>3 858</b>	<b>4 009</b>	<b>4 001</b>	<b>4 226</b>	<b>4 443</b>	<b>4 682</b>	<b>5 095</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
1 476	1 511	1 554	1 587	1 614	1 660	1 731	1 801	1 886	2 030	21.41 TFPB
1 927	2 027	2 140	2 271	2 395	2 341	2 495	2 642	2 796	3 066	21.42 autres impôts et taxes (1)
										<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
2 061	2 134	2 224	2 302	2 412	2 530	2 667	2 821	3 064	3 229	21.51 sur les crédits immobiliers
<b>293</b>	<b>320</b>	<b>356</b>	<b>384</b>	<b>390</b>	<b>374</b>	<b>384</b>	<b>419</b>	<b>427</b>	<b>481</b>	<b>21.6 Autres dépenses</b>
39	39	39	38	37	37	39	42	44	45	21.61 prestations de service (NR) (2)
254	281	317	346	353	337	345	377	383	436	21.62 dépenses diverses (3)
										<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
2 897	2 937	2 997	3 051	3 103	3 155	3 252	3 341	3 438	3 577	<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
<b>11 018</b>	<b>11 381</b>	<b>11 762</b>	<b>12 159</b>	<b>12 583</b>	<b>12 870</b>	<b>13 430</b>	<b>14 008</b>	<b>14 873</b>	<b>15 836</b>	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
<b>10 876</b>	<b>11 338</b>	<b>12 001</b>	<b>12 682</b>	<b>14 131</b>	<b>14 373</b>	<b>15 382</b>	<b>16 532</b>	<b>17 558</b>	<b>19 038</b>	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>21 801</b>	<b>22 617</b>	<b>23 672</b>	<b>24 759</b>	<b>25 967</b>	<b>27 080</b>	<b>28 720</b>	<b>30 429</b>	<b>32 309</b>	<b>34 742</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
21 801	22 617	23 672	24 759	25 967	27 080	28 720	30 429	32 309	34 742	22.11 loyers
22 120	22 945	24 012	25 097	26 226	27 429	29 105	30 816	32 727	35 201	22.111 loyers des locataires
										22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
- 319	- 328	- 340	- 338	- 259	- 349	- 385	- 386	- 418	- 460	22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
										22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
										22.115 subventions d'équilibre
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	22.12 redevances
										<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
93	102	91	82	747	163	92	111	122	132	<b>22.3 Autres produits</b>
										22.31 indemnités d'assurance
<b>21 894</b>	<b>22 719</b>	<b>23 763</b>	<b>24 841</b>	<b>26 714</b>	<b>27 243</b>	<b>28 812</b>	<b>30 541</b>	<b>32 431</b>	<b>34 874</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

### Filière bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>1 275</b>	<b>1 513</b>	<b>2 124</b>	<b>2 761</b>	<b>3 485</b>	<b>3 673</b>	<b>3 778</b>	<b>4 000</b>	<b>4 563</b>	<b>4 501</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	280	328	441	586	635	664	756	842	1 043	1 096
23.112 achetés à des promoteurs	748	886	1 250	1 661	2 192	2 370	2 363	2 455	2 721	2 613
<b>23.12 terrains d'assise</b>										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	60	74	104	121	133	124	142	159	197	207
23.122 des logements vendus par des promoteurs	159	192	284	338	453	439	441	467	514	500
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>34</b>	<b>41</b>	<b>53</b>	<b>56</b>	<b>55</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>62</b>
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>23</b>
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>1 603</b>	<b>1 819</b>	<b>2 136</b>	<b>2 374</b>	<b>2 660</b>	<b>2 754</b>	<b>2 915</b>	<b>2 879</b>	<b>3 002</b>	<b>3 112</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>513</b>	<b>1 486</b>	<b>2 148</b>	<b>2 486</b>	<b>2 707</b>	<b>2 458</b>	<b>2 347</b>	<b>2 756</b>	<b>3 491</b>	<b>3 271</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	367	1 063	1 527	1 758	1 895	1 702	1 615	1 903	2 408	2 279
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	98	291	431	510	566	523	510	601	760	720
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	14	32	45	51	57	54	53	60	74	71
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	34	100	145	167	189	179	169	192	249	201
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>3 391</b>	<b>4 818</b>	<b>6 408</b>	<b>7 621</b>	<b>8 852</b>	<b>8 885</b>	<b>9 040</b>	<b>9 635</b>	<b>11 056</b>	<b>10 884</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>4 123</b>	<b>3 900</b>	<b>5 010</b>	<b>5 918</b>	<b>5 235</b>	<b>4 898</b>	<b>5 630</b>	<b>6 706</b>	<b>8 884</b>	<b>11 015</b>	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
										<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
929	780	1 079	1 034	1 093	1 177	1 233	959	1 055	1 219	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
2 468	2 422	2 967	3 675	3 072	2 786	3 096	4 196	5 615	6 823	23.112 achetés à des promoteurs
										<b>23.12 terrains d'assise</b>
174	150	228	238	254	242	328	256	315	410	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
476	468	627	839	708	596	856	1 144	1 694	2 299	23.122 des logements vendus par des promoteurs
56	59	80	95	78	70	84	108	145	186	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
20	21	29	37	30	27	33	43	60	78	<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
3 114	3 258	3 372	3 470	3 617	3 811	3 944	4 196	4 353	4 630	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
<b>3 833</b>	<b>4 264</b>	<b>4 687</b>	<b>5 609</b>	<b>6 273</b>	<b>6 695</b>	<b>7 416</b>	<b>8 219</b>	<b>9 518</b>	<b>10 900</b>	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
2 709	2 977	3 245	3 946	4 460	4 765	5 289	5 871	6 822	7 825	23.31 montant des acquisitions hors terrains
856	940	1 025	1 246	1 408	1 505	1 670	1 854	2 154	2 471	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
78	84	97	117	121	127	143	161	188	225	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
190	263	320	300	284	298	314	333	354	379	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
<b>11 070</b>	<b>11 422</b>	<b>13 069</b>	<b>14 997</b>	<b>15 125</b>	<b>15 404</b>	<b>16 990</b>	<b>19 120</b>	<b>22 755</b>	<b>26 545</b>	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

*Filière bailleurs personnes physiques*

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>1 276</b>	<b>1 513</b>	<b>2 123</b>	<b>2 761</b>	<b>3 484</b>	<b>3 673</b>	<b>3 777</b>	<b>4 000</b>	<b>4 565</b>	<b>4 501</b>
24.11 fonds propres (1)	689	704	1 121	1 530	2 077	2 308	2 338	2 553	2 793	2 799
24.12 aides	7	8	10	11	13	12	10	10	9	9
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	4	6	5	4	3	2	2	2	2	1
24.132 emprunts non aidés	576	795	987	1 216	1 391	1 351	1 427	1 435	1 761	1 692
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>513</b>	<b>1 487</b>	<b>2 148</b>	<b>2 486</b>	<b>2 708</b>	<b>2 458</b>	<b>2 346</b>	<b>2 756</b>	<b>3 491</b>	<b>3 271</b>
24.21 fonds propres	351	953	1 266	1 405	1 544	1 380	1 376	1 681	2 203	2 157
24.22 aides	10	12	13	16	20	25	20	18	26	20
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés										
24.232 emprunts non aidés	152	522	869	1 065	1 144	1 053	950	1 057	1 262	1 094
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>1 603</b>	<b>1 818</b>	<b>2 136</b>	<b>2 374</b>	<b>2 660</b>	<b>2 754</b>	<b>2 915</b>	<b>2 880</b>	<b>3 002</b>	<b>3 113</b>
24.31 fonds propres	1 007	1 071	1 177	1 321	1 377	1 525	1 624	1 537	1 739	1 858
24.32 aides	141	157	179	202	192	183	174	226	254	241
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés										
24.332 emprunts non aidés	455	590	780	851	1 091	1 046	1 117	1 117	1 009	1 014
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>3 392</b>	<b>4 818</b>	<b>6 407</b>	<b>7 621</b>	<b>8 852</b>	<b>8 885</b>	<b>9 038</b>	<b>9 636</b>	<b>11 058</b>	<b>10 885</b>
24.51 fonds propres	2 047	2 728	3 564	4 256	4 998	5 213	5 338	5 771	6 735	6 814
24.52 aides	158	177	202	229	225	220	204	254	289	270
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	4	6	5	4	3	2	2	2	2	1
24.532 emprunts non aidés	1 183	1 907	2 636	3 132	3 626	3 450	3 494	3 609	4 032	3 800

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>4 124</b>	<b>3 901</b>	<b>5 009</b>	<b>5 917</b>	<b>5 237</b>	<b>4 899</b>	<b>5 630</b>	<b>6 707</b>	<b>8 883</b>	<b>11 015</b>	<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
2 555	2 331	2 538	2 637	2 862	2 755	2 784	3 215	3 736	4 045	24.11 fonds propres (1)
11	11	7	8	10	10	10	8	5	3	24.12 aides
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.13 emprunts
1 557	1 559	2 464	3 272	2 365	2 134	2 836	3 484	5 142	6 967	24.131 emprunts aidés
										24.132 emprunts non aidés
<b>3 832</b>	<b>4 265</b>	<b>4 687</b>	<b>5 609</b>	<b>6 274</b>	<b>6 696</b>	<b>7 416</b>	<b>8 219</b>	<b>9 519</b>	<b>10 900</b>	<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
2 218	2 634	2 805	3 166	2 548	2 659	3 470	3 122	3 887	2 517	24.21 fonds propres
24	19	13	14	18	19	19	15	10	5	24.22 aides
										24.23 emprunts
										24.231 emprunts aidés
1 590	1 612	1 869	2 429	3 708	4 018	3 928	5 083	5 623	8 378	24.232 emprunts non aidés
<b>3 114</b>	<b>3 257</b>	<b>3 371</b>	<b>3 471</b>	<b>3 618</b>	<b>3 811</b>	<b>3 944</b>	<b>4 196</b>	<b>4 353</b>	<b>4 630</b>	<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
1 704	1 790	1 854	2 098	2 079	2 396	2 258	2 516	2 397	2 302	24.31 fonds propres
247	247	241	237	195	167	160	173	154	191	24.32 aides
										24.33 emprunts
										24.331 emprunts aidés
1 163	1 220	1 276	1 136	1 344	1 248	1 526	1 507	1 803	2 137	24.332 emprunts non aidés
<b>11 070</b>	<b>11 423</b>	<b>13 067</b>	<b>14 997</b>	<b>15 129</b>	<b>15 406</b>	<b>16 990</b>	<b>19 122</b>	<b>22 755</b>	<b>26 545</b>	<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
6 477	6 755	7 197	7 901	7 489	7 810	8 511	8 852	10 019	8 864	24.51 fonds propres
282	277	261	259	223	196	189	196	168	199	24.52 aides
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24.53 emprunts
4 310	4 391	5 609	6 837	7 417	7 400	8 290	10 074	12 568	17 482	24.531 emprunts aidés
										24.532 emprunts non aidés

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	<b>5 268</b>	<b>5 816</b>	<b>6 467</b>	<b>6 899</b>	<b>7 372</b>	<b>7 872</b>	<b>8 438</b>	<b>9 071</b>	<b>9 652</b>	<b>10 241</b>
20.11 loyers (1)	5 268	5 816	6 467	6 899	7 372	7 872	8 438	9 071	9 652	10 241
20.111 loyers des locataires (2) (3)	5 141	5 676	6 312	6 733	7 195	7 687	8 241	8 859	9 426	10 000
20.113 droit au bail	127	140	155	166	177	185	197	212	226	241
20.12 redevances (4)										
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 038	2 926	2 874	2 882	3 022	3 435	3 435	3 686	3 606	3 631
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	474	506	541	612	642	662	716	785	832	865
<b>20.4 Services extérieurs</b>	<b>434</b>	<b>459</b>	<b>489</b>	<b>528</b>	<b>510</b>	<b>536</b>	<b>540</b>	<b>562</b>	<b>580</b>	<b>618</b>
20.41 petits travaux dans les logements	299	322	339	354	371	383	389	405	412	432
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	135	137	150	174	139	153	151	157	168	186
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>										
20.51 personnels d'immeubles	274	275	290	288	295	309	342	333	344	359
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>	<b>187</b>	<b>194</b>	<b>213</b>	<b>216</b>	<b>224</b>	<b>235</b>	<b>250</b>	<b>274</b>	<b>307</b>	<b>334</b>
20.61 prestations de service	110	126	142	146	156	174	188	213	240	265
20.62 déménagements	77	68	71	70	68	61	62	61	67	69
20.63 frais de baux, d'agences										
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>9 675</b>	<b>10 176</b>	<b>10 874</b>	<b>11 425</b>	<b>12 065</b>	<b>13 049</b>	<b>13 721</b>	<b>14 711</b>	<b>15 321</b>	<b>16 048</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	<b>- 1 725</b>	<b>- 1 830</b>	<b>- 1 913</b>	<b>- 2 053</b>	<b>- 2 283</b>	<b>- 2 421</b>	<b>- 2 709</b>	<b>- 2 920</b>	<b>- 3 138</b>	<b>- 3 368</b>
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	<b>- 34</b>	<b>- 19</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 3</b>	<b>- 2</b>	<b>- 2</b>	<b>- 2</b>	<b>- 2</b>	<b>- 2</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>7 916</b>	<b>8 327</b>	<b>8 958</b>	<b>9 369</b>	<b>9 779</b>	<b>10 626</b>	<b>11 010</b>	<b>11 789</b>	<b>12 181</b>	<b>12 678</b>

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>10 727</b>	<b>11 116</b>	<b>11 502</b>	<b>11 851</b>	<b>11 843</b>	<b>12 021</b>	<b>12 433</b>	<b>13 007</b>	<b>13 544</b>	<b>14 147</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
10 727	11 116	11 502	11 851	11 843	12 021	12 433	13 007	13 544	14 147	20.11 loyers (1)
10 475	10 854	11 231	11 572	11 807	12 021	12 433	13 007	13 544	14 147	20.111 loyers des locataires (2)
										(3)
252	262	271	279	36	0	0	0	0	0	20.113 droit au bail
										20.12 redevances (4)
										<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
3 967	3 902	4 002	3 876	4 009	4 295	4 271	4 498	4 538	4 766	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
										<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
860	852	856	701	879	956	993	1 048	1 063	1 092	20.31 entretien et petits travaux des parties communes
										<b>20.4 Services extérieurs</b>
<b>655</b>	<b>671</b>	<b>704</b>	<b>739</b>	<b>737</b>	<b>760</b>	<b>786</b>	<b>843</b>	<b>910</b>	<b>967</b>	20.41 petits travaux dans les logements
443	453	475	490	491	512	535	553	581	604	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
212	218	229	249	246	248	251	290	329	362	<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
										20.51 personnels d'immeubles
357	388	376	393	429	433	427	428	459	477	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
<b>372</b>	<b>377</b>	<b>381</b>	<b>387</b>	<b>379</b>	<b>388</b>	<b>414</b>	<b>438</b>	<b>456</b>	<b>478</b>	20.61 prestations de service
298	299	303	304	300	303	324	348	367	391	20.62 déménagements
74	78	78	83	79	85	90	90	89	87	20.63 frais de baux, d'agences
<b>16 938</b>	<b>17 306</b>	<b>17 821</b>	<b>17 947</b>	<b>18 276</b>	<b>18 853</b>	<b>19 324</b>	<b>20 262</b>	<b>20 970</b>	<b>21 928</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 3 538	- 3 728	- 3 860	- 4 114	- 4 168	- 4 177	- 4 477	- 4 486	- 4 855	- 4 837	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 3	- 2	- 3	- 3	- 3	- 2	- 2	- 2	- 2	- 2	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>13 397</b>	<b>13 576</b>	<b>13 958</b>	<b>13 830</b>	<b>14 105</b>	<b>14 674</b>	<b>14 845</b>	<b>15 774</b>	<b>16 112</b>	<b>17 089</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Filière bailleurs d'HLM

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	314	335	359	405	423	437	474	519	551	571
<b>21.2 Services extérieurs</b>	<b>277</b>	<b>316</b>	<b>335</b>	<b>369</b>	<b>389</b>	<b>363</b>	<b>406</b>	<b>380</b>	<b>382</b>	<b>419</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais	94	116	118	138	142	115	140	102	87	111
21.22 petits travaux	103	114	126	135	144	154	165	177	189	200
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	80	86	91	96	103	94	101	101	106	108
<b>21.3 Frais de personnel</b>	<b>805</b>	<b>878</b>	<b>971</b>	<b>1 029</b>	<b>1 095</b>	<b>1 169</b>	<b>1 258</b>	<b>1 341</b>	<b>1 422</b>	<b>1 507</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)	96	96	102	101	103	108	119	116	119	124
21.32 personnels de gestion	709	782	869	928	992	1 061	1 139	1 225	1 303	1 383
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	<b>141</b>	<b>154</b>	<b>174</b>	<b>216</b>	<b>272</b>	<b>346</b>	<b>431</b>	<b>525</b>	<b>666</b>	<b>769</b>
21.41 TFPB	141	154	174	216	272	346	431	525	666	769
21.42 autres impôts et taxes (1)										
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers	2 500	2 583	2 485	2 232	2 203	2 363	2 685	2 772	2 698	2 876
<b>21.6 Autres dépenses</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
21.61 prestations de service (NR) (2)	2	2	3	2	2	3	3	3	3	3
21.62 dépenses diverses (3)										
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>	<b>76</b>	<b>89</b>	<b>105</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>107</b>	<b>108</b>	<b>113</b>	<b>117</b>	<b>121</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>4 115</b>	<b>4 357</b>	<b>4 432</b>	<b>4 360</b>	<b>4 491</b>	<b>4 788</b>	<b>5 365</b>	<b>5 653</b>	<b>5 839</b>	<b>6 266</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>1 905</b>	<b>1 939</b>	<b>2 326</b>	<b>2 631</b>	<b>2 965</b>	<b>3 125</b>	<b>3 311</b>	<b>3 626</b>	<b>3 767</b>	<b>3 892</b>
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>5 141</b>	<b>5 676</b>	<b>6 312</b>	<b>6 733</b>	<b>7 195</b>	<b>7 687</b>	<b>8 241</b>	<b>8 859</b>	<b>9 426</b>	<b>10 000</b>
22.11 loyers	5 141	5 676	6 312	6 733	7 195	7 687	8 241	8 859	9 426	10 000
22.111 loyers des locataires	5 141	5 676	6 312	6 733	7 195	7 687	8 241	8 859	9 426	10 000
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
22.12 redevances										
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>832</b>	<b>543</b>	<b>380</b>	<b>186</b>	<b>148</b>	<b>150</b>	<b>346</b>	<b>332</b>	<b>100</b>	<b>79</b>
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance	47	77	66	72	113	76	89	88	80	79
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>6 020</b>	<b>6 296</b>	<b>6 758</b>	<b>6 991</b>	<b>7 456</b>	<b>7 913</b>	<b>8 676</b>	<b>9 279</b>	<b>9 606</b>	<b>10 158</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
567	561	562	455	576	625	650	684	691	707	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
										21.11 entretien et petits travaux des parties communes
<b>436</b>	<b>455</b>	<b>484</b>	<b>499</b>	<b>564</b>	<b>657</b>	<b>629</b>	<b>646</b>	<b>753</b>	<b>774</b>	<b>21.2 Services extérieurs</b>
112	122	148	155	212	299	257	259	347	349	21.21 honoraires de syndic, autres frais
210	217	225	231	236	240	249	260	271	283	21.22 petits travaux
										21.23 rémunération d'intermédiaires
114	116	111	113	116	118	123	128	136	141	21.24 primes d'assurances
<b>1 572</b>	<b>1 635</b>	<b>1 682</b>	<b>1 733</b>	<b>1 776</b>	<b>1 806</b>	<b>1 859</b>	<b>1 936</b>	<b>2 019</b>	<b>2 107</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
123	134	131	137	150	152	151	152	163	171	21.31 personnels d'immeubles (NR)
1 449	1 501	1 551	1 596	1 626	1 654	1 708	1 785	1 856	1 936	21.32 personnels de gestion
<b>892</b>	<b>996</b>	<b>1 131</b>	<b>1 181</b>	<b>1 221</b>	<b>1 141</b>	<b>1 208</b>	<b>1 282</b>	<b>1 339</b>	<b>1 423</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
892	996	1 131	1 181	1 221	1 141	1 208	1 282	1 339	1 423	21.41 TFPB
										21.42 autres impôts et taxes (1)
										<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
3 042	3 044	3 054	2 940	2 788	2 778	2 935	2 921	2 775	2 792	21.51 sur les crédits immobiliers
<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>21.6 Autres dépenses</b>
4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	21.61 prestations de service (NR) (2)
										21.62 dépenses diverses (3)
										<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
124	135	153	172	191	210	233	260	287	318	<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
<b>6 637</b>	<b>6 830</b>	<b>7 069</b>	<b>6 983</b>	<b>7 119</b>	<b>7 220</b>	<b>7 516</b>	<b>7 732</b>	<b>7 868</b>	<b>8 125</b>	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
<b>3 973</b>	<b>4 137</b>	<b>4 261</b>	<b>4 690</b>	<b>5 504</b>	<b>5 002</b>	<b>5 037</b>	<b>5 405</b>	<b>5 825</b>	<b>6 171</b>	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>10 448</b>	<b>10 816</b>	<b>11 206</b>	<b>11 550</b>	<b>11 788</b>	<b>12 021</b>	<b>12 433</b>	<b>13 007</b>	<b>13 544</b>	<b>14 147</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
10 448	10 816	11 206	11 550	11 788	12 021	12 433	13 007	13 544	14 147	22.11 loyers
10 475	10 854	11 231	11 572	11 807	12 021	12 433	13 007	13 544	14 147	22.111 loyers des locataires
										22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
										22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
										22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	22.115 subventions d'équilibre
										22.12 redevances
68	53	44	36	26	23	26	24	37	34	<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
										<b>22.3 Autres produits</b>
94	98	80	87	809	178	93	106	112	116	22.31 indemnités d'assurance
<b>10 610</b>	<b>10 967</b>	<b>11 330</b>	<b>11 673</b>	<b>12 623</b>	<b>12 222</b>	<b>12 553</b>	<b>13 137</b>	<b>13 692</b>	<b>14 296</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

### Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>3 549</b>	<b>3 310</b>	<b>3 104</b>	<b>2 701</b>	<b>2 541</b>	<b>2 854</b>	<b>3 598</b>	<b>4 197</b>	<b>4 583</b>	<b>4 399</b>
<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	3 142	2 930	2 739	2 381	2 247	2 525	3 183	3 712	4 053	3 891
23.112 achetés à des promoteurs										
<b>23.12 terrains d'assise</b>										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	396	369	355	311	285	320	404	471	515	494
23.122 des logements vendus par des promoteurs										
<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>	9	9	8	7	7	7	9	11	12	11
<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>1 779</b>	<b>1 912</b>	<b>2 060</b>	<b>2 256</b>	<b>2 344</b>	<b>2 692</b>	<b>2 988</b>	<b>3 224</b>	<b>3 157</b>	<b>2 812</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>177</b>	<b>181</b>	<b>179</b>	<b>148</b>	<b>133</b>	<b>210</b>	<b>258</b>	<b>308</b>	<b>314</b>	<b>296</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	136	138	136	112	99	156	191	227	232	218
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	36	38	38	32	30	48	60	72	73	69
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	5	5	5	4	4	6	7	9	9	9
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains										
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>5 505</b>	<b>5 403</b>	<b>5 343</b>	<b>5 105</b>	<b>5 018</b>	<b>5 756</b>	<b>6 844</b>	<b>7 729</b>	<b>8 054</b>	<b>7 507</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>3 569</b>	<b>3 213</b>	<b>2 924</b>	<b>2 514</b>	<b>2 793</b>	<b>2 589</b>	<b>2 588</b>	<b>2 924</b>	<b>2 996</b>	<b>3 584</b>	<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
										<b>23.11 bâtiments hors terrain</b>
3 213	2 894	2 633	2 263	2 515	2 333	2 332	2 635	2 700	3 231	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
										23.112 achetés à des promoteurs
										<b>23.12 terrains d'assise</b>
345	310	282	243	270	250	250	283	290	347	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
										23.122 des logements vendus par des promoteurs
9	7	7	6	6	4	4	4	4	4	<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
<b>2 481</b>	<b>2 476</b>	<b>2 524</b>	<b>2 625</b>	<b>2 600</b>	<b>2 498</b>	<b>2 454</b>	<b>2 560</b>	<b>2 735</b>	<b>2 717</b>	<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
<b>278</b>	<b>266</b>	<b>215</b>	<b>218</b>	<b>261</b>	<b>250</b>	<b>284</b>	<b>374</b>	<b>475</b>	<b>545</b>	<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
206	197	159	161	193	189	213	281	356	408	23.31 montant des acquisitions hors terrains
65	62	50	51	61	59	67	89	113	130	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
7	7	6	6	7	2	4	4	6	7	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
										23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
<b>6 328</b>	<b>5 955</b>	<b>5 663</b>	<b>5 357</b>	<b>5 654</b>	<b>5 337</b>	<b>5 326</b>	<b>5 858</b>	<b>6 206</b>	<b>6 846</b>	<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

### Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>3 550</b>	<b>3 309</b>	<b>3 104</b>	<b>2 701</b>	<b>2 541</b>	<b>2 854</b>	<b>3 599</b>	<b>4 196</b>	<b>4 582</b>	<b>4 400</b>
24.11 fonds propres (1)	128	131	137	155	170	185	238	279	279	277
24.12 aides	727	643	513	395	440	499	631	691	780	776
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	2 533	2 261	2 206	1 848	1 634	1 801	2 187	2 634	2 921	2 648
24.132 emprunts non aidés	162	274	248	303	297	369	543	592	602	699
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>177</b>	<b>181</b>	<b>179</b>	<b>148</b>	<b>132</b>	<b>209</b>	<b>259</b>	<b>308</b>	<b>313</b>	<b>296</b>
24.21 fonds propres	11	11	11	11	12	18	19	24	20	21
24.22 aides	38	36	28	22	25	42	48	57	45	47
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	111	114	124	99	81	120	159	193	212	195
24.232 emprunts non aidés	17	20	16	16	14	29	33	34	36	33
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>1 779</b>	<b>1 911</b>	<b>2 059</b>	<b>2 256</b>	<b>2 344</b>	<b>2 692</b>	<b>2 988</b>	<b>3 224</b>	<b>3 157</b>	<b>2 813</b>
24.31 fonds propres	577	643	707	879	1 063	1 184	1 238	1 306	1 317	1 310
24.32 aides	411	396	391	401	377	430	463	509	467	379
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	580	652	778	772	722	850	1 040	1 154	1 113	906
24.332 emprunts non aidés	211	220	183	204	182	228	247	255	260	218
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>5 506</b>	<b>5 401</b>	<b>5 342</b>	<b>5 105</b>	<b>5 017</b>	<b>5 755</b>	<b>6 846</b>	<b>7 728</b>	<b>8 052</b>	<b>7 509</b>
24.51 fonds propres	716	785	855	1 045	1 245	1 387	1 495	1 609	1 616	1 608
24.52 aides	1 176	1 075	932	818	842	971	1 142	1 257	1 292	1 202
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	3 224	3 027	3 108	2 719	2 437	2 771	3 386	3 981	4 246	3 749
24.532 emprunts non aidés	390	514	447	523	493	626	823	881	898	950

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>3 568</b>	<b>3 215</b>	<b>2 924</b>	<b>2 512</b>	<b>2 793</b>	<b>2 589</b>	<b>2 588</b>	<b>2 926</b>	<b>2 996</b>	<b>3 584</b>	<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
182	199	183	168	202	182	190	205	290	383	24.11 fonds propres (1)
574	519	338	257	291	334	363	385	377	519	24.12 aides
										24.13 emprunts
2 172	1 939	1 930	1 748	1 929	1 673	1 729	1 987	1 990	2 265	24.131 emprunts aidés
640	558	473	339	371	400	306	349	339	417	24.132 emprunts non aidés
<b>278</b>	<b>266</b>	<b>215</b>	<b>217</b>	<b>262</b>	<b>249</b>	<b>284</b>	<b>375</b>	<b>477</b>	<b>545</b>	<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
22	24	17	9	39	27	28	25	51	56	24.21 fonds propres
63	69	47	31	50	46	46	57	55	56	24.22 aides
										24.23 emprunts
157	142	122	152	152	156	189	248	319	377	24.231 emprunts aidés
36	31	29	25	21	20	21	45	53	56	24.232 emprunts non aidés
<b>2 482</b>	<b>2 477</b>	<b>2 525</b>	<b>2 625</b>	<b>2 600</b>	<b>2 499</b>	<b>2 454</b>	<b>2 560</b>	<b>2 735</b>	<b>2 717</b>	<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
1 307	1 354	1 360	1 410	1 482	1 599	1 726	1 799	1 893	1 887	24.31 fonds propres
323	344	344	344	323	192	172	158	159	160	24.32 aides
										24.33 emprunts
661	618	727	784	717	624	459	483	562	564	24.331 emprunts aidés
191	161	94	87	78	84	98	121	120	106	24.332 emprunts non aidés
<b>6 328</b>	<b>5 958</b>	<b>5 664</b>	<b>5 354</b>	<b>5 655</b>	<b>5 337</b>	<b>5 326</b>	<b>5 861</b>	<b>6 207</b>	<b>6 846</b>	<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
1 511	1 577	1 560	1 587	1 723	1 808	1 944	2 029	2 234	2 327	24.51 fonds propres
960	932	729	632	664	572	581	600	590	734	24.52 aides
										24.53 emprunts
2 990	2 699	2 779	2 684	2 798	2 453	2 376	2 718	2 871	3 206	24.531 emprunts aidés
867	750	596	451	470	504	425	515	512	579	24.532 emprunts non aidés

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

### Filière locaux d'hébergement

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>					<b>3 235</b>	<b>3 605</b>	<b>3 917</b>	<b>4 424</b>	<b>4 822</b>	<b>5 152</b>
20.11 loyers (1)										
20.111 loyers des locataires (2)										
(3)										
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)					3 235	3 605	3 917	4 424	4 822	5 152
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété					0	0	0	0	0	0
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes										
<b>20.4 Services extérieurs</b>										
20.41 petits travaux dans les logements										
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)										
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>										
20.51 personnels d'immeubles										
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>										
20.61 prestations de service										
20.62 déménagements										
20.63 frais de baux, d'agences										
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>					<b>3 235</b>	<b>3 605</b>	<b>3 917</b>	<b>4 424</b>	<b>4 822</b>	<b>5 152</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>					- 572	- 639	- 694	- 728	- 832	- 836
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>					- 1	- 1	- 1	0	- 1	- 1
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>					<b>2 662</b>	<b>2 965</b>	<b>3 222</b>	<b>3 696</b>	<b>3 989</b>	<b>4 315</b>

Source : Compte du Logement

#### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>5 503</b>	<b>5 526</b>	<b>5 746</b>	<b>5 814</b>	<b>5 822</b>	<b>5 910</b>	<b>6 396</b>	<b>6 805</b>	<b>7 263</b>	<b>7 563</b>	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
										20.11 loyers (1)
										20.111 loyers des locataires (2)
										(3)
										20.113 droit au bail
5 503	5 526	5 746	5 814	5 822	5 910	6 396	6 805	7 263	7 563	20.12 redevances (4)
										<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
										<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
										20.31 entretien et petits travaux des parties communes
										<b>20.4 Services extérieurs</b>
										20.41 petits travaux dans les logements
										20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
										<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
										20.51 personnels d'immeubles
										<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
										20.61 prestations de service
										20.62 déménagements
										20.63 frais de baux, d'agences
<b>5 503</b>	<b>5 526</b>	<b>5 746</b>	<b>5 814</b>	<b>5 822</b>	<b>5 910</b>	<b>6 396</b>	<b>6 805</b>	<b>7 263</b>	<b>7 563</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 839	- 882	- 975	- 892	- 967	- 986	- 968	- 956	- 993	- 991	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 0	- 0	- 0	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>4 663</b>	<b>4 643</b>	<b>4 770</b>	<b>4 921</b>	<b>4 854</b>	<b>4 923</b>	<b>5 427</b>	<b>5 849</b>	<b>6 270</b>	<b>6 572</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Filière locaux d'hébergement

emplois en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes					493	581	601	613	627	661
<b>21.2 Services extérieurs</b>					<b>329</b>	<b>392</b>	<b>443</b>	<b>462</b>	<b>521</b>	<b>560</b>
21.21 honoraires de syndic, autres frais					107	127	164	178	223	243
21.22 petits travaux					203	243	253	255	267	275
21.23 rémunération d'intermédiaires					6	8	10	10	10	12
21.24 primes d'assurances					13	14	16	19	21	30
<b>21.3 Frais de personnel</b>					<b>1 462</b>	<b>1 648</b>	<b>1 833</b>	<b>1 967</b>	<b>2 049</b>	<b>2 195</b>
21.31 personnels d'immeubles (NR)					1 052	1 177	1 296	1 407	1 490	1 688
21.32 personnels de gestion					410	471	537	560	559	507
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>					<b>9</b>	<b>11</b>	<b>13</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>23</b>
21.41 TFPB					7	8	11	12	12	13
21.42 autres impôts et taxes (1)					2	3	2	4	6	10
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>										
21.51 sur les crédits immobiliers					213	232	254	280	316	339
<b>21.6 Autres dépenses</b>					<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
21.61 prestations de service (NR) (2)					2	2	3	3	3	3
21.62 dépenses diverses (3)										
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>										
<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>										
<b>TOTAL DES CHARGES</b>					2 508	2 866	3 147	3 341	3 534	3 781
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>					1 137	1 284	1 366	1 759	1 952	2 115
<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>					n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>					n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>					<b>3 235</b>	<b>3 605</b>	<b>3 917</b>	<b>4 424</b>	<b>4 822</b>	<b>5 152</b>
22.11 loyers										
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances					3 235	3 605	3 917	4 424	4 822	5 152
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>					404	520	545	622	642	682
<b>22.3 Autres produits</b>										
22.31 indemnités d'assurance					6	25	51	54	22	62
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>					3 645	4 150	4 513	5 100	5 486	5 896

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	emplois en millions d'euros
701	703	708	700	709	726	751	752	783	804	<b>21.1 Charges locatives NR (1)</b>
										21.11 entretien et petits travaux des parties communes
<b>603</b>	<b>635</b>	<b>645</b>	<b>654</b>	<b>641</b>	<b>675</b>	<b>709</b>	<b>718</b>	<b>768</b>	<b>766</b>	<b>21.2 Services extérieurs</b>
282	300	308	319	300	303	317	306	323	332	21.21 honoraires de syndic, autres frais
285	297	299	299	307	331	344	358	379	368	21.22 petits travaux
13	14	16	15	15	19	23	22	31	27	21.23 rémunération d'intermédiaires
23	24	22	21	19	22	26	32	35	39	21.24 primes d'assurances
<b>2 174</b>	<b>2 227</b>	<b>2 423</b>	<b>2 520</b>	<b>2 580</b>	<b>2 665</b>	<b>2 688</b>	<b>2 816</b>	<b>2 812</b>	<b>2 913</b>	<b>21.3 Frais de personnel</b>
1 722	1 774	1 936	2 066	2 086	2 161	2 165	2 284	2 279	2 354	21.31 personnels d'immeubles (NR)
452	453	487	454	494	504	523	533	533	559	21.32 personnels de gestion
<b>22</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>24</b>	<b>27</b>	<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>
15	16	16	17	18	17	18	19	21	24	21.41 TFPB
7	7	4	4	3	2	3	2	3	3	21.42 autres impôts et taxes (1)
353	349	333	308	295	289	269	250	221	209	<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>
										21.51 sur les crédits immobiliers
<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>21.6 Autres dépenses</b>
3	4	4	4	5	5	4	6	6	7	21.61 prestations de service (NR) (2)
										21.62 dépenses diverses (3)
										<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>
										<b>21.8 Transfert à l'occupant</b>
3 856	3 941	4 133	4 207	4 251	4 379	4 441	4 564	4 615	4 726	<b>TOTAL DES CHARGES</b>
2 380	2 344	2 403	2 436	2 401	2 413	2 815	3 139	3 492	3 685	<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>21.9 Consommation de capital fixe en logement</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>RESULTAT NET COURANT</b>

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	ressources en millions d'euros
<b>5 503</b>	<b>5 526</b>	<b>5 746</b>	<b>5 814</b>	<b>5 822</b>	<b>5 910</b>	<b>6 396</b>	<b>6 805</b>	<b>7 263</b>	<b>7 563</b>	<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>
										22.11 loyers
										22.111 loyers des locataires
										22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
										22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
										22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
										22.115 subventions d'équilibre
5 503	5 526	5 746	5 814	5 822	5 910	6 396	6 805	7 263	7 563	22.12 redevances
<b>670</b>	<b>699</b>	<b>729</b>	<b>770</b>	<b>771</b>	<b>825</b>	<b>811</b>	<b>843</b>	<b>788</b>	<b>790</b>	<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>
										<b>22.3 Autres produits</b>
63	60	61	59	59	57	50	55	57	58	22.31 indemnités d'assurance
<b>6 236</b>	<b>6 285</b>	<b>6 536</b>	<b>6 643</b>	<b>6 652</b>	<b>6 792</b>	<b>7 256</b>	<b>7 703</b>	<b>8 107</b>	<b>8 411</b>	<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

### Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	<b>61 646</b>	<b>67 667</b>	<b>73 647</b>	<b>80 931</b>	<b>83 757</b>	<b>79 836</b>	<b>77 589</b>	<b>78 442</b>	<b>85 145</b>	<b>84 209</b>
25.11 logements neufs	25 519	26 703	29 065	31 621	31 113	29 128	26 865	26 326	28 312	28 639
25.12 logements d'occasion	17 658	21 630	23 986	27 578	29 710	26 763	25 416	26 869	30 792	29 069
25.13 travaux	18 469	19 334	20 596	21 732	22 934	23 945	25 308	25 247	26 041	26 501
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	<b>43 988</b>	<b>46 037</b>	<b>49 661</b>	<b>53 353</b>	<b>54 047</b>	<b>53 073</b>	<b>52 173</b>	<b>51 573</b>	<b>54 353</b>	<b>55 140</b>
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	26 717	25 219	26 622	30 729	28 987
25.3 Frais et droits liés (2)	2 663	3 283	3 660	4 156	4 575	4 265	3 999	4 065	4 680	3 991
<b>FBCF totale (3)</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>57 384</b>	<b>56 369</b>	<b>55 885</b>	<b>59 096</b>	<b>59 213</b>
25.4 Acquisitions de terrains (4)	11 085	12 963	14 546	16 121	17 230	15 544	14 837	15 311	17 199	16 586
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	10 390	9 807	10 353	11 950	11 273
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	<b>75 394</b>	<b>83 913</b>	<b>91 853</b>	<b>101 208</b>	<b>105 562</b>	<b>99 645</b>	<b>96 425</b>	<b>97 818</b>	<b>107 024</b>	<b>104 786</b>
25.6 Aides à l'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.7 Emprunts / Prêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.8 Remboursements / Recouvrements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	<b>75 394</b>	<b>83 913</b>	<b>91 853</b>	<b>101 208</b>	<b>105 562</b>	<b>99 645</b>	<b>96 425</b>	<b>97 818</b>	<b>107 024</b>	<b>104 786</b>

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>89 307</b>	<b>94 441</b>	<b>100 171</b>	<b>113 565</b>	<b>123 051</b>	<b>129 048</b>	<b>137 517</b>	<b>148 204</b>	<b>167 358</b>	<b>187 244</b>	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
28 603	29 158	30 494	34 267	36 134	37 334	38 243	40 137	45 291	50 493	25.1.1 logements neufs
34 420	37 909	41 323	50 018	56 541	60 257	66 845	74 267	86 037	98 621	25.1.2 logements d'occasion
26 284	27 374	28 354	29 280	30 376	31 457	32 429	33 800	36 030	38 130	25.1.3 travaux
<b>54 887</b>	<b>56 532</b>	<b>58 848</b>	<b>63 547</b>	<b>66 510</b>	<b>68 791</b>	<b>70 672</b>	<b>73 937</b>	<b>81 321</b>	<b>88 622</b>	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
<b>34 041</b>	<b>37 531</b>	<b>40 964</b>	<b>49 647</b>	<b>55 927</b>	<b>59 547</b>	<b>65 895</b>	<b>73 034</b>	<b>84 520</b>	<b>96 895</b>	<b>25.2 Cessions de logements d'occasion</b>
<b>4 049</b>	<b>5 166</b>	<b>6 083</b>	<b>6 155</b>	<b>6 060</b>	<b>6 287</b>	<b>6 781</b>	<b>7 163</b>	<b>7 802</b>	<b>8 615</b>	<b>25.3 Frais et droits liés (2)</b>
<b>59 315</b>	<b>62 076</b>	<b>65 290</b>	<b>70 073</b>	<b>73 184</b>	<b>75 788</b>	<b>78 403</b>	<b>82 333</b>	<b>90 640</b>	<b>98 964</b>	<b>FBCF totale (3)</b>
<b>18 581</b>	<b>20 118</b>	<b>22 173</b>	<b>26 879</b>	<b>29 928</b>	<b>31 353</b>	<b>36 463</b>	<b>39 675</b>	<b>46 740</b>	<b>54 536</b>	<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>
<b>13 238</b>	<b>14 595</b>	<b>15 930</b>	<b>19 307</b>	<b>21 749</b>	<b>23 157</b>	<b>25 626</b>	<b>28 402</b>	<b>32 758</b>	<b>37 687</b>	<b>25.5 Cessions de terrains</b>
<b>111 937</b>	<b>119 725</b>	<b>128 427</b>	<b>146 599</b>	<b>159 039</b>	<b>166 688</b>	<b>180 761</b>	<b>195 042</b>	<b>221 900</b>	<b>250 395</b>	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.6 Aides à l'investissement</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.7 Emprunts / Prêts</b>
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25.8 Remboursements / Recouvrements</b>
<b>111 937</b>	<b>119 725</b>	<b>128 427</b>	<b>146 599</b>	<b>159 039</b>	<b>166 688</b>	<b>180 761</b>	<b>195 042</b>	<b>221 900</b>	<b>250 395</b>	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

### Filière ménages accédants

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	<b>37 519</b>	<b>42 187</b>	<b>45 476</b>	<b>50 041</b>	<b>50 939</b>	<b>46 030</b>	<b>42 434</b>	<b>40 996</b>	<b>43 911</b>	<b>42 997</b>
25.11 logements neufs	18 120	19 228	19 876	21 332	20 481	17 886	15 473	14 078	14 977	15 642
25.12 logements d'occasion	11 630	14 385	16 749	19 637	21 469	19 093	17 676	17 959	19 751	17 969
25.13 travaux	7 769	8 574	8 851	9 072	8 989	9 051	9 285	8 959	9 183	9 386
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	<b>25 889</b>	<b>27 802</b>	<b>28 727</b>	<b>30 404</b>	<b>29 470</b>	<b>26 937</b>	<b>24 758</b>	<b>23 037</b>	<b>24 160</b>	<b>25 028</b>
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	1 859	2 294	2 631	3 026	3 343	3 068	2 804	2 752	3 058	2 536
<b>FBCF totale (3)</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
25.4 Acquisitions de terrains (4)	7 743	9 143	10 255	11 392	12 236	10 682	9 900	9 823	10 706	10 114
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	<b>47 121</b>	<b>53 624</b>	<b>58 362</b>	<b>64 459</b>	<b>66 518</b>	<b>59 780</b>	<b>55 138</b>	<b>53 571</b>	<b>57 675</b>	<b>55 647</b>
25.6 Aides à l'investissement	481	496	668	833	1 021	1 114	865	744	812	761
25.7 Emprunts / Prêts	27 312	31 645	32 358	34 696	33 531	30 311	27 418	26 730	29 913	28 979
25.8 Remboursements / Recouvrements	19 501	16 567	18 001	20 737	20 456	22 188	22 738	23 205	26 043	26 216
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	<b>38 829</b>	<b>38 050</b>	<b>43 337</b>	<b>49 667</b>	<b>52 422</b>	<b>50 543</b>	<b>49 593</b>	<b>49 302</b>	<b>52 993</b>	<b>52 123</b>

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>49 199</b>	<b>52 369</b>	<b>56 527</b>	<b>66 254</b>	<b>69 502</b>	<b>73 110</b>	<b>76 106</b>	<b>82 540</b>	<b>91 671</b>	<b>107 494</b>	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
16 647	18 229	19 437	22 315	24 983	26 521	26 866	28 165	31 160	34 220	25.11 logements neufs
23 270	24 541	27 262	33 914	34 182	35 885	38 315	43 188	48 556	60 722	25.12 logements d'occasion
9 282	9 599	9 828	10 025	10 337	10 704	10 925	11 186	11 955	12 552	25.13 travaux
<b>25 929</b>	<b>27 828</b>	<b>29 265</b>	<b>32 340</b>	<b>35 320</b>	<b>37 225</b>	<b>37 791</b>	<b>39 351</b>	<b>43 115</b>	<b>46 772</b>	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.2 Cessions de logements d'occasion
<b>2 800</b>	<b>3 457</b>	<b>4 119</b>	<b>4 281</b>	<b>3 864</b>	<b>4 005</b>	<b>4 196</b>	<b>4 457</b>	<b>4 797</b>	<b>5 626</b>	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>FBCF totale (3)</b>
<b>12 388</b>	<b>13 245</b>	<b>14 903</b>	<b>18 524</b>	<b>19 350</b>	<b>20 178</b>	<b>23 205</b>	<b>25 352</b>	<b>29 242</b>	<b>36 083</b>	25.4 Acquisitions de terrains (4)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.5 Cessions de terrains
<b>64 387</b>	<b>69 071</b>	<b>75 549</b>	<b>89 059</b>	<b>92 716</b>	<b>97 293</b>	<b>103 506</b>	<b>112 349</b>	<b>125 710</b>	<b>149 202</b>	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
<b>1 452</b>	<b>1 901</b>	<b>1 627</b>	<b>1 372</b>	<b>1 403</b>	<b>1 374</b>	<b>1 296</b>	<b>1 108</b>	<b>891</b>	<b>537</b>	25.6 Aides à l'investissement
<b>34 766</b>	<b>37 624</b>	<b>42 578</b>	<b>52 063</b>	<b>49 532</b>	<b>53 937</b>	<b>61 258</b>	<b>70 599</b>	<b>86 410</b>	<b>104 519</b>	25.7 Emprunts / Prêts
<b>27 229</b>	<b>29 754</b>	<b>34 954</b>	<b>33 960</b>	<b>34 258</b>	<b>37 642</b>	<b>39 811</b>	<b>40 667</b>	<b>42 031</b>	<b>51 192</b>	25.8 Remboursements / Recouvrements
<b>55 398</b>	<b>59 300</b>	<b>66 298</b>	<b>69 584</b>	<b>76 039</b>	<b>79 624</b>	<b>80 764</b>	<b>81 309</b>	<b>80 441</b>	<b>95 338</b>	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

### Filière ménages non accédants

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	<b>13 553</b>	<b>13 386</b>	<b>13 901</b>	<b>15 172</b>	<b>16 091</b>	<b>16 284</b>	<b>16 616</b>	<b>17 601</b>	<b>19 692</b>	<b>20 660</b>
25.11 logements neufs	1 528	1 235	1 794	2 244	2 164	2 281	1 818	1 926	1 918	2 080
25.12 logements d'occasion	5 241	5 686	5 174	5 599	5 724	5 320	5 477	6 316	7 864	8 162
25.13 travaux	6 784	6 465	6 933	7 329	8 203	8 683	9 321	9 359	9 910	10 418
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	<b>8 312</b>	<b>7 700</b>	<b>8 727</b>	<b>9 573</b>	<b>10 367</b>	<b>10 964</b>	<b>11 139</b>	<b>11 285</b>	<b>11 828</b>	<b>12 498</b>
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	642	718	671	722	768	745	757	841	1 051	958
<b>FBCF totale (3)</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
25.4 Acquisitions de terrains (4)	2 100	2 250	2 263	2 504	2 594	2 467	2 494	2 847	3 452	3 599
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	<b>16 295</b>	<b>16 354</b>	<b>16 835</b>	<b>18 398</b>	<b>19 453</b>	<b>19 496</b>	<b>19 867</b>	<b>21 289</b>	<b>24 195</b>	<b>25 217</b>
25.6 Aides à l'investissement	64	66	85	86	97	111	108	104	116	107
25.7 Emprunts / Prêts	1 531	1 795	2 113	2 150	2 581	2 473	2 622	2 618	2 368	2 382
25.8 Remboursements / Recouvrements	3 780	3 133	3 490	4 134	4 105	4 645	4 912	3 963	4 587	4 461
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	<b>18 480</b>	<b>17 626</b>	<b>18 127</b>	<b>20 296</b>	<b>20 880</b>	<b>21 557</b>	<b>22 049</b>	<b>22 530</b>	<b>26 298</b>	<b>27 189</b>

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>20 670</b>	<b>22 839</b>	<b>23 172</b>	<b>25 214</b>	<b>31 572</b>	<b>34 028</b>	<b>38 355</b>	<b>40 586</b>	<b>47 148</b>	<b>47 420</b>	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
2 293	2 009	1 417	1 530	1 574	1 565	1 703	1 190	1 115	816	25.1.1 logements neufs
7 799	9 604	9 956	11 343	16 958	18 759	22 325	24 139	29 678	29 008	25.1.2 logements d'occasion
10 578	11 226	11 799	12 341	13 040	13 704	14 327	15 258	16 355	17 596	25.1.3 travaux
<b>12 871</b>	<b>13 235</b>	<b>13 216</b>	<b>13 871</b>	<b>14 614</b>	<b>15 269</b>	<b>16 029</b>	<b>16 447</b>	<b>17 470</b>	<b>18 412</b>	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.2 Cessions de logements d'occasion
777	1 131	1 268	1 160	1 507	1 627	1 866	1 903	2 133	1 978	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>FBCF totale (3)</b>
<b>3 494</b>	<b>4 159</b>	<b>4 211</b>	<b>4 808</b>	<b>7 029</b>	<b>7 692</b>	<b>9 224</b>	<b>9 802</b>	<b>11 992</b>	<b>11 708</b>	<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.5 Cessions de terrains
<b>24 941</b>	<b>28 129</b>	<b>28 651</b>	<b>31 182</b>	<b>40 108</b>	<b>43 347</b>	<b>49 444</b>	<b>52 290</b>	<b>61 273</b>	<b>61 106</b>	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
<b>116</b>	<b>111</b>	<b>123</b>	<b>133</b>	<b>134</b>	<b>164</b>	<b>163</b>	<b>181</b>	<b>164</b>	<b>154</b>	25.6 Aides à l'investissement
2 743	2 889	3 036	2 717	3 230	2 971	3 640	3 534	4 365	5 189	25.7 Emprunts / Prêts
4 641	4 885	5 236	4 718	4 654	4 832	4 511	4 741	4 765	5 257	25.8 Remboursements / Recouvrements
<b>26 723</b>	<b>30 014</b>	<b>30 728</b>	<b>33 050</b>	<b>41 398</b>	<b>45 044</b>	<b>50 153</b>	<b>53 317</b>	<b>61 509</b>	<b>61 020</b>	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

### Filière ménages bailleurs

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	<b>2 995</b>	<b>4 090</b>	<b>5 345</b>	<b>6 371</b>	<b>7 373</b>	<b>7 481</b>	<b>7 640</b>	<b>8 071</b>	<b>9 167</b>	<b>9 093</b>
25.11 logements neufs	1 029	1 214	1 690	2 247	2 827	3 033	3 119	3 297	3 765	3 709
25.12 logements d'occasion	367	1 063	1 527	1 758	1 895	1 702	1 615	1 903	2 408	2 279
25.13 travaux	1 599	1 813	2 128	2 366	2 651	2 746	2 906	2 871	2 994	3 105
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	<b>2 628</b>	<b>3 027</b>	<b>3 818</b>	<b>4 613</b>	<b>5 478</b>	<b>5 779</b>	<b>6 025</b>	<b>6 168</b>	<b>6 759</b>	<b>6 814</b>
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	80	171	241	280	327	318	307	338	420	364
<b>FBCF totale (3)</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
25.4 Acquisitions de terrains (4)	317	557	819	969	1 152	1 087	1 093	1 227	1 472	1 426
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	<b>3 392</b>	<b>4 818</b>	<b>6 405</b>	<b>7 620</b>	<b>8 852</b>	<b>8 886</b>	<b>9 040</b>	<b>9 636</b>	<b>11 059</b>	<b>10 883</b>
25.6 Aides à l'investissement	158	177	201	229	225	220	204	254	289	270
25.7 Emprunts / Prêts	1 639	2 585	3 528	4 222	4 802	4 536	4 471	4 584	5 084	4 719
25.8 Remboursements / Recouvrements	1 689	866	965	1 397	1 249	1 599	1 757	1 717	2 104	2 224
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	<b>3 284</b>	<b>2 922</b>	<b>3 641</b>	<b>4 566</b>	<b>5 074</b>	<b>5 729</b>	<b>6 122</b>	<b>6 515</b>	<b>7 790</b>	<b>8 118</b>

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>9 214</b>	<b>9 431</b>	<b>10 654</b>	<b>12 120</b>	<b>12 235</b>	<b>12 534</b>	<b>13 554</b>	<b>15 226</b>	<b>17 838</b>	<b>20 488</b>	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
3 398	3 203	4 045	4 709	4 166	3 963	4 329	5 155	6 670	8 042	25.1.1 logements neufs
2 709	2 977	3 245	3 946	4 460	4 765	5 289	5 871	6 822	7 825	25.1.2 logements d'occasion
3 107	3 251	3 364	3 465	3 609	3 806	3 936	4 200	4 346	4 621	25.1.3 travaux
<b>6 505</b>	<b>6 454</b>	<b>7 409</b>	<b>8 174</b>	<b>7 775</b>	<b>7 769</b>	<b>8 265</b>	<b>9 355</b>	<b>11 016</b>	<b>12 663</b>	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.2 Cessions de logements d'occasion
351	435	534	554	522	528	583	651	747	868	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>FBCF totale (3)</b>
<b>1 506</b>	<b>1 558</b>	<b>1 880</b>	<b>2 323</b>	<b>2 371</b>	<b>2 343</b>	<b>2 854</b>	<b>3 254</b>	<b>4 163</b>	<b>5 180</b>	<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.5 Cessions de terrains
<b>11 071</b>	<b>11 424</b>	<b>13 068</b>	<b>14 997</b>	<b>15 128</b>	<b>15 405</b>	<b>16 991</b>	<b>19 130</b>	<b>22 748</b>	<b>26 536</b>	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
<b>283</b>	<b>277</b>	<b>261</b>	<b>259</b>	<b>222</b>	<b>196</b>	<b>189</b>	<b>196</b>	<b>168</b>	<b>199</b>	<b>25.6 Aides à l'investissement</b>
<b>5 650</b>	<b>5 755</b>	<b>7 188</b>	<b>8 896</b>	<b>9 040</b>	<b>9 168</b>	<b>10 018</b>	<b>12 327</b>	<b>15 076</b>	<b>19 966</b>	<b>25.7 Emprunts / Prêts</b>
<b>2 443</b>	<b>2 827</b>	<b>3 526</b>	<b>3 480</b>	<b>3 615</b>	<b>4 136</b>	<b>4 456</b>	<b>4 711</b>	<b>4 876</b>	<b>6 177</b>	<b>25.8 Remboursements / Recouvrements</b>
<b>7 581</b>	<b>8 219</b>	<b>9 145</b>	<b>9 322</b>	<b>9 481</b>	<b>10 177</b>	<b>11 240</b>	<b>11 319</b>	<b>12 381</b>	<b>12 548</b>	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

### Filière sociétés d'HLM

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>	<b>5 057</b>	<b>4 980</b>	<b>4 935</b>	<b>4 749</b>	<b>4 690</b>	<b>5 373</b>	<b>6 362</b>	<b>7 163</b>	<b>7 442</b>	<b>6 921</b>
25.11 logements neufs	3 142	2 930	2 739	2 381	2 247	2 525	3 183	3 712	4 053	3 891
25.12 logements d'occasion	136	138	136	112	99	156	191	227	232	218
25.13 travaux	1 779	1 912	2 060	2 256	2 344	2 692	2 988	3 224	3 157	2 812
<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>	<b>4 921</b>	<b>4 842</b>	<b>4 799</b>	<b>4 637</b>	<b>4 591</b>	<b>5 217</b>	<b>6 171</b>	<b>6 936</b>	<b>7 210</b>	<b>6 703</b>
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	17	16	15	13	13	15	19	22	24	23
<b>FBCF totale (3)</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>
25.4 Acquisitions de terrains (4)	432	407	393	343	315	368	464	543	588	563
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>	<b>5 506</b>	<b>5 403</b>	<b>5 343</b>	<b>5 105</b>	<b>5 018</b>	<b>5 756</b>	<b>6 845</b>	<b>7 728</b>	<b>8 054</b>	<b>7 507</b>
25.6 Aides à l'investissement	1 176	1 076	933	818	843	971	1 142	1 257	1 292	1 201
25.7 Emprunts / Prêts	3 613	3 542	3 555	3 243	2 931	3 398	4 209	4 862	5 145	4 699
25.8 Remboursements / Recouvrements	450	388	549	813	1 024	1 156	1 300	1 491	1 644	1 823
<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>	<b>1 167</b>	<b>1 173</b>	<b>1 404</b>	<b>1 857</b>	<b>2 268</b>	<b>2 543</b>	<b>2 794</b>	<b>3 100</b>	<b>3 261</b>	<b>3 430</b>

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>5 900</b>	<b>5 567</b>	<b>5 316</b>	<b>5 049</b>	<b>5 308</b>	<b>5 020</b>	<b>5 020</b>	<b>5 476</b>	<b>5 791</b>	<b>6 356</b>	<b>25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux</b>
3 213	2 894	2 633	2 263	2 515	2 333	2 333	2 635	2 700	3 231	25.11 logements neufs
206	197	159	161	193	189	189	281	356	408	25.12 logements d'occasion
2 481	2 476	2 524	2 625	2 600	2 498	2 498	2 560	2 735	2 717	25.13 travaux
<b>5 694</b>	<b>5 370</b>	<b>5 157</b>	<b>4 888</b>	<b>5 115</b>	<b>4 831</b>	<b>4 831</b>	<b>5 195</b>	<b>5 435</b>	<b>5 948</b>	<b>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.2 Cessions de logements d'occasion
18	17	14	14	15	8	8	10	12	13	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	<b>FBCF totale (3)</b>
<b>410</b>	<b>373</b>	<b>333</b>	<b>293</b>	<b>331</b>	<b>309</b>	<b>317</b>	<b>372</b>	<b>403</b>	<b>477</b>	<b>25.4 Acquisitions de terrains (4)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	25.5 Cessions de terrains
<b>6 328</b>	<b>5 957</b>	<b>5 663</b>	<b>5 356</b>	<b>5 654</b>	<b>5 337</b>	<b>5 345</b>	<b>5 858</b>	<b>6 206</b>	<b>6 846</b>	<b>Acquisition et travaux en logement (5)</b>
<b>960</b>	<b>931</b>	<b>729</b>	<b>632</b>	<b>664</b>	<b>572</b>	<b>581</b>	<b>600</b>	<b>590</b>	<b>734</b>	<b>25.6 Aides à l'investissement</b>
<b>3 857</b>	<b>3 448</b>	<b>3 376</b>	<b>3 135</b>	<b>3 267</b>	<b>2 957</b>	<b>2 801</b>	<b>3 233</b>	<b>3 383</b>	<b>3 785</b>	<b>25.7 Emprunts / Prêts</b>
<b>2 017</b>	<b>2 117</b>	<b>2 193</b>	<b>2 347</b>	<b>2 504</b>	<b>2 578</b>	<b>2 665</b>	<b>2 798</b>	<b>2 981</b>	<b>2 963</b>	<b>25.8 Remboursements / Recouvrements</b>
<b>3 528</b>	<b>3 695</b>	<b>3 751</b>	<b>3 936</b>	<b>4 227</b>	<b>4 386</b>	<b>4 628</b>	<b>4 824</b>	<b>5 213</b>	<b>5 290</b>	<b>Financement des dépenses en capital (6)</b>

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)





## ANNEXES

---

### 311 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS

montants en millions d'euros	financeurs	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Aides aux consommateurs du service de logement</b>		<b>5 874</b>	<b>6 317</b>	<b>6 756</b>	<b>7 257</b>	<b>7 823</b>	<b>8 437</b>	<b>9 226</b>	<b>10 156</b>	<b>10 823</b>	<b>11 331</b>
<b>Aides personnelles</b>		5 839	6 281	6 703	7 209	7 777	8 331	9 112	10 040	10 682	11 141
contribution de l'Etat	Etat	2 285	2 489	2 725	2 832	3 020	3 098	3 310	4 039	4 399	4 638
contribution des régimes sociaux	sécurité sociale	3 148	3 324	3 482	3 778	4 047	4 322	4 555	4 837	5 038	5 234
contribution du FNAL	employeurs	405	467	496	599	710	912	1 247	1 164	1 246	1 270
<i>Ventilation selon l'objet</i>											
- APL		2 558	3 010	3 410	3 846	4 222	4 529	4 772	4 979	5 224	5 472
- ALS		1 162	1 190	1 252	1 325	1 447	1 580	2 002	2 595	2 910	3 055
- ALF		1 858	1 848	1 844	1 821	1 872	1 970	2 060	2 209	2 275	2 327
- primes de déménagement		109	63	11	10	10	8	8	6	6	7
- frais de gestion des aides personnelles		151	170	187	207	227	245	271	251	267	280
<b>Autres aides aux consommateurs</b>		36	37	53	48	46	106	115	116	141	190
contribution de l'Etat au FSL	Etat						23	26	27	32	50
contribution des collectivités locales au FSL	collectivités locales						30	38	37	44	62
contribution de l'Etat aux assoc. logeant à titre temporaire	Etat								0	5	10
aides des régimes sociaux	sécurité sociale	36	37	53	48	46	53	51	52	61	68
autres aides des collectivités locales	collectivités locales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>Aides aux producteurs du service de logement</b>		<b>5 518</b>	<b>5 065</b>	<b>4 551</b>	<b>4 277</b>	<b>4 098</b>	<b>4 178</b>	<b>4 234</b>	<b>3 954</b>	<b>3 784</b>	<b>3 633</b>
<b>Subventions d'exploitation</b>		2 635	2 269	1 699	1 450	1 039	914	1 198	869	550	560
bonifications prêts spéciaux locatifs CFF avant 1978 (1)	Etat	124	118	110	83	62	33	54	36	40	33
bonifications prêts spéciaux accession CFF avant 1978 (1)	Etat	403	333	273	203	155	88	137	95	80	80
bonifications prêts HLM antérieurs à 1978 (1)	Etat	273	137	147	40	10	48	292	276	34	32
bonifications PLA CPHLM (1)	Etat	603	419	224	115	84	48	0	0	0	0
bonifications PLA CFF (1)	Etat	25	32	28	30	28	26	22	18	16	13
bonifications, fonds de garantie et réaménagement PAP (1)	Etat	1 171	1 197	882	939	636	608	633	379	313	357
réaménagement PAP (1)	Etat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bonifications prêts fonctionnaires (1)	Etat	21	19	17	10	10	8	6	6	5	3
résorption de l'habitat insalubre	Etat	15	13	17	12	23	21	22	28	36	27
amélioration de la qualité de service	Etat			1	18	31	34	32	33	26	16
autres subventions d'exploitation versées par les APUC (1)	Etat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subventions d'exploitation versées par les APUL (1)	collectivités locales	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : Compte du Logement

(1) aide aux producteurs versée non perçue

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>11 598</b>	<b>11 899</b>	<b>12 285</b>	<b>12 756</b>	<b>12 899</b>	<b>13 241</b>	<b>13 786</b>	<b>13 869</b>	<b>14 386</b>	<b>14 287</b>	<b>Aides aux consommateurs du service de logement</b>
11 417	11 724	12 081	12 507	12 642	12 991	13 527	13 623	14 094	14 004	<b>Aides personnelles</b>
4 777	4 876	4 993	5 103	5 208	5 158	5 388	5 378	5 639	5 210	contribution de l'Etat
5 361	5 565	5 730	5 925	6 024	6 212	6 455	6 507	6 749	7 000	contribution des régimes sociaux
1 279	1 284	1 358	1 479	1 411	1 620	1 684	1 739	1 706	1 794	contribution du FNAL
5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 956	6 166	6 074	6 263	6 168	<i>Ventilation selon l'objet</i>
3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 039	4 171	4 154	- APL
2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 007	3 170	3 302	3 445	3 475	- ALS
8	8	8	8	8	7	7	6	6	6	- ALF
287	296	302	311	310	313	264	202	209	206	- primes de déménagement
										- frais de gestion des aides personnelles
181	175	204	250	257	250	260	246	292	283	<b>Autres aides aux consommateurs</b>
38	42	55	76	75	73	69	56	72	72	contribution de l'Etat au FSL
54	58	65	88	87	86	86	77	94	94	contribution des collectivités locales au FSL
15	17	21	20	26	29	34	38	44	35	contribution de l'Etat aux assoc. logeant à titre temporaire
74	59	64	66	69	62	70	75	82	82	aides des régimes sociaux
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	autres aides des collectivités locales
<b>3 974</b>	<b>4 762</b>	<b>4 119</b>	<b>4 055</b>	<b>4 823</b>	<b>4 840</b>	<b>4 860</b>	<b>4 876</b>	<b>4 573</b>	<b>4 553</b>	<b>Aides aux producteurs du service de logement</b>
243	324	265	83	64	54	56	46	63	57	<b>Subventions d'exploitation</b>
34	22	17	13	9	5	4	3	3	2	bonifications prêts spéciaux locatifs CFF avant 1978 (1)
66	52	40	29	23	18	16	12	11	9	bonifications prêts spéciaux accession CFF avant 1978 (1)
27	24	19	17	12	8	4	2	0	0	bonifications prêts HLM antérieurs à 1978 (1)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	bonifications PLA CPHLM (1)
16	6	6	3	0	0	0	0	0	0	bonifications PLA CFF (1)
64	191	160	1	0	1	1	0	0	0	bonifications, fonds de garantie et réaménagement PAP (1)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	réaménagement PAP (1)
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	bonifications prêts fonctionnaires (1)
24	22	18	16	17	16	21	12	24	26	résorption de l'habitat insalubre
11	7	6	3	4	6	10	17	25	20	amélioration de la qualité de service
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	autres subventions d'exploitation versées par les APUC (1)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	subventions d'exploitation versées par les APUL (1)

**311 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS**
*(suite et fin)*

montants en millions d'euros		financiers	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991	1 992	1 993	1 994	1 995
<b>Aides à l'investissement</b>			2 316	2 245	2 326	2 405	2 625	2 845	2 765	2 861	3 049	2 841
PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal) ((1) avant 1988)	Etat		802	669	501	366	416	455	511	591	653	609
subvention pour surcharge foncière	Etat		19	12								
PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal)	Etat						4	31	41	51	58	91
PLA CFF (hors PLA fiscal) (1)	Etat		31	44	57	62	49	51	58	58	65	69
PALULOS (y compris FSGT)	Etat		301	281	269	315	278	326	360	397	378	291
ANAH	Etat		198	221	252	263	250	241	233	311	340	322
subventions PAP (1)	Etat				144	237	345	415	317	306	315	337
subventions PTZ (prêt à taux zéro) (1)	Etat											12
PAH	Etat		60	61	78	76	83	94	96	95	108	100
prime d'épargne logement (part affectée au financement de l'investissement)	Etat		418	432	455	545	641	663	489	379	446	363
1% logement : subventions aux organismes	employeurs		184	167	191	156	145	158	145	145	98	98
FARIF	Etat							10	76	51	88	84
FGAS (garantie PAS-PTZ) (1)	Etat									4	20	20
LES et subventions LAS/PSI : aides spécifiques DOM	Etat		35	43	44	40	40	48	50	41	32	3
autres aides versées par les APUC (1)	Etat		26	29	27	2	2	0	0	0	0	0
aides versées par les administrations de sécurité sociale (1)	sécurité sociale		47	48	57	55	52	53	61	57	55	79
aides des collectivités locales (1)	collectivités locales		194	238	252	289	321	301	328	376	394	367
<b>Autres aides aux producteurs</b>			567	552	526	422	435	419	271	224	186	232
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social ("PLA fiscal" élaroi)	Etat											
exonération de TFPB (part compensée par l'Etat)	Etat		567	552	526	422	435	419	271	224	186	156
réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)	Etat											76
<b>Total des aides</b>			<b>11 392</b>	<b>11 383</b>	<b>11 308</b>	<b>11 534</b>	<b>11 921</b>	<b>12 615</b>	<b>13 460</b>	<b>14 110</b>	<b>14 608</b>	<b>14 964</b>
dont : - Etat			7 378	7 101	6 777	6 610	6 601	6 787	7 035	7 443	7 672	7 787
- régimes sociaux			3 231	3 409	3 592	3 881	4 144	4 428	4 667	4 946	5 154	5 380
- employeurs			589	635	686	755	855	1 069	1 392	1 309	1 344	1 368
- collectivités locales			194	238	252	289	321	331	366	413	438	430
<b>Autres contributions de la collectivité</b>			<b>1 594</b>	<b>1 524</b>	<b>1 732</b>	<b>1 886</b>	<b>1 840</b>	<b>1 780</b>	<b>1 710</b>	<b>1 662</b>	<b>1 517</b>	<b>1 277</b>
part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement	Etat		442	490	655	837	824	711	721	829	617	524
1% logement : collecte nouvelle nette des subventions aux organismes	employeurs		1 151	1 035	1 077	1 049	1 016	1 070	989	833	900	752
<b>Total des aides et contributions de la collectivité</b>			<b>12 986</b>	<b>12 907</b>	<b>13 040</b>	<b>13 421</b>	<b>13 761</b>	<b>14 395</b>	<b>15 170</b>	<b>15 772</b>	<b>16 124</b>	<b>16 241</b>

*Source : Compte du Logement*

(1) aide aux producteurs versée non perçue

1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	montants en millions d'euros
3 246	3 566	2 980	2 636	2 652	2 596	2 512	2 446	2 084	1 890	<b>Aides à l'investissement</b>
442	391	194	129	108	150	179	254	218	312	PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal) ((1) avant1988)
121	138	116	119	169	144	112	106	102	101	subvention pour surcharge foncière
48	29	22	4	0	0	0	0	0	0	PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal)
232	213	210	201	170	168	145	138	121	80	PLA CFF (hors PLA fiscal) (1)
325	333	335	326	264	223	213	235	212	268	PALULOS (y compris FSGT)
293	211	94	1	0	0	0	0	0	0	ANAH
619	1 203	1 098	930	919	887	811	735	601	369	subventions PAP (1)
107	104	116	128	127	160	156	175	160	148	subventions PTZ (prêt à taux zéro) (1)
437	386	250	292	355	384	375	299	192	105	PAH
120	53	52	40	35	31	33	41	41	41	prime d'épargne logement (part affectée au financement de l'investissement)
70	58	64	51	59	52	45	39	0	0	1% logement : subventions aux organismes
54	50	54	69	61	46	45	25	25	28	FARIF
37	36	34	41	39	30	35	35	33	22	FGAS (garantie PAS-PTZ) (1)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	LES et subventions LAS/PSI : aides spécifiques DOM
71	68	75	76	77	70	79	58	72	72	autres aides versées par les APUC (1)
270	293	266	231	270	251	285	307	308	344	aides versées par les administrations de sécurité sociale (1)
486	872	873	1 336	2 106	2 190	2 292	2 385	2 426	2 605	<b>Autres aides aux producteurs</b>
	197	563	727	802	753	826	888	892	1 049	TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social ("PLA fiscal" élargi)
127	95	69	45	31	120	96	95	106	109	exonération de TFPB (part compensée par l'Etat)
359	581	241	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)
<b>15 573</b>	<b>16 661</b>	<b>16 404</b>	<b>16 811</b>	<b>17 721</b>	<b>18 081</b>	<b>18 646</b>	<b>18 745</b>	<b>18 958</b>	<b>18 839</b>	<b>Total des aides</b>
8 344	9 281	8 794	8 908	9 749	9 749	9 953	9 942	9 907	9 412	dont : - Etat
5 506	5 692	5 869	6 066	6 170	6 344	6 604	6 640	6 903	7 154	- régimes sociaux
1 400	1 337	1 409	1 518	1 445	1 651	1 717	1 780	1 747	1 835	- employeurs
324	351	332	319	358	336	372	384	402	438	- collectivités locales
<b>1 295</b>	<b>554</b>	<b>674</b>	<b>860</b>	<b>1 444</b>	<b>1 862</b>	<b>1 949</b>	<b>2 028</b>	<b>2 139</b>	<b>2 354</b>	<b>Autres contributions de la collectivité</b>
513	649	787	775	1 083	1 202	987	718	779	993	part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement
783	-95	-113	85	361	660	962	1 311	1 360	1 361	1% logement : collecte nouvelle nette des subventions aux organismes
<b>16 868</b>	<b>17 215</b>	<b>17 078</b>	<b>17 671</b>	<b>19 165</b>	<b>19 943</b>	<b>20 595</b>	<b>20 774</b>	<b>21 097</b>	<b>21 193</b>	<b>Total des aides et contributions de la collectivité</b>

### 312 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS VENTILES SELON LA FILIERE BENEFICIAIRE

millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Aides aux consommateurs du service de logement</b>	<b>5 874</b>	<b>6 317</b>	<b>6 757</b>	<b>7 257</b>	<b>7 823</b>	<b>8 437</b>	<b>9 226</b>	<b>10 156</b>	<b>10 823</b>	<b>11 331</b>
propriétaires occupants	1 737	1 950	2 150	2 228	2 232	2 243	2 153	2 104	2 093	2 060
locatif social	2 232	2 374	2 655	2 863	3 195	3 467	3 862	4 121	4 494	4 792
locatif privé	1 905	1 994	1 952	2 166	2 397	2 727	3 211	3 931	4 237	4 479
<b>Aides aux producteurs du service de logement</b>										
<b>aides relatives à des opérations antérieures à 1978</b>	<b>805</b>	<b>592</b>	<b>532</b>	<b>328</b>	<b>229</b>	<b>168</b>	<b>482</b>	<b>406</b>	<b>154</b>	<b>145</b>
propriétaires occupants	408	337	276	204	157	88	137	95	80	80
locatif social	310	173	180	65	28	58	308	286	46	42
locatif privé	87	83	77	58	43	23	38	25	28	23
<b>aides relatives à des opérations postérieures à 1977</b>	<b>4 713</b>	<b>4 473</b>	<b>4 018</b>	<b>3 950</b>	<b>3 870</b>	<b>4 009</b>	<b>3 751</b>	<b>3 548</b>	<b>3 630</b>	<b>3 489</b>
propriétaires occupants	1 898	1 930	1 794	1 973	1 901	1 990	1 685	1 285	1 294	1 342
locatif social	2 512	2 228	1 862	1 598	1 599	1 654	1 720	1 834	1 884	1 725
locatif privé	303	314	363	379	369	365	346	429	452	421
<b>Ensemble des aides aux producteurs du service de logement</b>	<b>5 518</b>	<b>5 065</b>	<b>4 551</b>	<b>4 277</b>	<b>4 099</b>	<b>4 178</b>	<b>4 234</b>	<b>3 954</b>	<b>3 784</b>	<b>3 633</b>
propriétaires occupants	2 306	2 267	2 069	2 177	2 058	2 078	1 822	1 380	1 374	1 421
locatif social	2 823	2 401	2 042	1 663	1 628	1 712	2 028	2 120	1 930	1 767
locatif privé	389	397	440	437	413	388	384	454	480	444
<b>Total des aides</b>	<b>11 392</b>	<b>11 382</b>	<b>11 307</b>	<b>11 534</b>	<b>11 921</b>	<b>12 615</b>	<b>13 460</b>	<b>14 110</b>	<b>14 608</b>	<b>14 964</b>
propriétaires occupants	4 043	4 217	4 219	4 406	4 290	4 321	3 976	3 484	3 467	3 482
locatif social	5 055	4 775	4 696	4 525	4 822	5 179	5 890	6 241	6 424	6 559
locatif privé	2 294	2 390	2 392	2 604	2 809	3 116	3 595	4 385	4 717	4 923
<b>Autres contributions de la collectivité</b>	<b>1 594</b>	<b>1 524</b>	<b>1 732</b>	<b>1 886</b>	<b>1 840</b>	<b>1 780</b>	<b>1 710</b>	<b>1 662</b>	<b>1 517</b>	<b>1 277</b>
part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement	442	490	655	837	824	711	721	829	617	524
1% logement : collecte nouvelle nette des subventions aux organismes	1 151	1 035	1 077	1 049	1 016	1 070	989	833	900	752
<b>Total des aides et contributions de la collectivité</b>	<b>12 986</b>	<b>12 907</b>	<b>13 039</b>	<b>13 421</b>	<b>13 761</b>	<b>14 395</b>	<b>15 170</b>	<b>15 771</b>	<b>16 124</b>	<b>16 241</b>

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	millions d'euros
<b>11 598</b>	<b>11 900</b>	<b>12 285</b>	<b>12 756</b>	<b>12 899</b>	<b>13 241</b>	<b>13 786</b>	<b>13 869</b>	<b>14 386</b>	<b>14 293</b>	<b>Aides aux consommateurs du service de logement</b>
1 972	1 976	1 878	1 796	1 699	1 637	1 527	1 412	1 359	1 199	propriétaires occupants
4 987	5 189	5 448	5 672	5 811	5 834	6 128	6 089	6 513	6 485	locatif social
4 639	4 734	4 959	5 289	5 388	5 770	6 132	6 369	6 514	6 608	locatif privé
										<b>Aides aux producteurs du service de logement</b>
<b>127</b>	<b>98</b>	<b>75</b>	<b>59</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>aides relatives à des opérations antérieures à 1978</b>
66	52	40	29	23	18	16	12	11	9	propriétaires occupants
38	30	24	20	14	10	5	3	1	1	locatif social
24	16	12	9	6	4	3	2	2	2	locatif privé
<b>3 847</b>	<b>4 664</b>	<b>4 043</b>	<b>3 997</b>	<b>4 779</b>	<b>4 809</b>	<b>4 836</b>	<b>4 859</b>	<b>4 559</b>	<b>4 541</b>	<b>aides relatives à des opérations postérieures à 1977</b>
1 989	2 751	2 098	2 025	2 679	2 706	2 673	2 534	2 327	2 014	propriétaires occupants
1 399	1 432	1 523	1 515	1 608	1 658	1 712	1 857	1 790	2 007	locatif social
460	481	422	457	492	445	451	468	442	520	locatif privé
<b>3 974</b>	<b>4 762</b>	<b>4 119</b>	<b>4 055</b>	<b>4 823</b>	<b>4 840</b>	<b>4 860</b>	<b>4 876</b>	<b>4 573</b>	<b>4 552</b>	<b>Ensemble des aides aux producteurs du service de logement</b>
2 054	2 803	2 138	2 054	2 702	2 724	2 689	2 546	2 338	2 023	propriétaires occupants
1 437	1 463	1 547	1 535	1 623	1 667	1 717	1 860	1 791	2 008	locatif social
483	497	434	466	498	449	454	470	444	522	locatif privé
<b>15 572</b>	<b>16 661</b>	<b>16 404</b>	<b>16 811</b>	<b>17 721</b>	<b>18 081</b>	<b>18 646</b>	<b>18 745</b>	<b>18 958</b>	<b>18 845</b>	<b>Total des aides</b>
4 027	4 779	4 016	3 850	4 401	4 361	4 215	3 959	3 697	3 223	propriétaires occupants
6 424	6 652	6 995	7 207	7 434	7 501	7 845	7 948	8 304	8 493	locatif social
5 122	5 231	5 393	5 755	5 886	6 219	6 586	6 838	6 958	7 130	locatif privé
<b>1 295</b>	<b>554</b>	<b>674</b>	<b>860</b>	<b>1 444</b>	<b>1 862</b>	<b>1 949</b>	<b>2 028</b>	<b>2 139</b>	<b>2 354</b>	<b>Autres contributions de la collectivité</b>
513	649	787	775	1 083	1 202	987	718	779	993	part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement
783	-95	-113	85	361	660	962	1 311	1 360	1 361	1% logement : collecte nouvelle nette des subventions aux organismes
<b>16 868</b>	<b>17 216</b>	<b>17 078</b>	<b>17 671</b>	<b>19 165</b>	<b>19 942</b>	<b>20 595</b>	<b>20 773</b>	<b>21 097</b>	<b>21 199</b>	<b>Total des aides et contributions de la collectivité</b>

### 313 - VENTILATION DES AIDES AUX PRODUCTEURS DU SERVICE DE LOGEMENT SELON LEUR OBJET

millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Subventions d'exploitation relatives à des opérations antérieures à 1978</b>	<b>800</b>	<b>588</b>	<b>530</b>	<b>326</b>	<b>227</b>	<b>168</b>	<b>482</b>	<b>406</b>	<b>154</b>	<b>145</b>
logements neufs	753	552	497	305	212	158	454	383	144	135
acquisition de logements existants	23	18	16	10	7	5	14	12	5	5
gros entretien - amélioration	24	18	17	11	8	5	15	12	5	5
<b>Subventions d'exploitation relatives à des opérations postérieures à 1977</b>	<b>1 816</b>	<b>1 670</b>	<b>1 166</b>	<b>1 123</b>	<b>813</b>	<b>746</b>	<b>716</b>	<b>463</b>	<b>396</b>	<b>416</b>
logements neufs	1 704	1 569	1 086	1 041	720	660	635	385	320	359
acquisition de logements existants	47	42	30	25	19	13	12	7	6	6
gros entretien - amélioration	66	59	50	58	75	73	69	71	70	51
<b>Aides à l'investissement</b>	<b>2 316</b>	<b>2 245</b>	<b>2 326</b>	<b>2 405</b>	<b>2 625</b>	<b>2 845</b>	<b>2 765</b>	<b>2 861</b>	<b>3 049</b>	<b>2 841</b>
logements neufs	1 123	1 048	1 082	1 074	1 247	1 373	1 393	1 444	1 544	1 537
acquisition de logements existants	284	285	283	323	374	438	344	317	362	310
gros entretien - amélioration	910	913	961	1 008	1 004	1 034	1 028	1 101	1 143	994
<b>Autres aides aux producteurs</b>	<b>567</b>	<b>552</b>	<b>526</b>	<b>422</b>	<b>435</b>	<b>419</b>	<b>271</b>	<b>224</b>	<b>186</b>	<b>232</b>
logements neufs	567	552	526	422	435	419	271	224	186	156
acquisition de logements existants										76
gros entretien - amélioration										
<b>Total</b>	<b>5 500</b>	<b>5 055</b>	<b>4 548</b>	<b>4 277</b>	<b>4 100</b>	<b>4 178</b>	<b>4 234</b>	<b>3 955</b>	<b>3 785</b>	<b>3 633</b>
logements neufs	4 147	3 721	3 191	2 841	2 613	2 610	2 752	2 436	2 193	2 187
acquisition de logements existants	354	344	329	359	400	457	370	336	373	397
gros entretien - amélioration	999	990	1 028	1 077	1 087	1 112	1 112	1 183	1 218	1 050
Aides non ventilées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Ensemble des aides aux producteurs</b>	<b>5 500</b>	<b>5 055</b>	<b>4 548</b>	<b>4 277</b>	<b>4 100</b>	<b>4 178</b>	<b>4 234</b>	<b>3 955</b>	<b>3 785</b>	<b>3 633</b>

Source : *Compte du Logement*



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	millions d'euros
<b>127</b>	<b>98</b>	<b>75</b>	<b>58</b>	<b>43</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>Subventions d'exploitation relatives à des opérations antérieures à 1978</b>
118	91	70	55	41	29	23	16	13	11	logements neufs
4	3	2	2	1	1	1	1	0	0	acquisition de logements existants
4	3	2	2	1	1	1	1	0	0	gros entretien - amélioration
<b>116</b>	<b>227</b>	<b>190</b>	<b>24</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>32</b>	<b>29</b>	<b>49</b>	<b>46</b>	<b>Subventions d'exploitation relatives à des opérations postérieures à 1977</b>
78	192	160	5	0	1	1	0	0	0	logements neufs
1	3	3	0	0	0	0	0	0	0	acquisition de logements existants
37	32	27	20	21	22	31	28	49	46	gros entretien - amélioration
<b>3 246</b>	<b>3 566</b>	<b>2 980</b>	<b>2 636</b>	<b>2 652</b>	<b>2 596</b>	<b>2 512</b>	<b>2 446</b>	<b>2 084</b>	<b>1 891</b>	<b>Aides à l'investissement</b>
1 736	2 139	1 712	1 415	1 450	1 387	1 334	1 310	1 096	1 016	logements neufs
491	435	323	307	355	370	380	335	285	214	acquisition de logements existants
1 019	991	945	914	847	839	798	800	704	661	gros entretien - amélioration
<b>486</b>	<b>872</b>	<b>873</b>	<b>1 336</b>	<b>2 106</b>	<b>2 190</b>	<b>2 292</b>	<b>2 385</b>	<b>2 425</b>	<b>2 603</b>	<b>Autres aides aux producteurs</b>
127	291	414	427	445	500	558	612	618	769	logements neufs
359	581	244	593	1 318	1 360	1 420	1 453	1 483	1 510	acquisition de logements existants
		214	317	343	331	314	319	324	324	gros entretien - amélioration
<b>3 975</b>	<b>4 762</b>	<b>4 119</b>	<b>4 055</b>	<b>4 823</b>	<b>4 840</b>	<b>4 860</b>	<b>4 876</b>	<b>4 572</b>	<b>4 551</b>	<b>Total</b>
2 060	2 713	2 357	1 901	1 936	1 917	1 914	1 938	1 727	1 796	logements neufs
855	1 022	573	902	1 675	1 731	1 801	1 789	1 768	1 724	acquisition de logements existants
1 060	1 027	1 189	1 253	1 212	1 192	1 144	1 149	1 077	1 031	gros entretien - amélioration
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Aides non ventilées
<b>3 975</b>	<b>4 762</b>	<b>4 119</b>	<b>4 055</b>	<b>4 823</b>	<b>4 840</b>	<b>4 860</b>	<b>4 876</b>	<b>4 572</b>	<b>4 551</b>	<b>Ensemble des aides aux producteurs</b>

**314 - MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT**

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>AIDES PERCUES</b>	<b>6 530</b>	<b>6 942</b>	<b>7 519</b>	<b>8 200</b>	<b>8 798</b>	<b>9 534</b>	<b>10 432</b>	<b>11 515</b>	<b>12 259</b>	<b>12 565</b>
<b>Aux consommateurs du service de logement</b>	<b>5 723</b>	<b>6 148</b>	<b>6 570</b>	<b>7 050</b>	<b>7 596</b>	<b>8 193</b>	<b>8 955</b>	<b>9 905</b>	<b>10 556</b>	<b>11 051</b>
APL hors primes de déménagement	2 558	3 010	3 410	3 846	4 222	4 529	4 772	4 979	5 224	5 472
ALS hors primes de déménagement	1 162	1 190	1 252	1 325	1 447	1 580	2 002	2 595	2 910	3 055
ALF hors primes de déménagement	1 858	1 848	1 844	1 821	1 872	1 970	2 060	2 209	2 275	2 327
Primes de déménagement	109	63	11	10	10	8	8	6	6	7
Autres aides	36	37	53	48	46	106	115	116	141	190
<b>Aux producteurs du service de logement</b>	<b>807</b>	<b>794</b>	<b>949</b>	<b>1 150</b>	<b>1 202</b>	<b>1 341</b>	<b>1 477</b>	<b>1 611</b>	<b>1 703</b>	<b>1 514</b>
<b>Subventions d'exploitation</b>										
Résorption de l'habitat insalubre	15	13	17	12	23	21	22	28	36	27
Amélioration de la qualité de service			1	18	31	34	32	33	26	16
<b>Aides à l'investissement</b>										
PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal)	19	13	104	275	357	389	437	497	548	499
- subventions perçues	0	2	104	275	357	389	437	497	548	499
- subvention pour surcharge foncière	19	12								
PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal) : subventions perçues					4	31	41	51	58	91
PALULOS : subventions perçues	301	281	269	315	278	326	358	397	379	292
Subventions du FARIF						10	76	51	88	84
1% logement : subventions perçues	179	162	185	151	137	148	132	108	90	82
Subventions ANAH	198	221	252	263	250	241	233	311	340	322
PAH	60	61	78	76	83	94	96	95	108	100
LES et subvention LAS/PSI : aides spécifiques DOM	35	43	44	40	40	48	50	41	32	3
<b>AVANTAGES DE TAUX</b>	<b>3 991</b>	<b>4 102</b>	<b>3 871</b>	<b>3 645</b>	<b>3 739</b>	<b>4 352</b>	<b>4 372</b>	<b>3 364</b>	<b>2 805</b>	<b>2 539</b>
<b>Aux producteurs de service de logement</b>	<b>3 991</b>	<b>4 102</b>	<b>3 871</b>	<b>3 645</b>	<b>3 739</b>	<b>4 352</b>	<b>4 372</b>	<b>3 364</b>	<b>2 805</b>	<b>2 539</b>
PLA CDC/CPHLM : avantages de taux	2 073	1 552	1 475	970	856	1 060	1 138	1 122	804	735
PLA CFF et PCL CFF : avantages de taux	58	55	76	75	60	76	75	54	24	37
PLAi et PLATS : avantages de taux					3	35	46	26	49	80
avantage de taux lié aux prêts complémentaires PALULOS	45	15	76	137	138	194	209	183	97	76
PLI CDC : avantages de taux (1)			5	24	28	24	26	42	30	34
PLI CFF : avantages de taux (1)			17	41	9	9	12	23	10	19
1% logement	707	789	684	703	689	810	831	748	893	680
- avantage de taux: prêts aux organismes de logement locatif (1)	347	390	297	325	320	419	430	372	398	346
- avantage de taux : prêts aux salariés (1)	360	399	387	377	369	391	401	376	496	334
autres prêts CDC sur la ressource du livret A (1)	12	3	16	20	23	24	22	16	9	11
PAP : avantages de taux	770	693	478	405	344	380	269	157	371	369
PTZ (prêt à taux zéro) : avantages de taux										69
prêts conventionnés (hors PAS) : avantages de taux (1)	427	909	542	336	282	236	228	54	11	-10
PAS : avantages de taux								16	58	44
prêts d'épargne logement : avantages de taux	-102	87	502	935	1 306	1 503	1 518	924	450	396

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros	
<b>12 704</b>	<b>12 864</b>	<b>13 061</b>	<b>13 441</b>	<b>13 519</b>	<b>13 853</b>	<b>14 474</b>	<b>14 715</b>	<b>15 116</b>	<b>15 138</b>	<b>AIDES PERCUES</b>	
<b>11 312</b>	<b>11 603</b>	<b>11 983</b>	<b>12 446</b>	<b>12 589</b>	<b>12 928</b>	<b>13 522</b>	<b>13 667</b>	<b>14 177</b>	<b>14 086</b>	<b>Aux consommateurs du service de logement</b>	
5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 956	6 166	6 074	6 263	6 168	APL hors primes de déménagement	
3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 039	4 171	4 154	ALS hors primes de déménagement	
2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 007	3 170	3 302	3 445	3 475	ALF hors primes de déménagement	
8	8	8	8	8	7	7	6	6	6	Primes de déménagement	
181	175	204	250	257	250	259	246	292	283	Autres aides	
<b>1 392</b>	<b>1 261</b>	<b>1 078</b>	<b>995</b>	<b>930</b>	<b>924</b>	<b>952</b>	<b>1 048</b>	<b>940</b>	<b>1 052</b>	<b>Aux producteurs du service de logement</b>	
										<b>Subventions d'exploitation</b>	
24	22	18	16	17	16	21	12	24	26	Résorption de l'habitat insalubre	
11	7	6	3	4	6	10	17	25	20	Amélioration de la qualité de service	
										<b>Aides à l'investissement</b>	
359	303	131	72	51	95	179	254	218	312	PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal)	
359	303	131	72	51	95	179	254	218	312	- subventions perçues	
										- subvention pour surcharge foncière	
121	138	116	119	169	144	112	106	102	101	PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal) : subventions perçues	
231	213	210	200	168	168	147	135	122	79	PALULOS : subventions perçues	
70	58	64	51	59	52	45	39	0	0	Subventions du FARIF	
106	47	47	39	32	31	34	41	45	75	1% logement : subventions perçues	
325	333	335	326	264	223	213	235	212	268	Subventions ANAH	
107	104	116	128	127	160	156	175	160	148	PAH	
37	36	34	41	39	30	35	35	33	22	LES et subvention LAS/PSI : aides spécifiques DOM	
<b>3 259</b>	<b>2 559</b>	<b>1 870</b>	<b>1 609</b>	<b>2 115</b>	<b>2 180</b>	<b>1 899</b>	<b>1 655</b>	<b>1 404</b>	<b>1 840</b>	<b>AVANTAGES DE TAUX</b>	
<b>3 259</b>	<b>2 559</b>	<b>1 870</b>	<b>1 609</b>	<b>2 115</b>	<b>2 180</b>	<b>1 899</b>	<b>1 655</b>	<b>1 404</b>	<b>1 840</b>	<b>Aux producteurs de service de logement</b>	
597	476	282	180	330	441	400	353	262	277	PLA CDC/CPHLM : avantages de taux	
29	3	-8	-36	-36	-21	-39	23	31	75	PLA CFF et PCL CFF : avantages de taux	
113	91	70	119	222	94	65	48	35	25	PLAi et PLATS : avantages de taux	
68	57	38	20	47	79	36	25	15	11	avantage de taux lié aux prêts complémentaires PALULOS	
38	19	11	2	4	8	0	0	0	0	PLI CDC : avantages de taux (1)	
26	11	5	-5	-4	7	0	0	0	0	PLI CFF : avantages de taux (1)	
663	471	352	362	427	533	530	487	500	388	1% logement	
326	249	159	170	190	190	263	246	262	178	- avantage de taux : prêts aux organismes de logement locatif (1)	
337	222	193	192	236	343	267	241	238	211	- avantage de taux : prêts aux salariés (1)	
12	22	20	13	10	0	46	31	19	15	autres prêts CDC sur la ressource du livret A (1)	
84	2	0	0	0	0	0	0	0	0	PAP : avantages de taux	
1 291	1 118	940	896	929	831	786	664	526	1 057	PTZ (prêt à taux zéro) : avantages de taux	
-17	-17	-24	-38	-27	-13	-44	0	0	0	prêts conventionnés (hors PAS) : avantages de taux (1)	
39	63	66	36	63	81	54	0	0	0	PAS : avantages de taux	
315	243	118	60	152	139	65	24	16	-8	prêts d'épargne logement : avantages de taux	

## 314 - MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

(suite et fin)

montants en millions d'euros	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991	1 992	1 993	1 994	1 995
<b>AVANTAGES FISCAUX</b>	<b>2 607</b>	<b>2 861</b>	<b>3 073</b>	<b>3 609</b>	<b>3 542</b>	<b>3 431</b>	<b>3 656</b>	<b>3 547</b>	<b>3 692</b>	<b>3 658</b>
<b>Aux consommateurs du service de logement</b>						<b>27</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>44</b>	<b>40</b>
Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond						15	21	21	21	21
Exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation						12	13	16	23	18
Taux de TVA à 5,5% pour travaux										
Crédit d'impôt pour dépenses d'entretien										
<b>Aux producteurs du service de logement</b>	<b>2 607</b>	<b>2 861</b>	<b>3 073</b>	<b>3 609</b>	<b>3 542</b>	<b>3 403</b>	<b>3 622</b>	<b>3 510</b>	<b>3 648</b>	<b>3 618</b>
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	709	800	995	1 121	1 189	1 109	1 116	1 057	949	869
Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de	18	18	18	20	66	73	73	69	69	
Déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale					23	31	40	37	40	70
Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées						15	24	49	64	60
Exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif								5	11	14
Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%)	183	183	198	213	0	-107	-107	-122	0	0
Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM	88	111	107	147	213	175	189	209	209	181
Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales)	335	334	345	366	394	460	507	526	578	589
Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location	11	32	107	166	198	152	207	221	198	209
Déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration	610	633	656	884	686	729	803	694	694	747
Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM	55	58	46	34	21	16	14	12	11	9
Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique	177	229	53	66	104	151	183	210	290	366
Réduction d'impôt pour frais de ravalement	236	267	332	374	396	370	372	352	316	290
Réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale										
Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir	180	185	192	179	198	181	148	137	168	160
Déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré)										
Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale										
Régime d'imposition simplifié des revenus fonciers ("micro-foncier")										
Réduction d'impôts au titre des investissements réalisés dans les DOM par les personnes physiques		4	19	31	43	35	37	34	34	37
Déduction des revenus et bénéfices investis dans les DOM par les entreprises	4	7	7	8	10	13	15	21	19	18
Taux de TVA à 5,5% pour travaux										
<b>AUTRES AIDES</b>	<b>567</b>	<b>552</b>	<b>526</b>	<b>422</b>	<b>435</b>	<b>419</b>	<b>271</b>	<b>224</b>	<b>186</b>	<b>232</b>
<b>Aux producteurs du service de logement</b>	<b>567</b>	<b>552</b>	<b>526</b>	<b>422</b>	<b>435</b>	<b>419</b>	<b>271</b>	<b>224</b>	<b>186</b>	<b>232</b>
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social ("PLA fiscal" élargi)										
Exonération de TFPB (part à charge de l'Etat)	567	552	526	422	435	419	271	224	186	156
Réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)										76
Total des aides perçues	6 530	6 942	7 519	8 200	8 798	9 534	10 432	11 515	12 259	12 565
Total des avantages de taux	3 991	4 102	3 871	3 645	3 739	4 352	4 372	3 364	2 805	2 539
Total des avantages fiscaux	2 607	2 861	3 073	3 609	3 542	3 431	3 656	3 547	3 692	3 658
Total des autres aides aux producteurs de service de logement	567	552	526	422	435	419	271	224	186	232
<b>ENSEMBLE</b>	<b>13 696</b>	<b>14 457</b>	<b>14 988</b>	<b>15 876</b>	<b>16 513</b>	<b>17 736</b>	<b>18 731</b>	<b>18 651</b>	<b>18 942</b>	<b>18 994</b>
Pour mémoire : exonération des plus values de cessions de titres d'OPCVM en cas de réinvestissement dans l'acquisition ou la construction d'un logement									120	250

Source : Compte du Logement

1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	montants en millions d'euros	
<b>3 897</b>	<b>3 795</b>	<b>4 127</b>	<b>4 806</b>	<b>7 159</b>	<b>6 809</b>	<b>7 022</b>	<b>7 212</b>	<b>7 145</b>	<b>8 313</b>	<b>AVANTAGES FISCAUX</b>	
<b>43</b>	<b>41</b>	<b>41</b>	<b>359</b>	<b>1 092</b>	<b>1 029</b>	<b>1 005</b>	<b>1 099</b>	<b>1 100</b>	<b>1 338</b>	<b>Aux consommateurs du service de logement</b>	
21	21	21	26	24	16	10	10	10	10	Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond	
21	20	20	18	12	11	12	20	20	20	Exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation	
			178	850	920	983	1 069	1 070	1 308	Taux de TVA à 5,5% pour travaux	
			137	206	82	0	0	0	0	Crédit d'impôt pour dépenses d'entretien	
<b>3 854</b>	<b>3 754</b>	<b>4 086</b>	<b>4 447</b>	<b>6 067</b>	<b>5 780</b>	<b>6 017</b>	<b>6 113</b>	<b>6 045</b>	<b>6 975</b>	<b>Aux producteurs du service de logement</b>	
880	812	709	652	458	293	195	98	1	0	Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	
										Dédution du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de	
69	66	56	47	43	36	30	40	60	70	Dédution forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale	
61	56	60	69	69	69	70	45	15	5	Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées	
14	12	8	2	0	0	0	0	0	0	Exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif	
200	210	290	300	300	320	330	350	370	390	Dédution forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%)	
215	213	198	198	259	310	300	270	270	300	Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM	
598	610	617	611	610	623	670	699	734	793	Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales)	
213	152	107	58	18	6	0	0	0	0	Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location	
686	640	778	778	869	800	930	930	950	1 000	Dédution, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration	
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM	
444	457	726	610	366	0	0	0	0	0	Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique	
294	271	236	217	153	98	65	33	0	0	Réduction d'impôt pour frais de ravalement	
				29	63	220	330	350	400	Réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale	
108	102	61	50	46	44	50	40	50	50	Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir	
	69	145	290	518	604	560	460	430	500	Dédution dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré)	
				1	2	5	10	15	20	Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale	
			15	72	75	115	120	0	0	Régime d'imposition simplifié des revenus fonciers("micro-foncier")	
42	46	38	46	51	58	60	58	70	85	Réduction d'impôts au titre des investissements réalisés dans les DOM par les personnes physiques	
26	38	58	27	7	0	0	0	0	0	Dédution des revenus et bénéfices investis dans les DOM par les entreprises	
			478	2 199	2 380	2 417	2 631	2 730	3 362	Taux de TVA à 5,5% pour travaux	
<b>486</b>	<b>872</b>	<b>873</b>	<b>1 336</b>	<b>2 106</b>	<b>2 190</b>	<b>2 292</b>	<b>2 385</b>	<b>2 426</b>	<b>2 605</b>	<b>AUTRES AIDES</b>	
<b>486</b>	<b>872</b>	<b>873</b>	<b>1 336</b>	<b>2 106</b>	<b>2 190</b>	<b>2 292</b>	<b>2 385</b>	<b>2 426</b>	<b>2 605</b>	<b>Aux producteurs du service de logement</b>	
	197	563	727	802	753	826	888	892	1 049	TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social ("PLA fiscal" élargi)	
127	95	69	45	31	120	96	95	106	109	Exonération de TFPB (part à charge de l'Etat)	
359	581	241	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	Réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)	
12 704	12 864	13 061	13 441	13 519	13 853	14 474	14 715	15 116	15 138	Total des aides perçues	
3 259	2 559	1 870	1 609	2 115	2 180	1 899	1 655	1 404	1 840	Total des avantages de taux	
3 897	3 795	4 127	4 806	7 159	6 809	7 022	7 212	7 145	8 313	Total des avantages fiscaux	
486	872	873	1 336	2 106	2 190	2 292	2 385	2 426	2 605	Total des autres aides aux producteurs de service de logement	
<b>20 345</b>	<b>20 091</b>	<b>19 931</b>	<b>21 192</b>	<b>24 898</b>	<b>25 031</b>	<b>25 687</b>	<b>25 966</b>	<b>26 091</b>	<b>27 896</b>	<b>ENSEMBLE</b>	
180	340	0	0	0	0	0	0	0	0	Pour mémoire : exonération des plus values de cessions de titres d'OPCVM en cas de réinvestissement dans l'acquisition ou la construction d'un logement	

**315 - AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT : VENTILATION PAR FILIERE**

millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Aux consommateurs du service de logement</b>	<b>5 723</b>	<b>6 148</b>	<b>6 570</b>	<b>7 050</b>	<b>7 596</b>	<b>8 220</b>	<b>8 989</b>	<b>9 942</b>	<b>10 600</b>	<b>11 091</b>
Aides perçues	5 723	6 148	6 570	7 050	7 596	8 193	8 955	9 904	10 556	11 051
par les propriétaires occupants	1 692	1 898	2 090	2 165	2 167	2 178	2 090	2 052	2 041	2 009
par les locataires	4 031	4 250	4 480	4 886	5 429	6 015	6 865	7 853	8 515	9 042
Avantages fiscaux	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40
aux propriétaires occupants										
aux locataires						27	34	37	44	40
<b>Aux producteurs du service de logement</b>	<b>7 973</b>	<b>8 309</b>	<b>8 419</b>	<b>8 826</b>	<b>8 917</b>	<b>9 516</b>	<b>9 742</b>	<b>8 709</b>	<b>8 342</b>	<b>7 903</b>
Aides perçues	808	794	949	1 150	1 202	1 341	1 477	1 611	1 703	1 514
aux propriétaires occupants	95	104	122	116	122	142	146	136	140	102
aux locataires	712	691	826	1 034	1 080	1 199	1 330	1 475	1 563	1 412
Avantages de taux	3 991	4 102	3 871	3 645	3 739	4 352	4 372	3 364	2 805	2 539
aux propriétaires occupants	1 461	2 082	1 879	1 992	2 211	2 401	2 288	1 440	1 338	1 160
aux locataires	2 530	2 020	1 992	1 653	1 528	1 952	2 085	1 924	1 467	1 380
Avantages fiscaux	2 607	2 861	3 073	3 609	3 542	3 403	3 622	3 510	3 648	3 618
aux propriétaires occupants	1 371	1 548	1 639	1 805	1 828	1 931	1 883	1 808	1 778	1 747
aux locataires	1 237	1 313	1 434	1 803	1 714	1 472	1 739	1 702	1 869	1 871
Autres aides aux producteurs	567	552	526	422	435	419	271	224	186	232
aux propriétaires occupants	177	165	153	112	144	153	77	57	50	109
aux locataires	391	387	373	310	291	267	195	167	136	123
<b>Total des avantages</b>	<b>13 696</b>	<b>14 457</b>	<b>14 988</b>	<b>15 876</b>	<b>16 513</b>	<b>17 736</b>	<b>18 731</b>	<b>18 650</b>	<b>18 942</b>	<b>18 994</b>
aux filières propriétaires occupants (y compris les résidences secondaires)	4 796	5 797	5 884	6 189	6 471	6 804	6 483	5 493	5 347	5 128
aux filières locatives	8 900	8 660	9 104	9 686	10 042	10 932	12 248	13 158	13 595	13 867

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	millions d'euros
<b>11 354</b>	<b>11 645</b>	<b>12 024</b>	<b>12 805</b>	<b>13 681</b>	<b>13 958</b>	<b>14 528</b>	<b>14 766</b>	<b>15 277</b>	<b>15 424</b>	<b>Aux consommateurs du service de logement</b>
11 312	11 603	11 983	12 446	12 589	12 929	13 523	13 667	14 177	14 086	Aides perçues
1 923	1 927	1 831	1 752	1 658	1 599	1 498	1 392	1 339	1 182	par les propriétaires occupants
9 388	9 677	10 152	10 694	10 930	11 330	12 025	12 275	12 837	12 904	par les locataires
43	41	41	359	1 092	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	Avantages fiscaux
			236	792	752	737	802	803	981	aux propriétaires occupants
43	41	41	123	300	278	268	297	298	357	aux locataires
<b>8 991</b>	<b>8 446</b>	<b>7 907</b>	<b>8 388</b>	<b>11 218</b>	<b>11 073</b>	<b>11 159</b>	<b>11 200</b>	<b>10 815</b>	<b>12 472</b>	<b>Aux producteurs du service de logement</b>
1 392	1 261	1 078	995	930	924	952	1 047	940	1 052	Aides perçues
145	139	151	169	167	190	190	210	193	170	aux propriétaires occupants
1 248	1 122	928	826	764	734	761	838	747	882	aux locataires
3 259	2 559	1 870	1 609	2 115	2 180	1 899	1 655	1 404	1 840	Avantages de taux
2 016	1 606	1 281	1 140	1 336	1 367	1 121	927	778	1 260	aux propriétaires occupants
1 243	953	590	469	778	813	778	728	626	580	aux locataires
3 854	3 754	4 086	4 447	6 067	5 780	6 017	6 113	6 045	6 975	Avantages fiscaux
1 827	1 770	1 964	2 129	3 035	2 509	2 576	2 718	2 691	3 239	aux propriétaires occupants
2 027	1 984	2 122	2 318	3 032	3 271	3 441	3 395	3 355	3 736	aux locataires
486	872	873	1 336	2 106	2 190	2 292	2 385	2 426	2 605	Autres aides aux producteurs
352	543	243	517	1 138	1 168	1 211	1 239	1 265	1 282	aux propriétaires occupants
133	329	630	819	968	1 022	1 081	1 145	1 162	1 323	aux locataires
<b>20 345</b>	<b>20 091</b>	<b>19 931</b>	<b>21 192</b>	<b>24 899</b>	<b>25 031</b>	<b>25 687</b>	<b>25 966</b>	<b>26 091</b>	<b>27 896</b>	<b>Total des avantages</b>
6 263	5 985	5 470	5 707	7 334	6 832	6 597	6 485	6 265	7 133	aux filières propriétaires occupants (y compris les résidences secondaires)
14 082	14 106	14 462	15 249	16 772	17 447	18 353	18 679	19 024	19 782	aux filières locatives

## 321 - EVOLUTION DES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

### A - Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement

millions d'euros		1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994
<b>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT</b>	prélèvement effectif	<b>432</b>	<b>470</b>	<b>514</b>	<b>553</b>	<b>595</b>	<b>640</b>	<b>695</b>	<b>740</b>	<b>780</b>
- droit de bail	prélèvement effectif	432	470	514	553	595	640	695	740	780
	<i>prélèvement théorique</i>	432	470	514	553	595	655	716	761	801
	<i>dépense fiscale</i>						-15	-21	-21	-21
<b>PRELEVEMENTS LIES A LA PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT</b>	prélèvement effectif	<b>5 169</b>	<b>5 659</b>	<b>6 446</b>	<b>6 876</b>	<b>7 362</b>	<b>8 241</b>	<b>8 750</b>	<b>9 666</b>	<b>10 199</b>
- contribution sur les revenus locatifs (1)	prélèvement effectif	139	138	159	119	176	241	250	303	319
- taxe foncière sur les propriétés bâties	prélèvement effectif	3 612	4 006	4 487	4 688	5 142	5 749	6 215	6 929	7 481
	<i>prélèvement théorique</i>	4 514	4 892	5 358	5 476	5 970	6 628	6 993	7 679	8 245
	<i>versement Etat-&gt; collect. locales</i>	567	552	526	422	434	419	271	224	186
	<i>dépense fiscale (1)</i>	-335	-334	-345	-366	-394	-460	-507	-526	-578
- impôt sur les revenus immobiliers	prélèvement effectif	1 418	1 515	1 800	2 069	2 044	2 251	2 285	2 434	2 399
	<i>prélèvement théorique</i>	2 245	2 392	2 805	3 392	3 070	3 192	3 378	3 440	3 527
	<i>dépenses fiscales</i>	-827	-877	-1 005	-1 323	-1 026	-941	-1 093	-1 006	-1 128
- impôt sur les sociétés (HLM)	prélèvement effectif	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>prélèvement théorique</i>	88	111	107	147	213	175	189	209	209
	<i>dépenses fiscales</i>	-88	-111	-107	-147	-213	-175	-189	-209	-209
- impôt sur les sociétés (autres bailleurs personnes morales)	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>PRELEVEMENTS LIES AUX MUTATIONS</b>	prélèvement effectif	<b>1 964</b>	<b>2 424</b>	<b>2 741</b>	<b>3 160</b>	<b>3 638</b>	<b>3 664</b>	<b>3 367</b>	<b>3 408</b>	<b>3 821</b>
- taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques)	prélèvement effectif	94	108	127	149	160	143	133	135	147
- droits d'enregistrement	prélèvement effectif	1 642	2 090	2 346	2 693	3 049	2 880	2 699	2 757	3 239
	<i>prélèvement théorique</i>									
	<i>compensation Etat-&gt; collect. locales</i>									
* taxe régionale	prélèvement effectif	304	411	465	546	629	600	565	565	662
* taxe départementale	prélèvement effectif	1055	1 329	1 490	1 702	1 923	1 820	1 710	1 768	2 081
* taxe communale	prélèvement effectif	283	350	391	445	497	460	424	424	496
- prélèvement de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement	prélèvement effectif	26	33	37	43	48	45	43	44	52
- salaire du conservateur des hypothèques	prélèvement effectif	27	32	37	42	45	40	38	38	43
- impôt sur les plus-values immobilières	prélèvement effectif	175	161	194	233	336	556	454	434	340
<b>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSTRUCTION</b>	prélèvement effectif	<b>129</b>	<b>148</b>	<b>162</b>	<b>197</b>	<b>291</b>	<b>228</b>	<b>457</b>	<b>260</b>	<b>239</b>
- taxe locale d'équipement (y c taxes addit. et complém.)	prélèvement effectif	74	85	89	99	131	103	195	132	117
- taxe départementale des espaces naturels et sensibles	prélèvement effectif	12	13	14	15	22	17	37	30	31
- participation pour dépassement COS	prélèvement effectif	9	6	13	17	51	47	36	35	26
- versements pour dépassement du PLD	prélèvement effectif	28	35	37	55	72	53	175	48	51
- taxe départementale pour le financement des CAUE	prélèvement effectif	6	9	9	11	15	8	14	15	14
<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS SPECIFIQUES</b>	prélèvements effectifs	<b>7 694</b>	<b>8 701</b>	<b>9 863</b>	<b>10 786</b>	<b>11 886</b>	<b>12 773</b>	<b>13 269</b>	<b>14 074</b>	<b>15 039</b>

Source : Compte du Logement

(1) part à la charge des collectivités locales



1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	millions d'euros
<b>818</b>	<b>853</b>	<b>886</b>	<b>921</b>	<b>956</b>	<b>309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT</b>
818	853	886	921	956	309	0	0	0	0	0	- droit de bail
839	874	907	942	982	333	0	0	0	0	0	
-21	-21	-21	-21	-26	-24	0	0	0	0	0	
<b>10 622</b>	<b>11 277</b>	<b>11 788</b>	<b>12 380</b>	<b>12 707</b>	<b>13 043</b>	<b>13 178</b>	<b>13 935</b>	<b>14 439</b>	<b>15 162</b>	<b>16 306</b>	<b>PRELEVEMENTS LIES A LA PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT</b>
330	352	358	369	364	368	371	410	411	443	486	- contribution sur les revenus locatifs (1)
7 963	8 570	8 999	9 496	9 832	10 117	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	- taxe foncière sur les propriétés bâties
8 708	9 295	9 704	10 182	10 488	10 758	11 075	11 620	12 161	12 783	13 778	
156	127	95	69	45	31	120	96	95	106	109	
-589	-598	-610	-617	-611	-610	-609	-670	-699	-734	-793	
2 329	2 355	2 431	2 515	2 511	2 558	2 461	2 672	2 661	2 776	2 944	- impôt sur les revenus immobiliers
3 483	3 666	3 720	4 054	4 142	4 506	4 431	4 772	4 674	4 686	5 014	
-1 154	-1 311	-1 289	-1 539	-1 631	-1 948	-1 970	-2 100	-2 013	-1 910	-2 070	- impôt sur les sociétés (HLM)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
181	215	213	198	198	259	310	300	270	270	300	
-181	-215	-213	-198	-198	-259	-310	-300	-270	-270	-300	
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- impôt sur les sociétés (autres bailleurs personnes morales)
<b>3 124</b>	<b>2 959</b>	<b>3 962</b>	<b>4 707</b>	<b>4 480</b>	<b>4 321</b>	<b>4 550</b>	<b>5 102</b>	<b>5 381</b>	<b>5 709</b>	<b>6 149</b>	<b>PRELEVEMENTS LIES AUX MUTATIONS</b>
146	164	194	221	274	270	275	318	340	432	547	- taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques)
2 599	2 469	3 447	4 170	3 868	3 673	3 857	4 285	4 469	4 700	4 999	- droits d'enregistrement
2 675	2 828	4 028	4 411	4 432	4 946	5 174	5 655	5 871	6 128	6 446	
76	359	581	241	564	1 273	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	
506	474	707	873	0	0	0	0	0	0	0	* taxe régionale
1 633	1 448	2 139	2 642	3 071	2 755	2 893	3 214	3 352	3 500	3 749	* taxe départementale
460	547	601	655	797	918	964	1 071	1 117	1 200	1 250	* taxe communale
41	36	54	66	77	69	72	80	84	88	94	- prélèvement de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement
40	50	53	58	70	79	83	92	118	120	139	- salaire du conservateur des hypothèques
298	240	214	192	191	230	263	327	370	370	370	- impôt sur les plus-values immobilières
<b>223</b>	<b>194</b>	<b>217</b>	<b>219</b>	<b>223</b>	<b>258</b>	<b>267</b>	<b>278</b>	<b>311</b>	<b>339</b>	<b>367</b>	<b>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSTRUCTION</b>
131	123	136	134	136	155	167	170	193	211	233	- taxe locale d'équipement (y c taxes addit. et complém.)
38	39	42	47	51	58	62	68	77	84	91	- taxe départementale des espaces naturels et sensibles
16	7	4	6	6	6	5	4	0	0	0	- participation pour dépassement COS
24	11	20	16	13	18	12	13	17	18	16	- versements pour dépassement du PLD
14	14	15	16	17	21	21	23	24	26	27	- taxe départementale pour le financement des CAUE
<b>14 787</b>	<b>15 283</b>	<b>16 853</b>	<b>18 227</b>	<b>18 366</b>	<b>17 931</b>	<b>17 995</b>	<b>19 315</b>	<b>20 131</b>	<b>21 210</b>	<b>22 821</b>	<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS SPECIFIQUES</b>

**321 - EVOLUTION DES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT**
*(suite et fin)*
**B - Autres prélèvements relatifs au logement**

millions d'euros		1986	1987	1988	1989	1990	1 991	1 992	1993	1994
<b>Taxe sur la valeur ajoutée</b>	prélèvement effectif	<b>12 335</b>	<b>12 641</b>	<b>13 089</b>	<b>13 596</b>	<b>14 074</b>	<b>14 411</b>	<b>14 337</b>	<b>14 435</b>	<b>14 796</b>
<b>T.V.A. sur la consommation de service de logement</b>										
- sur l'énergie	prélèvement effectif	3 684	3 497	3 202	2 960	3 173	3 630	3 621	3 690	3 560
- sur les charges	prélèvement effectif	1 037	1 108	1 179	1 254	1 328	1 396	1 452	1 514	1 567
<b>T.V.A. sur la production de service de logement</b>										
- sur les charges	prélèvement effectif	645	688	715	762	813	870	917	928	943
<b>T.V.A. sur l'investissement en logement</b>										
- sur terrains (non récupérée)	prélèvement effectif	434	458	476	449	450	406	383	379	351
	<i>prélèvement théorique</i>	614	643	667	628	648	587	531	516	519
	<i>dépense fiscale</i>	-180	-185	-191	-179	-198	-181	-148	-137	-168
- sur logements neufs	prélèvement effectif	3 730	3 922	4 344	4 804	4 751	4 431	4 100	4 051	4 362
	<i>prélèvement théorique</i>	3 785	3 980	4 390	4 838	4 772	4 447	4 114	4 063	4 373
	<i>dépense fiscale</i>	-55	-58	-46	-34	-21	-16	-14	-12	-11
- sur dépenses d'amélioration et gros entretien	prélèvement effectif	2 616	2 739	2 919	3 082	3 252	3 399	3 595	3 591	3 702
	<i>prélèvement théorique</i>	2 616	2 739	2 919	3 082	3 252	3 399	3 595	3 591	3 702
	<i>dépense fiscale</i>									
- sur frais de notaire	prélèvement effectif	92	110	122	135	145	133	129	136	146
- sur frais d'agences	prélèvement effectif	97	119	132	150	162	146	140	146	165
<b>Contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers</b>	prélèvement effectif						78	85	196	217
<b>Autres taxes</b>	prélèvement effectif	<b>2 635</b>	<b>2 593</b>	<b>2 546</b>	<b>2 629</b>	<b>2 756</b>	<b>3 020</b>	<b>3 124</b>	<b>3 156</b>	<b>3 216</b>
- taxe intérieure sur les produits pétroliers	prélèvement effectif	1 308	1 317	1 251	1 250	1 307	1 405	1 411	1 452	1 446
	<i>prélèvement théorique</i>						1 417	1 424	1 468	1 469
	<i>dépense fiscale</i>						-12	-13	-16	-23
- taxes locales sur l'énergie	prélèvement effectif	843	871	868	928	984	1 130	1 209	1 169	1 205
- taxes sur l'eau	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- taxes sur les assurances	prélèvement effectif	484	405	427	451	465	485	504	535	565
- impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>TOTAL DES AUTRES PRELEVEMENTS</b>	prélèvements effectifs	<b>14 970</b>	<b>15 234</b>	<b>15 635</b>	<b>16 225</b>	<b>16 830</b>	<b>17 509</b>	<b>17 546</b>	<b>17 787</b>	<b>18 229</b>
<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT</b>	prélèvements effectifs	<b>22 664</b>	<b>23 935</b>	<b>25 498</b>	<b>27 011</b>	<b>28 716</b>	<b>30 282</b>	<b>30 815</b>	<b>31 861</b>	<b>33 268</b>
dont : au profit de l'Etat		16 438	16 820	17 635	18 505	19 250	20 295	20 235	20 746	21 104
<b>au profit des collectivités locales</b>		<b>6 226</b>	<b>7 115</b>	<b>7 863</b>	<b>8 506</b>	<b>9 466</b>	<b>9 987</b>	<b>10 580</b>	<b>11 115</b>	<b>12 164</b>

 Source : *Compte du Logement*

(1) Il s'agit de la taxe additionnelle au droit de bail jusqu'en 2000 (TADB), de la contribution additionnelle à la contribution annuelle représentative du droit de bail en 2000 (CACRDB) puis de la contribution sur les revenus locatifs depuis 2001

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	millions d'euros
<b>16 166</b>	<b>17 292</b>	<b>17 041</b>	<b>17 542</b>	<b>17 303</b>	<b>15 449</b>	<b>16 268</b>	<b>16 699</b>	<b>17 333</b>	<b>19 176</b>	<b>20 926</b>	<b>Taxe sur la valeur ajoutée</b>
											<b>T.V.A. sur la consommation de service de logement</b>
4 300	4 904	4 695	4 797	4 295	4 367	4 614	4 433	4 744	5 013	5 352	- sur l'énergie
1 687	1 741	1 783	1 837	1 868	1 934	2 004	2 077	2 149	2 313	2 408	- sur les charges
											<b>T.V.A. sur la production de service de logement</b>
995	1 050	1 051	1 063	1 080	1 124	1 189	1 168	1 191	1 286	1 339	- sur les charges
											<b>T.V.A. sur l'investissement en logement</b>
380	465	557	640	770	852	899	1 132	1 178	1 482	1 768	- sur terrains (non récupérée)
540	573	659	701	820	898	943	1 182	1 218	1 532	1 818	
-160	-108	-102	-61	-50	-46	-44	-50	-40	-50	-50	
4 562	4 690	4 311	4 378	5 077	5 222	5 485	5 721	5 772	6 574	7 346	- sur logements neufs
4 571	4 695	4 508	4 943	5 809	6 022	6 252	6 547	6 660	7 466	8 395	
-9	-5	-197	-565	-732	-800	-767	-826	-888	-892	-1 049	
3 932	4 063	4 226	4 380	3 677	1 380	1 481	1 502	1 565	1 668	1 764	- sur dépenses d'amélioration et gros entretien
3 932	4 063	4 226	4 380	4 023	1 715	1 815	1 866	1 936	2 047	2 151	
				-346	-335	-334	-364	-371	-379	-387	
146	171	190	205	244	248	251	281	315	358	410	- sur frais de notaire
164	208	228	242	292	322	345	385	419	482	539	- sur frais d'agences
<b>216</b>	<b>225</b>	<b>232</b>	<b>240</b>	<b>252</b>	<b>259</b>	<b>273</b>	<b>281</b>	<b>314</b>	<b>320</b>	<b>336</b>	<b>Contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers</b>
<b>3 250</b>	<b>3 429</b>	<b>3 386</b>	<b>3 323</b>	<b>3 477</b>	<b>3 198</b>	<b>2 734</b>	<b>2 945</b>	<b>3 139</b>	<b>3 245</b>	<b>3 333</b>	<b>Autres taxes</b>
1 491	1 566	1 541	1 564	1 582	1 241	800	885	1 049	1 051	1 045	- taxe intérieure sur les produits pétroliers
1 509	1 587	1 561	1 584	1 600	1 253	811	897	1 069	1 071	1 065	
-18	-21	-20	-20	-18	-12	-11	-12	-20	-20	-20	
1 157	1 234	1 212	1 117	1 247	1 287	1 237	1 322	1 312	1 360	1 403	- taxes locales sur l'énergie
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- taxes sur l'eau
602	629	633	642	648	670	697	738	778	834	885	- taxes sur les assurances
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations
<b>19 632</b>	<b>20 946</b>	<b>20 659</b>	<b>21 105</b>	<b>21 032</b>	<b>18 906</b>	<b>19 275</b>	<b>19 926</b>	<b>20 786</b>	<b>22 741</b>	<b>24 595</b>	<b>TOTAL DES AUTRES PRELEVEMENTS</b>
<b>34 419</b>	<b>36 229</b>	<b>37 512</b>	<b>39 332</b>	<b>39 398</b>	<b>36 837</b>	<b>37 270</b>	<b>39 241</b>	<b>40 917</b>	<b>43 951</b>	<b>47 416</b>	<b>TOTAL DES PRELEVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT</b>
<b>22 477</b>	<b>23 762</b>	<b>23 637</b>	<b>24 330</b>	<b>24 228</b>	<b>21 502</b>	<b>21 563</b>	<b>22 502</b>	<b>23 458</b>	<b>25 609</b>	<b>27 771</b>	<b>dont : au profit de l'Etat</b>
<b>11 942</b>	<b>12 467</b>	<b>13 875</b>	<b>15 002</b>	<b>15 170</b>	<b>15 335</b>	<b>15 707</b>	<b>16 739</b>	<b>17 460</b>	<b>18 341</b>	<b>19 645</b>	<b>au profit des collectivités locales</b>

ii

## LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

### 341 - NOMBRE DE BENEFICIAIRES

au mois de décembre en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
---------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

Ensemble des allocataires	1 654	1 802	1 958	2 233	2 381	2 512	2 556	2 629	2 729	2 795
Propriétaires occupants	885	941	954	951	918	854	777	740	708	680
Accédants en neuf	678	717	728	730	709	666	607	578	552	528
- PAP	481	505	501	500	476	452	413	393	377	364
- PC	197	213	227	230	233	214	193	185	175	165
Accédants en ancien (1)	195	213	208	203	192	173	156	151	146	142
- PAP	110	115	105	101	95	85	75	70	68	n.d.
- PC	85	96	103	102	97	88	81	80	77	n.d.
Non accédants (2)	13	14	16	20	17	15	14	13	11	10
Locataires	769	861	1 004	1 282	1 463	1 658	1 779	1 889	2 021	2 115
APL1(3)	769	861	940	1 032	1 097	1 158	1 197	1 256	1 328	1 382
- HLM	617	692	752	824	869	907	927	959	1 009	1 049
- non HLM	73	83	92	98	107	118	126	132	139	142
- foyers	79	86	96	109	121	133	144	165	180	191
APL 2 (3)			65	250	365	500	582	633	693	733

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	2 578	2 538	2 366	2 196	2 200	2 196	2 562	2 909	3 111	3 251
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 517	1 474	1 340	1 188	1 155	1 119	1 104	1 123	1 155	1 185
Propriétaires occupants	271	242	219	210	212	215	216	224	240	254
Locataires	1 246	1 232	1 121	978	943	904	888	899	915	931
- HLM	484	441	364	242	193	114	101	80	79	70
- autres logements	761	791	756	736	750	790	787	819	836	861
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 061	1 064	1 026	1 008	1 045	1 077	1 458	1 786	1 956	2 066
Propriétaires occupants	21	21	21	22	24	27	32	46	53	59
Locataires	1 040	1 042	1 005	986	1 021	1 046	1 426	1 740	1 903	2 008

ENSEMBLE APL + AL	4 232	4 340	4 324	4 429	4 581	4 708	5 118	5 538	5 840	6 046
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	au mois de décembre en milliers
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	---------------------------------

#### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

2 855	2 844	2 868	2 831	2 796	2 751	2 708	2 637	2 586	2 567	Ensemble des allocataires
651	621	575	521	478	433	383	333	282	246	Propriétaires occupants
503	481	445	405	374	341	303	263	223	0	Accédants en neuf
343	352	275	235	202	168	133	102	73	55	- PAP
160	129	170	170	172	173	169	161	150	140	- PC
139	134	125	112	101	91	80	69	58	58	Accédants en ancien (1)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- PAP
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- PC
8	7	5	4	3	1	1	1	1	0	Non accédants (2)
2 204	2 223	2 292	2 310	2 317	2 318	2 325	2 304	2 304	2 321	Locataires
1 432	2 223	2 292	2 310	2 317	2 318	2 325	2 304	2 304	2 321	APL1(3)
1 089	1 799	1 870	1 875	1 897	1 897	1 914	1 892	1 889	1 904	- HLM
144	218	216	224	206	203	191	188	188	188	- non HLM
199	206	207	211	214	218	220	223	227	229	- foyers
772	0	0	0	0	0	0	0	0	0	APL 2 (3)

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

#### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

3 294	3 325	3 436	3 443	3 482	3 447	3 461	3 446	3 469	3 507	Ensemble des allocataires AL
1 152	1 170	1 201	1 216	1 248	1 247	1 240	1 225	1 235	1 255	Allocation logement à caractère familial (ALF)
259	278	300	315	337	346	346	342	331	323	Propriétaires occupants
893	892	901	901	911	901	894	883	905	932	Locataires
63	58	59	59	39	36	34	26	25	23	- HLM
831	835	842	841	844	865	860	857	880	909	- autres logements
2 142	2 155	2 235	2 227	2 234	2 200	2 221	2 221	2 234	2 252	Allocation logement à caractère social (ALS)
63	65	68	69	72	74	75	74	68	66	Propriétaires occupants
2 079	2 090	2 167	2 158	2 162	2 126	2 146	2 147	2 166	2 186	Locataires
<b>6 149</b>	<b>6 169</b>	<b>6 304</b>	<b>6 274</b>	<b>6 278</b>	<b>6 198</b>	<b>6 168</b>	<b>6 083</b>	<b>6 055</b>	<b>6 074</b>	<b>ENSEMBLE APL + AL</b>

## LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

### 342 - MONTANTS

en millions d'euros	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991	1 992	1 993	1 994	1 995
---------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

Ensemble des allocataires	2 558	3 010	3 410	3 846	4 222	4 529	4 772	4 979	5 224	5 472
Propriétaires occupants	1 409	1 630	1 838	1 887	1 862	1 827	1 700	1 614	1 567	1 512
Accédants en neuf	1 068	1 248	1 449	1 492	1 492	1 480	1 378	1 309	1 279	1 222
- PAP	794	920	1 092	1 121	1 097	1 070	964	911	889	856
- PC	274	328	357	371	395	410	414	398	390	367
Accédants en ancien (1)	322	358	368	371	349	329	305	290	275	279
- PAP	184	197	190	190	176	167	151	141	136	n.d.
- PC	138	161	178	181	172	162	154	149	139	n.d.
Non accédants (2)	19	24	21	24	21	18	16	15	13	11
Locataires	1 150	1 380	1 573	1 959	2 360	2 702	3 073	3 365	3 657	3 960
APL1 (3)	1 150	1 380	1 556	1 740	1 941	2 098	2 266	2 419	2 579	2 770
- HLM	957	1 106	1 262	1 391	1 538	1 643	1 753	1 863	1 977	2 125
- non HLM	193	274	141	175	209	238	275	305	264	274
- foyers	n.d.	n.d.	154	174	194	217	237	251	338	371
APL 2 (3)			17	220	420	604	807	947	1 078	1 190

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	3 021	3 038	3 095	3 146	3 319	3 550	4 061	4 804	5 185	5 382
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 858	1 848	1 844	1 821	1 872	1 970	2 060	2 209	2 275	2 327
Propriétaires occupants	223	223	220	244	265	300	330	363	388	398
Locataires	1 635	1 626	1 624	1 578	1 607	1 670	1 730	1 846	1 887	1 929
- HLM	615	538	484	352	285	187	173	149	150	138
- autres logements	1 020	1 087	1 140	1 226	1 321	1 483	1 556	1 698	1 736	1 792
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 162	1 190	1 252	1 325	1 447	1 580	2 002	2 595	2 910	3 055
Propriétaires occupants	23	21	22	24	31	35	43	58	66	73
Locataires	1 139	1 169	1 230	1 301	1 416	1 546	1 959	2 537	2 844	2 982

<b>ENSEMBLE APL + AL</b>	<b>5 578</b>	<b>6 048</b>	<b>6 505</b>	<b>6 992</b>	<b>7 541</b>	<b>8 079</b>	<b>8 833</b>	<b>9 783</b>	<b>10 409</b>	<b>10 854</b>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------	---------------	---------------

Source : Compte du Logement

1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	en millions d'euros
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	---------------------

#### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 956	6 167	6 074	6 263	6 168	Ensemble des allocataires
1 400	1 370	1 225	1 091	969	891	774	668	594	496	Propriétaires occupants
1 131	1 107	991	883	786	723	629	544	483	407	Accédants en neuf
792	775	644	530	432	362	283	217	161	114	- PAP
339	332	347	353	354	362	346	326	322	293	- PC
258	253	228	203	179	165	143	124	110	89	Accédants en ancien (1)
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- PAP
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	- PC
10	10	6	5	4	3	1	1	1	1	Non accédants (2)
4 181	4 444	4 666	4 924	5 000	5 065	5 392	5 407	5 670	5 673	Locataires
2 896	4 444	4 666	4 924	5 000	5 065	5 392	5 407	5 670	5 673	APL1 (3)
2 222	3 547	3 683	3 944	4 005	4 058	4 356	4 364	4 725	4 726	- HLM
286	465	474	508	516	523	539	539	411	411	- non HLM
388	432	508	472	479	485	498	504	534	536	- foyers
1 285	0	0	0	0	0	0	0	0	0	APL 2 (3)

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

#### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

5 543	5 606	5 881	6 174	6 356	6 715	7 091	7 340	7 616	7 629	Ensemble des allocataires AL
2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 007	3 170	3 302	3 445	3 475	Allocation logement à caractère familial (ALF)
425	457	499	543	569	584	596	595	608	563	Propriétaires occupants
1 962	1 979	2 061	2 144	2 242	2 423	2 573	2 707	2 837	2 912	Locataires
129	119	124	129	135	90	90	89	94	73	- HLM
1 833	1 860	1 937	2 016	2 108	2 333	2 483	2 618	2 744	2 840	- autres logements
3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 038	4 171	4 154	Allocation logement à caractère social (ALS)
75	77	81	85	86	91	94	97	100	87	Propriétaires occupants
3 081	3 093	3 240	3 401	3 458	3 617	3 827	3 942	4 071	4 067	Locataires

11 123	11 420	11 771	12 188	12 324	12 671	13 257	13 414	13 879	13 797	ENSEMBLE APL + AL
--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-------------------

## LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

### 343 - MONTANTS MENSUELS MOYENS

au mois de décembre, en euros	1 986	1 987	1 988	1 989	1 990	1 991	1 992	1 993	1 994	1 995
-------------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

Ensemble des allocataires	133	140	146	146	146	147	151	154	157	158
Propriétaires occupants	133	144	155	160	162	164	167	168	170	168
Accédants en neuf	131	145	159	165	167	170	172	174	174	174
- PAP	137	152	167	172	174	175	176	179	175	176
- PC	116	129	141	149	151	159	164	163	174	170
Accédants en ancien (1)	138	143	144	148	149	148	150	150	156	147
- PAP	139	145	147	152	151	153	154	156	168	158
- PC	136	140	141	144	145	144	146	143	144	138
Non accédants (2)	121	130	129	95	91	95	100	100	99	113
Locataires	135	135	137	135	137	139	144	148	152	155
APL1 (3)	135	135	140	144	147	153	157	161	164	167
- HLM	134	135	141	144	147	151	157	161	164	167
- non HLM	134	135	140	143	147	149	154	155	153	154
- foyers	137	133	136	144	150	156	162	169	172	176
APL 2 (3)			92	99	105	109	115	121	131	132

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	94	102	105	114	120	129	133	132	136	136
Allocation logement à caractère familial (ALF)	96	109	113	123	133	142	152	157	163	165
Propriétaires occupants	65	74	86	92	101	108	117	120	125	130
Locataires	103	105	118	130	140	150	160	166	173	174
- HLM	100	97	108	117	124	132	140	149	158	162
- autres logements	105	110	123	134	144	152	163	168	174	175
Allocation logement à caractère social (ALS)	90	94	95	103	110	115	120	118	122	121
Propriétaires occupants	94	86	72	86	88	95	100	97	92	88
Locataires	90	88	95	104	110	116	120	119	122	122
de HLM	n.d.	71	78	86	92	96	108	108	112	115
de logements non HLM	n.d.	88	95	104	111	117	124	122	126	126
de foyers	n.d.	109	108	112	115	119	117	107	107	106

Source : Compte du Logement



1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	au mois de décembre, en euros
-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------------------------------

#### AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

160	167	170	n.d.	173	174	n.d.	189	194	n.d.	Ensemble des allocataires
170	169	165	n.d.	162	151	n.d.	154	159	n.d.	Propriétaires occupants
178	176	172	n.d.	168	157	n.d.	159	163	n.d.	Accédants en neuf
178	179	175	n.d.	172	160	n.d.	161	164	n.d.	- PAP
180	170	167	n.d.	163	154	n.d.	158	163	n.d.	- PC
143	145	143	n.d.	142	132	n.d.	137	145	n.d.	Accédants en ancien (1)
155	160	156	n.d.	156	148	n.d.	151	155	n.d.	- PAP
135	137	136	n.d.	135	127	n.d.	133	143	n.d.	- PC
113	101	85	n.d.	118	95	n.d.	101	105	n.d.	Non accédants (2)
157	166	172	n.d.	174	177	n.d.	194	199	n.d.	Locataires
168	166	172	n.d.	174	177	n.d.	194	199	n.d.	APL1 (3)
169	166	172	n.d.	175	178	n.d.	196	201	n.d.	- HLM
163	154	165	n.d.	167	167	n.d.	181	182	n.d.	- non HLM
176	181	184	n.d.	184	183	n.d.	186	192	n.d.	- foyers
135	0	0	n.d.	0	0	n.d.	0	0	n.d.	APL 2 (3)

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

#### ALLOCATION LOGEMENT (AL)

137	139	143	n.d.	145	160	n.d.	173	177	n.d.	Ensemble des allocataires AL
166	170	176	n.d.	182	196	n.d.	218	225	n.d.	Allocation logement à caractère familial (ALF)
129	132	136	n.d.	135	135	n.d.	137	142	n.d.	Propriétaires occupants
176	182	190	n.d.	199	221	n.d.	251	257	n.d.	Locataires
163	168	175	n.d.	187	197	n.d.	229	241	n.d.	- HLM
177	182	191	n.d.	199	222	n.d.	252	257	n.d.	- autres logements
122	122	126	n.d.	126	141	n.d.	149	152	n.d.	Allocation logement à caractère social (ALS)
93	87	86	n.d.	91	91	n.d.	94	103	n.d.	Propriétaires occupants
123	124	128	n.d.	127	143	n.d.	159	162	n.d.	Locataires
122	118	125	n.d.	126	141	n.d.	153	160	n.d.	de HLM
127	127	132	n.d.	131	150	n.d.	159	162	n.d.	de logements non HLM
104	106	107	n.d.	109	121	n.d.	108	110	n.d.	de foyers

## 40 - SITUATION DU LIVRET A

### 40.1 - DEPÔTS (encours au 31/12, hors intérêts capitalisés)

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (livret A) (1)	60 888	62 916	63 754	62 626	59 714	58 220	56 162	55 430	58 967	63 083
Caisse Nationale d'Epargne (livret A et B)	38 707	40 384	42 152	42 670	42 320	40 902	39 561	39 469	41 634	44 347
<b>ENSEMBLE</b>	<b>99 595</b>	<b>103 300</b>	<b>105 906</b>	<b>105 296</b>	<b>102 034</b>	<b>99 122</b>	<b>95 723</b>	<b>94 899</b>	<b>100 601</b>	<b>107 430</b>

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

### 40.2 - PRÊTS (encours au 31/12)

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Logement	48 479	50 125	56 132	58 937	57 687	57 732	57 884	58 480	61 011	62 595
CGLS	31 618	31 008	17 181	15 504	12 257	9 299	6 601	4 360	3 781	3 537
location (2)	8 232	11 754	30 185	33 325	35 947	38 859	42 167	46 040	50 049	52 564
accession	4 711	4 756	4 421	4 955	4 391	4 558	4 314	3 705	2 912	2 393
pool PAP	3 918	2 607	4 345	5 153	5 092	5 016	4 802	4 375	4 269	4 101
Hors logement	42 137	39 500	36 664	33 950	30 536	27 502	24 407	21 450	19 041	16 983
<b>ENSEMBLE</b>	<b>90 616</b>	<b>89 625</b>	<b>92 796</b>	<b>92 887</b>	<b>88 223</b>	<b>85 234</b>	<b>82 291</b>	<b>79 930</b>	<b>80 052</b>	<b>79 578</b>

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

### 40.3 - FLUX ANNUELS

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>RESSOURCES</b>										
Collecte (3)	- 4 954	- 1 418	- 1 937	- 5 381	- 7 958	- 7 470	- 7 958	- 5 061	1 540	2 515
CEP	- 3 323	- 1 159	- 1 967	- 4 055	- 5 717	- 4 162	- 4 711	- 3 201	1 098	1 585
CNE	- 1 631	- 259	30	- 1 326	- 2 241	- 3 308	- 3 247	- 1 860	442	930
Intérêts capitalisés	5 122	4 543	4 772	4 695	4 558	4 452	4 283	4 162	4 315	4 573
CEP	3 186	2 805	2 927	2 805	2 668	2 607	2 515	2 424	2 531	2 683
CNE	1 936	1 738	1 845	1 890	1 890	1 845	1 768	1 738	1 784	1 890
Autres ressources (4)	1 052	2 378	3 750	- 762	- 1 098	- 1 768	412	442	960	549
Refinancement CAR	0	0	1 220	1 433	2 576	2 531	2 409	1 860	0	0
logement	0	0	1 220	1 265	2 576	2 531	2 409	1 860	0	0
hors logement	0	0	0	168	0	0	0	0	0	0
Remboursements (5)	4 756	5 946	4 787	5 229	6 601	4 558	4 756	5 565	5 656	4 589
logement	n.d.	2 668	- 1 250	1 738	2 942	1 524	1 692	2 653	2 897	2 439
hors logement	n.d.	3 278	6 037	3 491	3 659	3 034	3 064	2 912	2 759	2 150
<b>TOTAL</b>	<b>5 976</b>	<b>11 449</b>	<b>12 592</b>	<b>5 214</b>	<b>4 679</b>	<b>2 303</b>	<b>3 902</b>	<b>6 968</b>	<b>12 471</b>	<b>12 226</b>
<b>EMPLOIS</b>										
Prêts logement	5 183	4 315	5 976	5 809	4 268	4 101	4 223	4 924	5 229	4 802
CGLS	1 677	0	0	0	0	0	0	0	0	0
location	2 332	3 842	3 750	3 705	3 369	3 689	4 162	4 924	5 229	4 802
accession	488	473	442	930	899	412	61	0	0	0
pool PAP	686	0	1 784	1 174	0	0	0	0	0	0
Prêts hors logement (6)	2 073	640	3 201	945	244	0	0	0	0	0
Placements financiers nets	- 1 281	6 494	3 415	- 1 540	168	- 1 799	- 320	2 043	7 241	7 424
<b>TOTAL</b>	<b>5 975</b>	<b>11 449</b>	<b>12 592</b>	<b>5 214</b>	<b>4 680</b>	<b>2 302</b>	<b>3 903</b>	<b>6 967</b>	<b>12 470</b>	<b>12 226</b>

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

(1) Les livrets A des caisses d'épargne d'Alsace et de Moselle sont centralisés à 100% à la Caisse des Dépôts depuis le 1.1.2000 (50% auparavant)

(2) En 1996, comprend transfert de dette CGLS

(3) Solde dépôts - retraits

(4) Flux net, y compris les opérations sur le livret bleu et le FRGCE. La centralisation du livret bleu a été progressive de 1991 à 1999, elle est de 100% depuis 1999.

(5) Amortissements du capital (hors charges d'intérêt)

### 41 - LIVRET BLEU (encours au 31/12)

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Crédit Mutuel	12 679	13 174	13 730	13 823	13 341	13 209	12 669	12 627	13 527	14 906

Source : Crédit Mutuel - Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
58 830	61 254	61 757	58 500	58 771	60 833	62 899	63 905	64 691	63 821	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (livret A) (1)
41 741	43 174	44 241	42 522	42 671	44 833	47 150	47 950	49 089	46 022	Caisse Nationale d'Epargne (livret A et B)
<b>100 571</b>	<b>104 428</b>	<b>105 998</b>	<b>101 022</b>	<b>101 442</b>	<b>105 666</b>	<b>110 049</b>	<b>111 855</b>	<b>113 780</b>	<b>109 843</b>	<b>ENSEMBLE</b>

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
75 859	75 462	72 794	71 972	72 769	73 370	73 965	74 479	74 943	75 350	Logement
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CGLS
70 462	71 117	69 242	68 892	70 051	71 217	72 467	73 694	74 812	75 228	location (2)
1 372	595	107	46	23	16	4	2	0	0	accession
4 025	3 750	3 445	3 034	2 695	2 137	1 494	783	131	122	pool PAP
14 833	12 851	11 053	9 360	9 300	7 847	6 730	5 585	4 550	2 969	Hors logement
<b>90 692</b>	<b>88 313</b>	<b>83 847</b>	<b>81 332</b>	<b>82 069</b>	<b>81 217</b>	<b>80 695</b>	<b>80 064</b>	<b>79 493</b>	<b>78 319</b>	<b>ENSEMBLE</b>

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>RESSOURCES</b>										
- 11 418	137	- 1 966	- 8 369	- 2 375	1 635	1 359	- 1 359	- 1 044	- 3 433	Collecte (3)
- 6 921	244	- 1 570	- 5 259	- 1 378	548	310	- 818	- 928	- 2 293	CEP
- 4 497	- 107	- 396	- 3 110	- 997	1 087	1 049	- 541	- 116	- 1 140	CNE
3 720	3 553	3 384	2 759	2 589	3 024	3 170	2 967	2 481	2 355	Intérêts capitalisés
2 180	2 089	1 997	1 616	1 514	1 756	1 827	1 712	1 422	1 373	CEP
1 540	1 464	1 387	1 143	1 075	1 268	1 343	1 255	1 059	982	CNE
- 1 677	305	1 631	3 293	- 5 676	- 1 471	- 197	- 2 359	- 3 416	- 1 242	Autres ressources (4)
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	Refinancement CAR
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	logement
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	hors logement
6 006	6 738	7 272	6 007	4 760	4 779	4 598	4 974	5 275	4 053	Remboursements (5)
3 887	4 634	5 412	4 330	3 265	3 318	3 340	3 806	4 075	3 386	logement
2 119	2 104	1 860	1 677	1 495	1 461	1 258	1 168	1 200	667	hors logement
<b>- 3 369</b>	<b>10 733</b>	<b>10 321</b>	<b>3 690</b>	<b>- 702</b>	<b>7 967</b>	<b>8 930</b>	<b>4 223</b>	<b>3 296</b>	<b>1 733</b>	<b>TOTAL</b>
<b>EMPLOIS</b>										
3 811	3 461	3 537	3 400	3 838	3 724	3 862	4 172	4 458	4 340	Prêts logement
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	CGLS
3 811	3 461	3 537	3 400	3 838	3 724	3 862	4 172	4 458	4 340	location
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	accession
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	pool PAP
0	0	0	0	1 292	0	161	30	63	242	Prêts hors logement (6)
- 7 180	7 272	6 784	290	- 5 832	4 243	4 907	21	- 1 225	- 2 849	Placements financiers nets
<b>- 3 369</b>	<b>10 733</b>	<b>10 321</b>	<b>3 690</b>	<b>- 702</b>	<b>7 967</b>	<b>8 930</b>	<b>4 223</b>	<b>3 296</b>	<b>1 733</b>	<b>TOTAL</b>

(6) Refinancement par la Caisse des dépôts en 2000, suite à la centralisation à 100% (50% auparavant) du livret A des caisses d'épargne d'Alsace et de

Signification des sigles utilisés : CEP : Caisses d'Epargne et de Prévoyance  
CNE : Caisse Nationale d'Epargne  
CGLS : Caisse de Garantie du Logement Social  
CAR : Caisse Autonome de Refinancement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
14 054	14 649	15 227	14 862	13 988	13 785	14 557	15 108	15 990	16 549	Crédit Mutuel

## 42 - EPARGNE-LOGEMENT

### 42.1 - ENCOURS DES DEPÔTS ET DES PRÊTS (au 31/12)

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>DEPÔTS</b>										
<b>Comptes</b>	<b>13 958</b>	<b>15 406</b>	<b>16 741</b>	<b>18 353</b>	<b>18 139</b>	<b>18 777</b>	<b>19 274</b>	<b>20 457</b>	<b>21 056</b>	<b>21 727</b>
Caisse Nationale d'Epargne	2 238	2 374	2 171	2 730	2 676	2 727	2 780	2 768	2 779	2 805
banques	894	999	1 144	1 261	1 299	1 289	1 251	1 314	1 310	1 453
plans	10 826	12 033	13 426	14 362	14 164	14 761	15 243	16 375	16 967	17 469
<b>Plans</b>	<b>44 486</b>	<b>53 643</b>	<b>62 626</b>	<b>68 315</b>	<b>69 965</b>	<b>71 799</b>	<b>75 556</b>	<b>85 203</b>	<b>99 300</b>	<b>114 866</b>
Caisse Nationale d'Epargne	7 125	8 715	10 503	11 337	12 354	11 860	13 141	14 122	16 650	19 493
banques	2 020	2 480	2 833	3 160	3 395	3 565	3 706	5 171	6 476	7 902
plans	35 341	42 448	49 290	53 818	54 216	56 374	58 709	65 910	76 174	87 471
<b>Ensemble</b>	<b>58 444</b>	<b>69 049</b>	<b>79 367</b>	<b>86 668</b>	<b>88 104</b>	<b>90 576</b>	<b>94 830</b>	<b>105 660</b>	<b>120 356</b>	<b>136 593</b>
Caisse Nationale d'Epargne	9 363	11 089	12 674	14 067	15 030	14 587	15 921	16 890	19 429	22 298
banques	2 914	3 479	3 977	4 421	4 694	4 854	4 957	6 485	7 786	9 355
plans	46 167	54 481	62 716	68 180	68 380	71 135	73 952	82 285	93 141	104 940
<b>PRÊTS</b>										
<b>Prêts sur comptes</b>	<b>7 527</b>	<b>7 842</b>	<b>8 090</b>	<b>8 474</b>	<b>9 294</b>	<b>9 948</b>	<b>10 397</b>	<b>10 896</b>	<b>11 132</b>	<b>11 219</b>
Caisse Nationale d'Epargne	1 556	1 548	1 522	1 534	1 571	1 598	1 568	1 550	1 559	1 520
banques	511	510	506	513	540	565	595	629	615	669
plans	5 460	5 784	6 062	6 427	7 183	7 785	8 234	8 717	8 958	9 030
<b>Prêts sur plans</b>	<b>15 022</b>	<b>16 105</b>	<b>17 452</b>	<b>19 864</b>	<b>22 889</b>	<b>25 734</b>	<b>28 391</b>	<b>30 630</b>	<b>31 385</b>	<b>32 014</b>
Caisse Nationale d'Epargne	2 802	2 940	3 104	3 445	3 897	4 446	4 737	5 048	5 134	5 187
banques	910	956	1 009	1 103	1 251	1 415	1 608	1 820	1 827	2 067
plans	11 310	12 209	13 339	15 316	17 741	19 873	22 046	23 762	24 424	24 760
<b>Ensemble</b>	<b>22 549</b>	<b>23 947</b>	<b>25 542</b>	<b>28 338</b>	<b>32 183</b>	<b>35 682</b>	<b>38 788</b>	<b>41 526</b>	<b>42 517</b>	<b>43 233</b>
Caisse Nationale d'Epargne	4 358	4 488	4 626	4 979	5 468	6 044	6 305	6 598	6 693	6 707
banques	1 421	1 466	1 515	1 616	1 791	1 980	2 203	2 449	2 442	2 736
plans	16 770	17 993	19 401	21 743	24 924	27 658	30 280	32 479	33 382	33 790
<b>RATIO DE TRESORERIE</b>										
Encours des prêts / encours des dépôts	38,6 %	34,7 %	32,2 %	32,7 %	36,5 %	39,4 %	40,9 %	39,3 %	35,3 %	31,7 %

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

(1) depuis l'année 2000, les Caisses d'Epargne et de prévoyance sont regroupées avec les Banques

### 42.2 - PRIMES D'EPARGNE-LOGEMENT

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Nombre (en milliers)</b>	<b>824</b>	<b>938</b>	<b>1 107</b>	<b>1 401</b>	<b>1 626</b>	<b>1 566</b>	<b>1 565</b>	<b>1 648</b>	<b>1 578</b>	<b>1 516</b>
comptes	295	294	305	317	347	341	344	353	353	345
plans	529	644	802	1 084	1 279	1 225	1 221	1 295	1 225	1 171
<b>Montant (en millions d'euros)</b>	<b>670</b>	<b>718</b>	<b>925</b>	<b>1 302</b>	<b>1 556</b>	<b>1 348</b>	<b>1 206</b>	<b>1 192</b>	<b>1 029</b>	<b>868</b>
comptes	139	134	136	139	146	140	136	133	134	124
plans	531	584	789	1 163	1 410	1 208	1 070	1 059	895	744

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

### 42.3 - FLUX ANNUELS

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>Remboursements en capital</b>	<b>4 998</b>	<b>5 214</b>	<b>5 769</b>	<b>6 195</b>	<b>6 129</b>	<b>6 611</b>	<b>6 481</b>	<b>7 160</b>	<b>7 715</b>	<b>8 526</b>
comptes	2 049	2 180	2 322	2 436	2 402	2 462	2 439	2 468	2 549	2 945
plans	2 949	3 034	3 447	3 759	3 727	4 149	4 042	4 692	5 166	5 581
<b>Prêts versés</b>	<b>6 048</b>	<b>6 612</b>	<b>7 364</b>	<b>8 989</b>	<b>10 301</b>	<b>10 197</b>	<b>10 756</b>	<b>10 550</b>	<b>9 615</b>	<b>9 243</b>
comptes	2 526	2 496	2 569	2 819	3 183	2 968	3 092	3 124	3 133	3 031
plans	3 522	4 116	4 795	6 170	7 118	7 229	7 664	7 426	6 482	6 212

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
										<b>DEPÔTS</b>
<b>23 458</b>	<b>24 730</b>	<b>26 070</b>	<b>27 002</b>	<b>27 772</b>	<b>29 984</b>	<b>33 314</b>	<b>36 239</b>	<b>38 549</b>	<b>39 294</b>	<b>Comptes</b>
2 898	2 977	3 161	3 250	0	0	0	0	0	0	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
1 692	1 879	2 340	2 785	3 298	3 884	4 582	5 246	5 793	6 217	Caisse Nationale d'Epargne
18 868	19 874	20 569	20 967	24 474	26 100	28 732	30 993	32 756	33 077	banques
<b>142 252</b>	<b>161 814</b>	<b>177 294</b>	<b>190 912</b>	<b>191 857</b>	<b>196 909</b>	<b>207 198</b>	<b>219 187</b>	<b>226 306</b>	<b>227 783</b>	<b>Plans</b>
24 936	28 890	32 108	34 791	0	0	0	0	0	0	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
11 419	13 847	16 653	19 095	20 201	21 379	22 651	23 972	24 911	24 985	Caisse Nationale d'Epargne
105 897	119 077	128 533	137 026	171 656	175 530	184 548	195 215	201 394	202 799	banques
<b>165 710</b>	<b>186 544</b>	<b>203 364</b>	<b>217 914</b>	<b>219 629</b>	<b>226 893</b>	<b>240 512</b>	<b>255 425</b>	<b>264 854</b>	<b>267 077</b>	<b>Ensemble</b>
27 834	31 867	35 269	38 041	0	0	0	0	0	0	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
13 111	15 726	18 993	21 880	23 499	25 263	27 232	29 218	30 704	31 201	Caisse Nationale d'Epargne
124 765	138 951	149 102	157 993	196 130	201 630	213 280	226 208	234 150	235 876	banques
										<b>PRÊTS</b>
<b>11 627</b>	<b>10 917</b>	<b>10 919</b>	<b>10 746</b>	<b>10 739</b>	<b>11 034</b>	<b>11 160</b>	<b>10 762</b>	<b>10 177</b>	<b>9 230</b>	<b>Prêts sur comptes</b>
1 547	1 519	1 481	1 415	0	0	0	0	0	n.d.	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
715	749	813	909	1 030	1 125	1 236	1 309	1 393	n.d.	Caisse Nationale d'Epargne
9 365	8 649	8 625	8 422	9 709	9 909	9 925	9 453	8 784	n.d.	banques
<b>33 131</b>	<b>31 734</b>	<b>26 653</b>	<b>19 965</b>	<b>16 293</b>	<b>14 375</b>	<b>12 261</b>	<b>9 800</b>	<b>7 365</b>	<b>5 430</b>	<b>Prêts sur plans</b>
5 353	4 971	4 203	3 073	0	0	0	0	0	n.d.	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
2 291	2 339	2 064	1 609	1 408	1 383	1 287	1 097	875	n.d.	Caisse Nationale d'Epargne
25 487	24 424	20 386	15 283	14 885	12 992	10 974	8 703	6 490	n.d.	banques
<b>44 758</b>	<b>42 651</b>	<b>37 572</b>	<b>30 711</b>	<b>27 032</b>	<b>25 409</b>	<b>23 421</b>	<b>20 562</b>	<b>17 542</b>	<b>14 660</b>	<b>Ensemble</b>
6 900	6 490	5 684	4 488	0	0	0	0	0	n.d.	Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)
3 006	3 088	2 877	2 518	2 438	2 508	2 523	2 406	2 268	n.d.	Caisse Nationale d'Epargne
34 852	33 073	29 011	23 705	24 594	22 901	20 899	18 156	15 274	n.d.	banques
										<b>RATIO DE TRESORERIE</b>
27,0 %	22,9 %	18,5 %	14,1 %	12,3 %	11,2 %	9,7 %	8,1 %	6,6 %	5,5 %	Encours des prêts / encours des dépôts

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
<b>1 698</b>	<b>1 760</b>	<b>1 698</b>	<b>1 761</b>	<b>2 286</b>	<b>2 308</b>	<b>2 185</b>	<b>1 601</b>	<b>1 551</b>	<b>1 662</b>	<b>Nombre (en milliers)</b>
348	334	317	290	303	307	295	261	242	188	comptes
1 350	1 426	1 381	1 471	1 983	2 001	1 891	1 340	1 310	1 475	plans
<b>994</b>	<b>1 007</b>	<b>993</b>	<b>1 077</b>	<b>1 473</b>	<b>1 565</b>	<b>1 478</b>	<b>1 017</b>	<b>970</b>	<b>1 098</b>	<b>Montant (en millions d'euros)</b>
122	116	111	96	96	96	91	78	68	48	comptes
872	891	882	981	1 377	1 469	1 387	938	902	1 050	plans

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
<b>9 146</b>	<b>9 454</b>	<b>9 698</b>	<b>10 395</b>	<b>7 832</b>	<b>6 859</b>	<b>6 218</b>	<b>6 768</b>	<b>5 422</b>	<b>5 802</b>	<b>Remboursements en capital</b>
2 987	3 767	3 091	3 175	3 030	2 871	2 859	3 380	2 911	3 022	comptes
6 159	5 687	6 607	7 220	4 802	3 988	3 359	3 388	2 511	2 780	plans
<b>10 672</b>	<b>7 344</b>	<b>4 621</b>	<b>3 534</b>	<b>4 153</b>	<b>5 236</b>	<b>4 230</b>	<b>3 908</b>	<b>2 668</b>	<b>2 920</b>	<b>Prêts versés</b>
3 396	3 056	3 094	3 002	3 023	3 166	2 985	2 981	2 456	2 078	comptes
7 276	4 288	1 527	532	1 130	2 070	1 245	927	212	842	plans

#### 43 - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

montants en millions d'euros	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
<b>RESSOURCES STABLES</b>										
43.11 Ressources nouvelles	1 335	1 202	1 268	1 205	1 161	1 227	1 134	979	997	1 003
43.111 Affectation directe par les employeurs (1)	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38
43.112 Collecte de l'exercice précédent	1 298	1 171	1 230	1 184	1 127	1 177	1 096	941	959	965
CIL	1 141	1 030	1 081	1 057	996	1 048	982	842	859	866
CCI	69	60	62	59	56	58	53	46	47	48
SIN, HLM, SEM, SACI, CAF	88	81	87	68	75	71	61	53	53	51
43.12 Remboursements de prêts à long terme	599	686	709	777	741	887	926	978	1 062	1 132
43.13 Produits réintégréés et affectation du résultat	27	23	23	38	4	81	91	106	106	80
43.14 Refinancement extérieur										
<b>TOTAL</b>	<b>1 961</b>	<b>1 911</b>	<b>2 000</b>	<b>2 020</b>	<b>1 906</b>	<b>2 195</b>	<b>2 151</b>	<b>2 063</b>	<b>2 165</b>	<b>2 215</b>
<b>EMPLOIS A LONG TERME</b>										
43.21 Prêts aux salariés	872	1 073	1 023	982	929	993	1 021	1 109	1 565	1 196
43.211 Employeurs	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38
43.212 Organismes collecteurs	835	1 042	985	961	895	943	983	1 071	1 527	1 158
43.22 Versements aux organismes constructeurs	749	745	646	682	626	833	859	810	786	658
43.221 Prêts à long terme	555	580	460	522	475	654	703	675	681	567
43.222 Subventions	134	125	142	117	105	116	96	82	62	59
43.223 Souscriptions de titres	60	40	44	43	46	63	60	53	43	32
43.23 Transformation de préfinancements (2)	53	48	68	64	53	75	84	162	169	143
43.231 en prêts à long terme	48	43	61	59	45	66	71	125	161	128
43.232 en subventions	5	5	7	5	8	9	13	37	8	15
43.24 Remboursements nets aux entreprises (2)	17	21	24	30	29	35	41	45	52	55
43.25 Prélèvements et cotisations	65	63	64	198	75	74	91	93	65	65
43.26 Affectation de la collecte des HLM/SEM à leurs propres programmes	44	38	43	33	32	33	36	26	27	24
43.27 Versement au budget de l'Etat au titre de la contribution à la politique du logement (3)										153
43.28 Sécurisation des accédants PAS										
43.29 Remboursements du refinancement extérieur										
43.30_1 Association Foncière Logement										
43.30_2 Versement au budget de l'Etat au titre du renouvellement urbain										
<b>TOTAL</b>	<b>1 800</b>	<b>1 988</b>	<b>1 868</b>	<b>1 989</b>	<b>1 744</b>	<b>2 043</b>	<b>2 132</b>	<b>2 245</b>	<b>2 664</b>	<b>2 294</b>
<b>PREFINANCEMENTS</b>										
43.31 Variations d'encours (4)	- 11	1	- 27	30	21	144	119	50	- 85	- 137
43.311 Remboursements	516	547	493	542	418	490	434	377	395	383
43.312 Prêts versés	558	596	534	637	492	709	636	588	479	390
43.313 Transformation de préfinancement en prêts à long terme et subventions	53	48	68	65	53	75	83	161	169	144

Source : ANPEEC - Compte du Logement

(1) Calcul théorique en fonction de la masse salariale.

(2) Estimation pour 1984, 1985, 1986 et 1987

(3) Versement au budget de l'Etat sur le compte d'affectation spéciale intitulé "fonds pour le financement de l'accession à la propriété" jusqu'en 2000, puis versement au titre de la contribution à la politique du logement.

(4) Variation d'encours (43.31) = Prêts versés (43.312) - Remboursements (43.311) - Transformation de préfinancement (43.313)

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	montants en millions d'euros
										<b>RESSOURCES STABLES</b>
1 047	1 061	1 083	1 123	1 166	1 216	1 271	1 351	1 401	1 402	43.11 Ressources nouvelles
38	38	38	38	38	38	38	38	38	nd.	43.111 Affectation directe par les employeurs (1)
1 009	1 023	1 045	1 085	1 128	1 178	1 233	1 313	1 363	1 402	43.112 Collecte de l'exercice précédent
910	932	948	974	1 035	1 085	1 147	1 240	1 293	1 331	CIL
49	50	53	54	54	57	58	45	34	33	CCI
50	41	44	57	39	36	28	28	36	38	SIN, HLM, SEM, SACI, CAF
1 188	1 251	1 305	1 368	1 437	1 493	1 630	1 719	1 912	2 059	43.12 Remboursements de prêts à long terme
96	93	92	99	104	111	112	98	92	84	43.13 Produits réintégrés et affectation du résultat
	182	958	0	0	0	0	0	0	0	43.14 Refinancement extérieur
<b>2 331</b>	<b>2 587</b>	<b>3 438</b>	<b>2 590</b>	<b>2 707</b>	<b>2 820</b>	<b>3 013</b>	<b>3 168</b>	<b>3 405</b>	<b>3 545</b>	<b>TOTAL</b>
										<b>EMPLOIS A LONG TERME</b>
1 366	1 000	1 063	1 065	1 104	1 614	1 372	1 435	1 588	1 635	43.21 Prêts aux salariés
38	38	38	38	38	38	38	38	38	nd.	43.211 Employeurs
1 328	962	1 025	1 027	1 066	1 576	1 334	1 397	1 550	1 635	43.212 Organismes collecteurs
760	627	510	497	511	518	626	750	769	673	43.22 Versements aux organismes constructeurs
638	561	456	456	438	451	591	675	713	568	43.221 Prêts à long terme
77	28	25	19	18	13	16	21	26	54	43.222 Subventions
45	38	29	22	55	54	19	54	30	51	43.223 Souscriptions de titres
162	103	103	72	48	80	40	29	27	38	43.23 Transformation de préfinancements (2)
148	97	99	71	45	80	40	29	27	38	43.231 en prêts à long terme
14	6	4	1	3	0	0	0	0	0	43.232 en subventions
68	68	80	82	82	97	108	152	176	350	43.24 Remboursements nets aux entreprises (2)
73	70	76	102	99	101	116	125	130	150	43.25 Prélèvements et cotisations
30	19	22	19	17	18	18	20	19	21	43.26 Affectation de la collecte des HLM/SEM à leurs propres programmes
145	1 103	1 144	999	772	525	276	0	0	0	43.27 Versement au budget de l'Etat au titre de la contribution à la politique du logement (3)
			51	57	32	- 10	- 5	- 28	- 23	43.28 Sécurisation des accédants PAS
		27	133	144	149	152	165	159	134	43.29 Remboursements du refinancement extérieur
						153	100	271	445	43.30_1 Association Foncière Logement
						442	334	414	658	43.30_2 Versement au budget de l'Etat au titre du renouvellement urbain
<b>2 604</b>	<b>2 990</b>	<b>3 025</b>	<b>3 020</b>	<b>2 834</b>	<b>3 134</b>	<b>3 293</b>	<b>3 105</b>	<b>3 525</b>	<b>4 081</b>	<b>TOTAL</b>
										<b>PREFINANCEMENTS</b>
- 47	- 189	- 160	- 60	- 33	- 42	19	87	62	- 24	43.31 Variations d'encours (4)
304	322	262	191	162	86	118	99	148	170	43.311 Remboursements
419	235	205	203	178	124	177	215	237	184	43.312 Prêts versés
162	102	103	72	49	80	40	29	27	38	43.313 Transformation de préfinancement en prêts à long terme et subventions

**50 - REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR CATEGORIE  
ET LE TYPE DE LOGEMENT, EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
RESIDENCES PRINCIPALES	21 053	21 302	21 549	21 786	22 048	22 326	22 592	22 852	23 121	23 393
individuel	11 698	11 882	12 064	12 240	12 407	12 565	12 712	12 849	12 989	13 139
collectif	9 355	9 420	9 485	9 546	9 641	9 761	9 880	10 003	10 132	10 254
RESIDENCES SECONDAIRES	2 604	2 669	2 736	2 801	2 839	2 851	2 862	2 871	2 881	2 891
individuel	1 658	1 684	1 711	1 737	1 751	1 755	1 758	1 760	1 762	1 765
collectif	946	985	1 025	1 064	1 088	1 096	1 104	1 111	1 119	1 126
LOGEMENTS VACANTS	1 913	1 919	1 924	1 929	1 940	1 955	1 969	1 983	1 996	2 010
individuel	997	1 000	1 002	1 004	1 002	994	985	975	964	954
collectif	916	919	922	925	938	961	984	1 008	1 032	1 056
ENSEMBLE	25 570	25 890	26 209	26 516	26 827	27 132	27 423	27 706	27 998	28 294
individuel	14 353	14 566	14 777	14 981	15 160	15 314	15 455	15 584	15 715	15 858
collectif	11 217	11 324	11 432	11 535	11 667	11 818	11 968	12 122	12 283	12 436

Source : *Compte du Logement*

- (1) Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement  
(2) Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Les nouvelles séries sont calées en niveau sur les recensements de la population de 1982, 1990 et 1999 et sur les enquêtes censitaires 2004 et 2005 et en structure par filière sur les enquêtes logement (cf. INSEE Note #7/DG75-F330 du 06/01/2006 "Modalités de recalage des séries « métropole » du parc de logements du compte satellite du logement (CSL) sur les résultats du nouveau recensement")



1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombres en milliers
23 658	23 921	24 181	24 468	24 796	25 120	25 443	25 778	26 131	26 509	RESIDENCES PRINCIPALES
13 290	13 445	13 607	13 780	13 970	14 164	14 358	14 562	14 773	14 995	individuel
10 368	10 476	10 574	10 688	10 826	10 956	11 085	11 217	11 358	11 514	collectif
2 901	2 909	2 917	2 934	2 960	2 989	3 016	3 046	3 078	3 115	RESIDENCES SECONDAIRES
1 769	1 773	1 778	1 793	1 818	1 845	1 871	1 899	1 928	1 959	individuel
1 132	1 136	1 139	1 141	1 142	1 144	1 145	1 147	1 150	1 156	collectif
2 023	2 036	2 047	2 045	2 028	2 010	1 990	1 971	1 953	1 937	LOGEMENTS VACANTS
944	934	923	919	921	923	924	926	929	932	individuel
1 079	1 102	1 124	1 126	1 107	1 087	1 066	1 045	1 025	1 005	collectif
28 582	28 866	29 145	29 447	29 784	30 119	30 450	30 796	31 163	31 560	ENSEMBLE
16 003	16 152	16 308	16 492	16 709	16 932	17 154	17 387	17 630	17 885	individuel
12 579	12 714	12 837	12 955	13 075	13 187	13 296	13 408	13 533	13 675	collectif

**51 - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE,  
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

**51.0 - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	11 228	11 487	11 747	11 950	12 100	12 247	12 385	12 526	12 679	12 839
accédant	5 244	5 393	5 545	5 585	5 514	5 437	5 352	5 298	5 279	5 262
non accédant (1)	5 984	6 094	6 202	6 365	6 586	6 810	7 033	7 228	7 400	7 577
Locataires(3)	9 825	9 815	9 802	9 836	9 948	10 079	10 207	10 326	10 442	10 554
de personnes physiques	5 246	5 183	5 117	5 115	5 193	5 277	5 361	5 431	5 489	5 547
de HLM (2)	3 037	3 103	3 169	3 214	3 246	3 287	3 326	3 371	3 423	3 474
d'autres bailleurs sociaux	437	469	502	563	658	756	856	930	979	1 027
d'autres personnes morales	1 105	1 060	1 014	944	851	759	664	594	551	506
<b>ENSEMBLE</b>	<b>21 053</b>	<b>21 302</b>	<b>21 549</b>	<b>21 786</b>	<b>22 048</b>	<b>22 326</b>	<b>22 592</b>	<b>22 852</b>	<b>23 121</b>	<b>23 393</b>

Source : Compte du Logement

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.

**51 - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE,  
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

**51.1 - LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	9 045	9 250	9 455	9 620	9 741	9 853	9 956	10 066	10 192	10 326
accédant	4 244	4 374	4 506	4 546	4 491	4 428	4 358	4 320	4 318	4 319
non accédant	4 801	4 876	4 949	5 074	5 250	5 425	5 598	5 746	5 874	6 007
Locataires	2 653	2 632	2 609	2 620	2 666	2 712	2 756	2 783	2 797	2 813
de personnes physiques	1 984	1 960	1 934	1 933	1 958	1 981	2 003	2 012	2 010	2 009
de HLM	282	293	304	320	340	361	382	402	422	443
d'autres bailleurs sociaux	104	117	131	147	166	186	206	223	238	253
d'autres personnes morales	283	262	240	220	202	184	165	146	127	108
<b>ENSEMBLE</b>	<b>11 698</b>	<b>11 882</b>	<b>12 064</b>	<b>12 240</b>	<b>12 407</b>	<b>12 565</b>	<b>12 712</b>	<b>12 849</b>	<b>12 989</b>	<b>13 139</b>

Source : Compte du Logement

**51.2 - LOGEMENTS COLLECTIFS (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	2 183	2 237	2 292	2 330	2 359	2 394	2 429	2 460	2 487	2 513
accédant	1 000	1 019	1 039	1 039	1 023	1 009	994	978	961	943
non accédant	1 183	1 218	1 253	1 291	1 336	1 385	1 435	1 482	1 526	1 570
Locataires	7 172	7 183	7 193	7 216	7 282	7 367	7 451	7 543	7 645	7 741
de personnes physiques	3 262	3 223	3 183	3 182	3 235	3 296	3 358	3 419	3 479	3 538
de HLM	2 755	2 810	2 865	2 894	2 906	2 926	2 944	2 969	3 001	3 031
d'autres bailleurs sociaux	333	352	371	416	492	570	650	707	741	774
d'autres personnes morales	822	798	774	724	649	575	499	448	424	398
<b>ENSEMBLE</b>	<b>9 355</b>	<b>9 420</b>	<b>9 485</b>	<b>9 546</b>	<b>9 641</b>	<b>9 761</b>	<b>9 880</b>	<b>10 003</b>	<b>10 132</b>	<b>10 254</b>

Source : Compte du Logement

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombre en milliers
12 998	13 175	13 371	13 582	13 814	14 047	14 282	14 525	14 777	15 042	Propriétaires occupants accédant non accédant (1)
5 242	5 232	5 232	5 235	5 244	5 251	5 257	5 263	5 269	5 277	
7 756	7 943	8 139	8 347	8 570	8 796	9 025	9 262	9 508	9 766	
10 660	10 746	10 810	10 886	10 982	11 073	11 161	11 253	11 354	11 467	Locataires(3) de personnes physiques de HLM (2) d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
5 602	5 662	5 728	5 801	5 886	5 969	6 051	6 137	6 229	6 329	
3 521	3 556	3 576	3 600	3 630	3 659	3 686	3 715	3 746	3 782	
1 076	1 102	1 104	1 108	1 113	1 118	1 122	1 127	1 132	1 138	
461	426	402	377	353	327	301	274	247	219	
23 658	23 921	24 181	24 468	24 796	25 120	25 443	25 778	26 131	26 509	ENSEMBLE

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les crédiérentiers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires. Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombre en milliers
10 462	10 608	10 768	10 938	11 123	11 310	11 500	11 697	11 901	12 113	Propriétaires occupants accédant non accédant
4 319	4 306	4 281	4 257	4 237	4 215	4 192	4 168	4 144	4 120	
6 143	6 302	6 487	6 681	6 886	7 095	7 308	7 529	7 757	7 994	
2 828	2 837	2 839	2 842	2 847	2 854	2 858	2 865	2 873	2 881	Locataires de personnes physiques de HLM d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
2 007	2 007	2 009	2 012	2 017	2 022	2 026	2 032	2 039	2 046	
464	480	490	500	511	523	534	546	558	571	
268	274	270	267	263	260	256	253	249	245	
89	76	70	63	56	49	42	35	27	19	
13 290	13 445	13 607	13 780	13 970	14 164	14 358	14 562	14 773	14 995	ENSEMBLE

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombre en milliers
2 536	2 567	2 603	2 644	2 691	2 737	2 782	2 828	2 877	2 929	Propriétaires occupants accédant non accédant
923	926	951	978	1 007	1 036	1 065	1 095	1 125	1 157	
1 613	1 641	1 652	1 666	1 684	1 701	1 717	1 734	1 752	1 772	
7 832	7 909	7 971	8 044	8 135	8 219	8 303	8 388	8 482	8 586	Locataires de personnes physiques de HLM d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
3 595	3 655	3 719	3 789	3 869	3 947	4 025	4 105	4 190	4 282	
3 057	3 076	3 086	3 100	3 119	3 136	3 152	3 169	3 188	3 210	
808	828	834	841	850	858	866	874	883	893	
372	350	332	314	297	278	259	240	220	200	
10 368	10 476	10 574	10 688	10 826	10 956	11 085	11 217	11 358	11 514	ENSEMBLE

**50 sans DOM - REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR CATEGORIE  
ET LE TYPE DE LOGEMENT, EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE, EN METROPOLE**

nombre en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
RESIDENCES PRINCIPALES	20 691	20 928	21 158	21 385	21 634	21 895	22 146	22 398	22 650	22 908
individuel	11 398	11 576	11 749	11 922	12 084	12 233	12 373	12 507	12 639	12 779
collectif	9 293	9 352	9 409	9 463	9 550	9 662	9 773	9 891	10 011	10 129
RESIDENCES SECONDAIRES	2 570	2 639	2 707	2 775	2 816	2 829	2 839	2 849	2 859	2 869
individuel	1 636	1 664	1 691	1 718	1 734	1 739	1 742	1 744	1 746	1 749
collectif	934	975	1 016	1 057	1 082	1 090	1 097	1 105	1 113	1 120
LOGEMENTS VACANTS	1 882	1 885	1 889	1 891	1 899	1 911	1 922	1 932	1 943	1 954
individuel	975	976	977	977	972	962	951	938	926	914
collectif	907	909	912	914	927	949	971	994	1 017	1 040
ENSEMBLE	25 143	25 452	25 754	26 051	26 349	26 635	26 907	27 179	27 452	27 731
individuel	14 009	14 216	14 417	14 617	14 790	14 934	15 066	15 189	15 311	15 442
collectif	11 134	11 236	11 337	11 434	11 559	11 701	11 841	11 990	12 141	12 289

Source : *Compte du Logement*

- (1) Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement  
(2) Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Les nouvelles séries sont calées en niveau sur les recensements de la population de 1982, 1990 et 1999 et sur les enquêtes censitaires 2004 et 2005 et en structure par filière sur les enquêtes logement (cf. INSEE Note 47/DG75-F330 du 06/01/2006 "Modalités de recalage des séries « métropole » du parc de logements du compte satellite du logement (CSL) sur les résultats du nouveau recensement ")

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombres en milliers
23 159	23 408	23 654	23 926	24 235	24 546	24 852	25 171	25 508	25 871	RESIDENCES PRINCIPALES
12 925	13 073	13 227	13 392	13 569	13 750	13 933	14 124	14 323	14 533	individuel
10 234	10 335	10 427	10 534	10 666	10 796	10 919	11 047	11 185	11 338	collectif
2 877	2 885	2 893	2 910	2 938	2 965	2 993	3 023	3 055	3 092	RESIDENCES SECONDAIRES
1 752	1 756	1 761	1 776	1 802	1 828	1 855	1 882	1 911	1 942	individuel
1 125	1 129	1 132	1 134	1 136	1 137	1 138	1 141	1 144	1 150	collectif
1 964	1 974	1 982	1 978	1 960	1 940	1 920	1 900	1 880	1 862	LOGEMENTS VACANTS
902	890	877	872	873	874	875	876	877	879	individuel
1 062	1 084	1 105	1 106	1 087	1 066	1 045	1 024	1 003	983	collectif
28 000	28 267	28 529	28 814	29 133	29 451	29 765	30 094	30 443	30 825	ENSEMBLE
15 579	15 719	15 865	16 040	16 244	16 452	16 662	16 882	17 111	17 354	individuel
12 421	12 548	12 664	12 774	12 889	12 999	13 103	13 212	13 332	13 471	collectif

**EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

**51.0 sans DOM - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	11 018	11 272	11 525	11 723	11 866	12 006	12 138	12 274	12 420	12 572
accédant	5 216	5 365	5 514	5 553	5 479	5 399	5 312	5 257	5 236	5 216
non accédant (1)	5 802	5 907	6 011	6 170	6 387	6 607	6 826	7 017	7 184	7 356
Locataires(3)	9 673	9 656	9 633	9 662	9 768	9 889	10 008	10 124	10 230	10 336
de personnes physiques	5 158	5 093	5 025	5 022	5 097	5 180	5 261	5 330	5 386	5 443
de HLM (2)	2 998	3 060	3 122	3 163	3 192	3 228	3 263	3 304	3 351	3 397
d'autres bailleurs sociaux	419	450	481	542	636	732	831	905	952	1 000
d'autres personnes morales	1 098	1 053	1 005	935	843	749	653	585	541	496
<b>ENSEMBLE</b>	<b>20 691</b>	<b>20 928</b>	<b>21 158</b>	<b>21 385</b>	<b>21 634</b>	<b>21 895</b>	<b>22 146</b>	<b>22 398</b>	<b>22 650</b>	<b>22 908</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements gérés par des offices (y compris OPAC) et les SAHLM.

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les crédiérentiers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires.

Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

**51 sans DOM - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE, EN METROPOLE  
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

**51.1 sans DOM- LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	8 839	9 039	9 238	9 399	9 514	9 620	9 717	9 823	9 942	10 069
accédant	4 218	4 347	4 477	4 516	4 458	4 393	4 321	4 282	4 278	4 276
non accédant	4 621	4 692	4 761	4 883	5 056	5 227	5 396	5 541	5 664	5 793
Locataires	2 559	2 537	2 511	2 523	2 570	2 613	2 656	2 684	2 697	2 710
de personnes physiques	1 911	1 886	1 859	1 858	1 882	1 904	1 925	1 934	1 931	1 929
de HLM	272	283	294	310	331	352	373	393	413	433
d'autres bailleurs sociaux	95	108	121	138	157	176	196	213	228	242
d'autres personnes morales	281	260	237	217	200	181	162	144	125	106
<b>ENSEMBLE</b>	<b>11 398</b>	<b>11 576</b>	<b>11 749</b>	<b>11 922</b>	<b>12 084</b>	<b>12 233</b>	<b>12 373</b>	<b>12 507</b>	<b>12 639</b>	<b>12 779</b>

Source : *Compte du Logement*

**51.2 sans DOM- LOGEMENTS COLLECTIFS (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)**

nombres en milliers	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Propriétaires occupants	2 179	2 233	2 287	2 324	2 352	2 386	2 421	2 451	2 478	2 503
accédant	998	1 018	1 037	1 037	1 021	1 006	991	975	958	940
non accédant	1 181	1 215	1 250	1 287	1 331	1 380	1 430	1 476	1 520	1 563
Locataires	7 114	7 119	7 122	7 139	7 198	7 276	7 352	7 440	7 533	7 626
de personnes physiques	3 247	3 207	3 166	3 164	3 215	3 276	3 336	3 396	3 455	3 514
de HLM	2 726	2 777	2 828	2 853	2 861	2 876	2 890	2 911	2 938	2 964
d'autres bailleurs sociaux	324	342	360	404	479	556	635	692	724	758
d'autres personnes morales	817	793	768	718	643	568	491	441	416	390
<b>ENSEMBLE</b>	<b>9 293</b>	<b>9 352</b>	<b>9 409</b>	<b>9 463</b>	<b>9 550</b>	<b>9 662</b>	<b>9 773</b>	<b>9 891</b>	<b>10 011</b>	<b>10 129</b>

Source : *Compte du Logement*

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombres en milliers
12 725	12 895	13 084	13 286	13 506	13 729	13 953	14 186	14 429	14 685	Propriétaires occupants accédant non accédant (1)
5 194	5 181	5 178	5 179	5 184	5 188	5 190	5 193	5 197	5 203	
7 531	7 714	7 906	8 107	8 322	8 541	8 763	8 993	9 232	9 482	
10 434	10 513	10 570	10 640	10 729	10 817	10 899	10 985	11 080	11 186	Locataires(3) de personnes physiques de HLM (2) d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
5 496	5 555	5 619	5 691	5 773	5 855	5 936	6 019	6 108	6 205	
3 440	3 470	3 486	3 506	3 533	3 559	3 583	3 609	3 638	3 671	
1 048	1 073	1 075	1 077	1 082	1 087	1 091	1 095	1 099	1 104	
450	415	390	366	341	316	289	262	235	206	
23 159	23 408	23 654	23 926	24 235	24 546	24 852	25 171	25 508	25 871	ENSEMBLE

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombres en milliers
10 199	10 340	10 493	10 655	10 829	11 006	11 186	11 374	11 568	11 772	Propriétaires occupants accédant non accédant
4 274	4 259	4 231	4 205	4 181	4 156	4 130	4 104	4 077	4 052	
5 925	6 081	6 262	6 450	6 648	6 850	7 056	7 270	7 491	7 720	
2 726	2 733	2 734	2 737	2 740	2 744	2 747	2 751	2 755	2 761	Locataires de personnes physiques de HLM d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
1 927	1 926	1 927	1 929	1 932	1 935	1 938	1 942	1 946	1 952	
454	470	480	491	502	513	524	536	548	561	
258	263	260	256	252	249	245	241	237	233	
87	74	67	61	54	47	39	32	24	16	
12 925	13 073	13 227	13 392	13 569	13 750	13 933	14 124	14 323	14 533	ENSEMBLE

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	nombres en milliers
2 526	2 555	2 591	2 631	2 677	2 723	2 767	2 813	2 861	2 913	Propriétaires occupants accédant non accédant
920	922	947	974	1 003	1 032	1 060	1 089	1 120	1 151	
1 606	1 633	1 644	1 657	1 674	1 691	1 707	1 723	1 741	1 761	
7 708	7 780	7 836	7 903	7 989	8 073	8 152	8 235	8 324	8 425	Locataires de personnes physiques de HLM d'autres bailleurs sociaux d'autres personnes morales
3 569	3 629	3 692	3 762	3 841	3 920	3 997	4 077	4 162	4 253	
2 986	3 000	3 006	3 015	3 031	3 046	3 059	3 073	3 090	3 111	
790	810	815	821	830	838	846	854	862	871	
363	341	323	305	287	269	250	230	210	190	
10 234	10 335	10 427	10 534	10 666	10 796	10 919	11 047	11 185	11 338	ENSEMBLE

## 52 - REPARTITION DU NOMBRE DE LITS SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

Nombre de lits	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Accueil des personnes âgées	453 238	465 435	476 238	483 801	490 872	497 449	505 355	510 852	517 180	523 046	526 445	530 093	532 694	534 093
Accueil des adultes handicapés	63 848	66 783	70 507	74 230	77 559	79 992	84 368	88 708	93 047	97 387	103 133	108 878	114 624	120 370
Foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs	171 576	172 799	173 945	174 205	175 077	174 133	172 496	173 055	173 528	167 909	166 359	162 051	161 621	162 297
Foyers pour étudiants	138 643	143 041	144 446	146 295	147 797	149 656	151 256	153 077	155 431	157 355	158 991	161 024	162 492	164 693
Accueil des personnes en difficulté sociale	33 470	33 727	33 031	32 334	32 114	28 538	31 038	33 301	35 295	31 215	32 472	37 241	42 114	44 168
<b>Ensemble</b>	<b>860 775</b>	<b>881 785</b>	<b>898 167</b>	<b>910 865</b>	<b>923 419</b>	<b>929 768</b>	<b>944 513</b>	<b>958 993</b>	<b>974 481</b>	<b>976 912</b>	<b>987 399</b>	<b>999 287</b>	<b>1 013 545</b>	<b>1 025 620</b>

Source : *Compte du Logement*