

COMPTE DU LOGEMENT
Édition 2008

RAPPORT DE LA COMMISSION DES
COMPTES DU LOGEMENT

COMPTE DU LOGEMENT

Édition 2008

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – LE COMPTE 2006 ET LES PREMIERS RÉSULTATS 2007.....	7
Vue d'ensemble	9
E – Le logement dans l'économie	15
E1 - Bilan économique de l'année 2006.....	16
E2 - La dépense en logement	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 2006.....	24
D – Les dépenses courantes	27
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 structures d'hébergement collectif	44
P – La production de service de logement	47
P1 - La production de service de logement dans les logements ordinaires	48
P2 - Les charges des producteurs	50
P3 - Comptes des bailleurs	52
P4 - Comptes des propriétaires occupants	54
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif	56
I – L'activité immobilière	59
I1 - Les acquisitions de logements et travaux	60
I2 - La production de logements neufs	62
I3 - Le financement des acquisitions et des travaux.....	64
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages.....	66
I5 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales.....	68
A – Les aides publiques et les prélèvements	71
A1 - Les aides publiques au logement en 2005.....	72
A2 - Les aides au logement et leur structure	74
A3 - Les aides aux consommateurs.....	76
A4 - Les aides personnelles au logement	78
A5 - Les aides aux producteurs de service de logement	80
A6 - Les aides perçues par les producteurs et les avantages de taux	82
A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs	84

A8 - Les aides à la constitution du parc locatif social	86
A9 - Le prêt à 0 %	88
A10 - Le 1 % logement - les prélèvements.....	90
R – Premiers résultats 2007.....	93
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2007	94
R2 - Les loyers en 2007	96
R3 - Les dépenses d'énergie et d'eau en 2007	98
R4 - Les charges en 2007	100
R5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs.....	102
R6 - Les logements achevés en 2007	104
R7 - L'action des pouvoirs publics en 2007	106
DEUXIÈME PARTIE – DOSSIERS.....	109
La localisation de la construction neuve entre 2005 et 2007	111
Rotation dans les logements et permanence des profils d'occupants	121
TROISIÈME PARTIE – MÉTHODES.....	151
Impact de l'intégration des premiers résultats de l'enquête logement et des résultats de l'enquête budget des familles sur les évaluations du compte	153
L'investissement des ménages dans le neuf.....	157
TROISIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE	171
Sommaire	173
Présentation du compte du logement	175
Nomenclatures	181
Glossaire	189
Remarques des membres de la commission :	
au cours de la réunion du 21 décembre 2007	199
au cours de la réunion du 16 juin 2008	201
QUATRIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES	205
Sommaire	207
Les comptes annuels en 2006	209
Les séries chronologiques du compte 1987 – 2006	227
Les aides publiques et les prélèvements 1987 – 2006	300
Les aides personnelles : répartition et évolution 1987 – 2006	318
Les circuits de financement 1987 – 2006.....	324
Le parc de logements 1987 – 2006	330

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2008

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 : Dounia BOUDOUR, Virginie CHRISTEL, Karl EVEN, Laurent FAUVET 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 « La localisation de la construction neuve entre 2005 et 2007 » a été élaboré par Laurent FAUVET (direction des affaires économiques et internationales).

Le dossier « Rotation dans les logements et permanence des profils d'occupants » a été élaboré par Karl EVEN et Annelise ROBERT (direction des affaires économiques et internationales).

Le point méthode « Impact de l'intégration des premiers résultats de l'enquête logement et des résultats de l'enquête budget des familles sur les évaluations du compte » a été élaboré par Virginie CHRISTEL (direction des affaires économiques et internationales).

Le point méthode « L'investissement des ménages dans le neuf » a été élaboré par Patrick PONCET (direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'économie, de l'industrie 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, de la famille et de la solidarité et au Ministère de la santé, de la jeunesse, des sports et de la vie associative ;
- au Ministère de l'Éducation nationale et au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- à l'Adoma ;
- au Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires ;
- à l'Union Nationale pour l'Habitat des Jeunes ;
- à l'Action nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des chances.

Les rapports à la commission des comptes du logement sont consultables sur le site internet à l'adresse suivante :

www.statistiques.developpement-durable.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 2006 ET LES PREMIERS RÉSULTATS 2007

VUE D'ENSEMBLE

Alors que l'économie française retrouvait un peu de ressort en 2006, et que sa croissance se stabilisait en 2007, les dépenses consacrées au logement ont enregistré une hausse sans précédent en 2006 (+ 8,5 %) et atteint 415,9 milliards d'euros, avant de s'infléchir en 2007.

Les dépenses d'investissement (+ 12,8 %) ont progressé en 2006 à un rythme inédit depuis l'origine des séries du compte du logement. Cette vigueur reflète la vitalité du marché du neuf, favorisée par des conditions de financement demeurées très attractives, en dépit de la légère remontée des taux d'intérêt. Elle s'est accompagnée d'une forte et brusque élévation du coût de la construction. En 2007, les conditions financières se sont légèrement dégradées et les prix ont poursuivi leur ascension. La croissance de l'investissement, et notamment celle des acquisitions de logements neufs, s'est donc effritée.

Les dépenses courantes de logement ont continué de progresser à vive allure en 2006 puis ont ralenti en 2007 (+ 6,6 % et + 5,8 %). Ce mouvement a été autorisé par la moindre progression des prix énergétiques en dépit de la persistance de hausse de loyers importante.

Comme les revenus et les aides ont progressé nettement moins vite, le poids des dépenses courantes nettes des aides dans le budget des ménages s'est à nouveau alourdi, de 0,4 point en 2006, puis de 0,1 point en 2007 pour s'établir à 22,8 % en 2007.

L'effort public en faveur du logement mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement s'élève à 30,0 milliards d'euros et représente, en 2006, 7,2 % de la dépense en logement.

L'économie française a retrouvé un peu de ressort en 2006 et sa croissance s'est stabilisée en 2007. Elle est demeurée pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur : elle n'a pas profité de l'amélioration de l'environnement international en 2006, puis a subi l'essoufflement de ce dernier en 2007. La demande intérieure est demeurée relativement solide et l'emploi a franchement accéléré en 2006 et 2007 grâce aux secteurs de la construction (+ 59 000 emplois chacune des deux années), des services aux entreprises et aux particuliers. En conséquence, le taux de chômage a reculé de plus d'un point et demi depuis début 2006 (passant de 9,1 % début 2006 à 7,5 % fin 2007) et le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages a accéléré en 2006 (voir *fiche E1- Bilan économique de l'année 2006*), puis à nouveau en 2007.

Les ménages ont pu ainsi maintenir encore dynamique leur consommation sans puiser dans leur épargne. Ils se sont en parallèle davantage endettés pour acquérir un logement à la faveur du niveau toujours bas des taux d'intérêt, même si ces derniers se sont orientés à la hausse (+ 0,1 point en 2006, puis + 0,4 point en 2007 pour les prêts à l'habitat selon la Banque de France).

Forte croissance de l'activité immobilière

Les conditions de financement très attractives qui prévalent depuis 2003 ont entretenu la vitalité des marchés immobiliers, en particulier celui des transactions. L'activité immobilière, qui mesure la

valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, progresse en 2006 à un rythme très soutenu pour la troisième année consécutive (+ 13,2 %, après + 12,2 % en 2005 et + 13,5 % en 2004). De tels rythmes de croissance n'avaient jamais été observés depuis au moins vingt ans¹. Elle s'élève à 281,5 milliards d'euros en 2006 (voir *fiche I1-Les acquisitions et les travaux*).

Hausse inédite des acquisitions de logements neufs en 2006 et ralentissement marqué en 2007

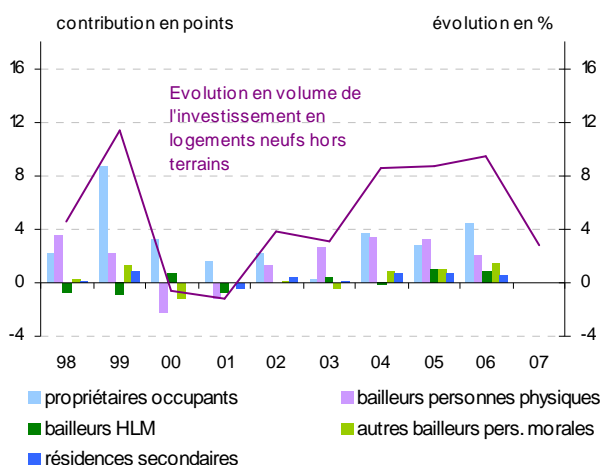
L'activité immobilière a bénéficié en 2006 de la progression exceptionnelle du montant total des acquisitions de logements neufs. Celle-ci a reposé sur une hausse record du prix de la construction (+ 7,0 %, maximum historique depuis 1982) et sur la vigueur de la demande des ménages pour l'accession, en dépit de la hausse soutenue du prix des logements neufs et de la légère orientation à la hausse des taux d'intérêt (voir *fiche I2-La production de logements neufs*). En 2007, l'investissement en logements neufs s'est cependant nettement infléchi. La production de logements neufs en équivalent surface augmente en 2007 nettement moins vite qu'au cours des trois années précédentes (+ 3,3 % après + 9,5 % en 2006, 9,2 % en 2005 et + 8,2 % en 2004). Ce ralentissement marqué découle de la moindre

¹ Hormis en 1999 où la perspective de l'extinction du dispositif Périssol au 31 août avait temporairement généré un surcroît d'activité

progression des mises en chantier et de l'allongement encore sensible des délais de construction (+ 0,4 mois pour les chantiers ouverts en 2007). Parallèlement, l'indice du coût de la construction décélère après sa brusque et ponctuelle accélération de 2006 (voir *fiche R5-La formation brute de capital fixe en logements neufs en 2007*). Le marché du neuf est en outre alimenté par des dispositifs rénovés² en faveur de l'investissement locatif, et par la relance de la construction sociale, amorcée en 2005, et qui monte progressivement en charge en 2006 et en 2007 (voir *graphique 1 et fiches 14-Les acquisitions et travaux des ménages et 15-Les acquisitions et travaux des personnes morales*).

Graphique 1

L'ATTRAIT POUR LA PROPRIÉTÉ EST LE PRINCIPAL MOTEUR DE LA CROISSANCE DU MARCHÉ DU NEUF EN 2006



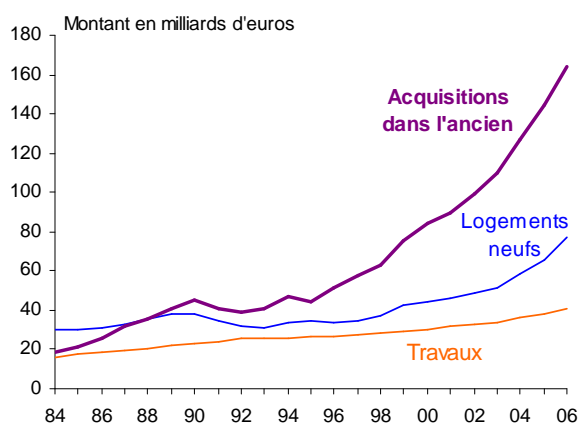
Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

En 2006, l'activité immobilière reste principalement stimulée, à l'instar des trois années précédentes, par la forte progression en valeur des transactions dans l'ancien. Contrairement au marché du neuf, le marché de l'ancien est tiré presque exclusivement par la hausse des prix, alors que les volumes n'augmentent que très faiblement (+ 1,1 %). Sur ce marché, la progression des prix s'infléchit légèrement en 2006 et plus franchement en 2007, après avoir été exceptionnelle en 2005 (+ 6,6 % en moyenne annuelle en 2007, après + 12,1 % en 2006 et + 15,3 % en 2005).

Depuis 2003, les gros travaux d'entretien amélioration se redressent, ils augmentent de + 1,7 % en volume en 2006 après + 1,8 % en 2005.

Graphique 2

EXPANSION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



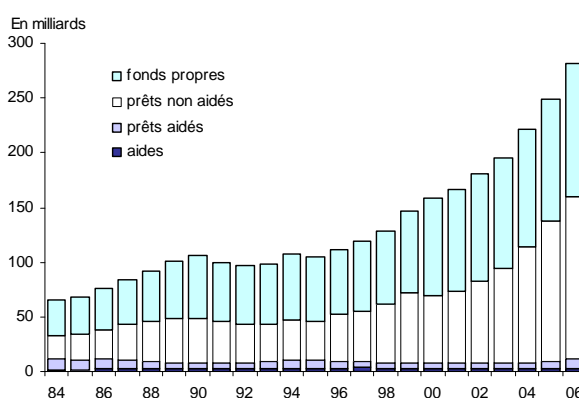
Source : Compte du logement 2006

Un recours massif aux crédits

Dans ce contexte de hausse soutenue des prix, les investisseurs profitent de conditions de financement qui demeurent favorables : les taux d'intérêt des crédits à l'habitat se sont, certes, très légèrement inscrits en hausse en 2006, et un peu plus fortement en 2007 (+ 0,4 point), mais la durée des prêts s'est significativement allongée (+ 16 mois environ en 2006 et + 8 mois supplémentaires en 2007). Elles ne se sont cependant pas suffisamment améliorées pour empêcher une dégradation de leur solvabilité. Aussi, si les investisseurs continuent de recourir davantage à l'emprunt pour financer leurs projets immobiliers (voir *graphique 3 et fiche 13-Le financement des acquisitions et des travaux*), les crédits nouveaux à l'habitat ralentissent néanmoins, et le taux d'apport personnel, qui avait fortement reculé en 2005, notamment pour les accédants à la propriété, diminue encore en 2006, quoique plus modérément.

Graphique 3

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE : PROGRESSION CONTINUE DES CRÉDITS DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2006

² Dispositifs « Robien recentré » et « Borloo »

Les aides versées par les pouvoirs publics aux producteurs (« aides à la pierre »), en progression de 8,7 % s'élèvent à 5,1 milliards d'euros en 2006. Cette brusque élévation, la plus forte enregistrée depuis 2000, provient essentiellement de l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social (voir fiche A5-Les aides aux producteurs de service de logement).

Les avantages conférés aux producteurs³ s'élèvent à 14,2 milliards d'euros. Ils continuent d'augmenter substantiellement en 2006 : + 13,2 % après + 16,2 % l'année précédente. Cette forte progression est due notamment à la montée en charge du nouveau dispositif du prêt à 0 %. L'extension de son champ aux opérations dans l'ancien sans quotité de travaux, mise en œuvre en 2005, a généré en 2006 une nouvelle forte progression du nombre de prêts mis en force (50 000 opérations supplémentaires après 100 000 en 2005) (voir fiche A9-Le prêt à 0 %).

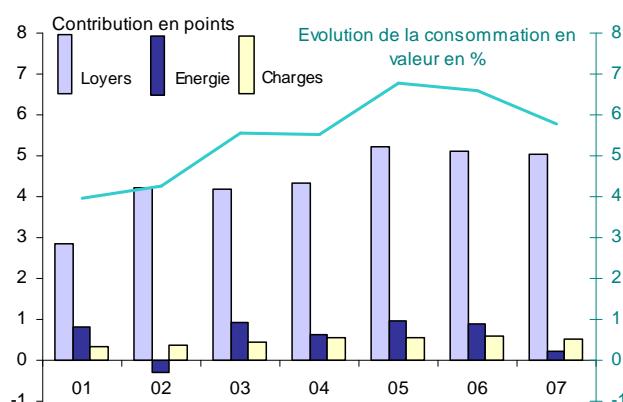
Le rythme de progression des dépenses courantes diminue en 2007

Les dépenses courantes de logement décélèrent à + 5,8 % en 2007 après deux années de vive progression (+ 6,6 % en 2006, et + 6,7 % l'année précédente) pour atteindre 298 milliards.

Ce maintien à un niveau élevé du rythme de progression des dépenses trouve son origine dans la croissance inédite du parc de logements (+ 1,5 % en 2007, après + 1,4 % en 2006). Il provient aussi d'une progression des prix qui demeure vive, bien qu'en repli. Les hausses de loyers, qui reflètent la position des années 2006 et 2007 dans la phase haute du cycle immobilier, demeurent élevées.

Graphique 4

LES DÉPENSES COURANTES RALENTISSENT GRÂCE À L'ÉNERGIE



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

Champ : logements ordinaires

³ qui comprennent, outre les aides versées, les avantages de taux et les avantages fiscaux.

Les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes, progressent quasiment au même rythme qu'en 2005. En 2006, la part de ceux non soumis à une hausse a de nouveau reculé, et atteint un minimum jamais atteint depuis 1992. Les hausses de loyers sont donc plus nombreuses en 2006 mais elles sont de moindre ampleur que l'année précédente. Les plus fortes sont liées aux révisions effectuées lors de la relocation, et dans une moindre mesure aux augmentations en cours de bail liées à l'indice de référence. En 2006 et en 2007, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation de 1,3 point et 1,4 point respectivement. Dans le secteur social, où les évolutions sont davantage encadrées, elle demeure inférieure en 2007 (+ 3,1 %) à ce qu'elle est dans le secteur libre (+ 3,4 %).

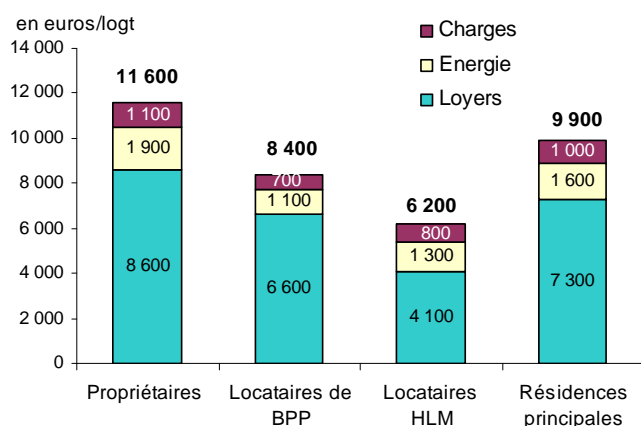
Les dépenses d'énergie ralentissent légèrement en 2006 et plus fortement en 2007 en lien avec l'évolution (contemporaine et passée) des prix pétroliers. Après avoir progressé continuellement tout au long de l'année 2005, ces derniers ont chuté à partir de l'automne 2006. Ils ont atteint un point relativement bas début 2007, à 50 dollars, avant d'entreprendre une hausse continue tout au long de l'année 2007, les portant sous la barre des 100 dollars. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, a décéléré en 2006 à + 10,6 % puis à + 0,3 % en 2007 (sa progression au cours des cinq dernières années s'établit à + 77 %). Ce mouvement est compensé en 2006 par l'accélération du prix du gaz (+ 14,2 % en 2006, après + 6,8 % en 2005), dont l'évolution suit avec un décalage d'un an environ celle du prix du fioul, et de l'électricité (+ 0,6 %). En 2007, le prix du gaz décélère à + 5,1 %.

En 2007, la dépense moyenne par logement s'élève à 9 900 euros par an et par ménage, après 9 300 en 2006 (voir graphique 5). Les locataires du parc social ont été les plus épargnés sur cette période. La progression des loyers des logements HLM, qui intègre aussi les effets qualité et ceux de la croissance du parc, a été moins vive que celle du secteur libre. En revanche, ils ont subi une hausse plus importante des dépenses d'énergie : presque deux tiers de ces logements sont équipés au gaz, énergie dont le prix a le plus progressé en 2006 et en 2007. Mais l'effet loyers l'emporte sur l'effet dépenses d'énergie.

Pour la raison symétrique, les locataires dont le bailleur est une personne physique, ont à nouveau subi la progression de dépenses la plus importante. Ils ont pâti de l'accélération des loyers.

Graphique 5

LA DÉPENSE MOYENNE POUR SE LOGER S'ÉLÈVE À 9 700 EUROS PAR AN EN 2007



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

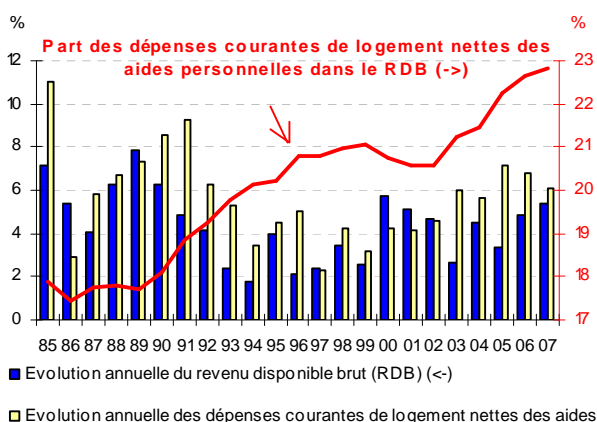
Les dépenses de logement des ménages s'alourdissent

Les aides personnelles au logement, destinées à réduire les dépenses supportées par les occupants, qui avaient retrouvé une évolution positive en 2006 (+ 2,5 %) pour atteindre 14,1 milliards d'euros, progressent très faiblement en 2007 (+ 0,7 %). Cette augmentation demeure nettement inférieure à celle des dépenses courantes chacune des deux années. Aussi, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement continue de s'éroder.

Les aides personnelles couvrent 4,8 % des dépenses courantes des ménages en 2007, après 5,0 % en 2006 et 5,2 % en 2005 (voir fiche E4-Les aides personnelles et le financement des dépenses courantes de logement).

Graphique 6

LE POIDS DES DÉPENSES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES PROGRESSE PLUS LENTEMENT EN 2006 ET 2007



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

Pour la cinquième année consécutive, les dépenses courantes financées par les ménages ont évolué plus vite que les revenus en 2007 (+ 6,1 %, contre + 5,4 %), malgré l'accélération de ces derniers. En 2007, les ménages consacrent 22,8 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement (voir graphique 6).

Amélioration de la rentabilité pour les bailleurs

Les bailleurs personnes physiques sont les premiers bénéficiaires de la hausse soutenue des loyers. La croissance de leurs ressources, plus rapide que celle des charges générées par leur activité de location (impôts et taxes, charges non récupérables sur le locataire, charges d'intérêts...) se traduit par une appréciation sensible de leur rentabilité. Ils profitent en 2006 d'une diminution des impôts, autorisée par la disparition de la contribution sur les revenus locatifs et par la réforme du calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques (voir fiche P3-Compte des bailleurs).

La situation financière des bailleurs HLM continue aussi de s'améliorer, en raison de la forte progression des loyers et de l'allègement de leurs charges financières. Le service de la dette atteint son plus bas niveau depuis 1994, suite à la baisse du taux d'intérêt du livret A en août 2005.

A l'inverse, pour les propriétaires accédants, la valeur d'usage de leur logement mesurée par leur loyer imputé s'accroît moins vite que les charges induites par la possession de leur résidence principale, en raison de l'alourdissement très sensible des charges d'intérêts (+ 11,5 % après + 7,2 % en 2005), qui représentent l'essentiel de leurs charges (86 % contre seulement 19 % pour les bailleurs personnes physiques et 33 % pour les bailleurs HLM). Celles-ci accélèrent en 2006 sous l'effet de la hausse des taux, mais surtout de l'envol des encours de prêts, qui répercute la forte progression des prix de l'immobilier (voir fiche P4-Compte des propriétaires occupants).

Le poids du logement dans l'économie se renforce

En 2006, la dépense 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 415,9 milliards d'euros et équivaut à 23,0 % du PIB (voir fiche E2-La dépense en logement).

Le poids du logement dans l'économie se renforce nettement depuis 2002, progressant de 0,7 point en moyenne par an, un rythme sept fois plus rapide que celui enregistré au cours des vingt années précédentes (voir tableau 1). Cette hausse très

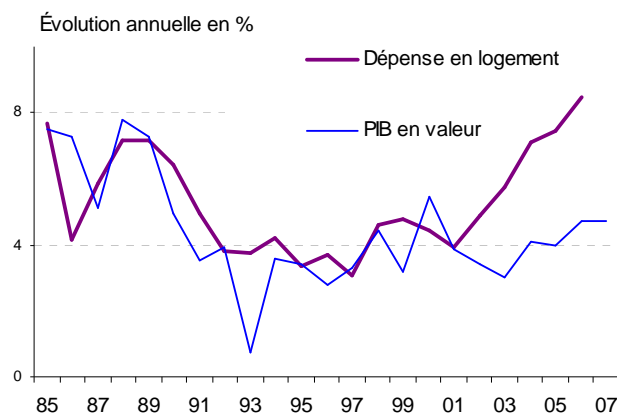
prononcée est le résultat de l'augmentation soutenue des dépenses courantes, qui tire la consommation effective des ménages depuis 2003. Elle tient également à la vigueur de l'investissement en logement, qui contraste avec la croissance modérée de l'investissement productif des entreprises.

Depuis 2002, les cycles de l'immobilier d'une part, et de l'ensemble de l'économie, d'autre part, se différencient. 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. Le différentiel de croissance s'amplifie encore en 2006 : + 3,7 points après + 3,5 points en 2005 et + 3,0 points en 2004. (voir fiche E3-Le logement dans l'économie et graphique 7).

Après avoir culminé en 2006, la croissance de la dépense en logement devrait avoir fléchi nettement en 2007, demeurant néanmoins supérieure à la progression du PIB. ■

Graphique 7

PIB ET DÉPENSE EN LOGEMENT : DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENCIÉES DEPUIS 2002



Sources : Compte du logement 2006 et Insee, Comptes nationaux

Tableau 1

LES GRANDS AGRÉGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur Milliards d'euros					Évolution annuelle (moyenne) (%)			
	1984	2002	2004	2005	2006	2002/ 1984	2006/ 2002	2005/ 2004	2006/ 2005
LES DÉPENSES DE LOGEMENT									
Dépenses courantes de logement	84,6	222,0	247,6	264,2	281,6	5,5	6,1	6,7	6,6
Loyers (yc redevances)	52,6	166,6	186,6	199,5	213,1	6,6	6,3	6,9	6,8
Énergie	22,9	35,1	38,5	40,8	43,1	2,4	5,3	6,1	5,5
Charges	9,1	20,3	22,5	23,9	25,4	4,6	5,8	6,0	6,4
Dépenses d'investissement	48,0	88,8	104,4	114,1	128,7	3,5	9,7	9,2	12,8
Logements neufs	30,1	48,7	58,9	65,6	77,0	2,7	12,1	11,3	17,3
Travaux	16,3	32,4	36,0	38,1	40,4	3,9	5,6	5,8	5,9
Acquisition-cessions logements anciens	1,6	7,6	9,5	10,3	11,3	9,2	10,3	9,2	9,6
Flux financiers	1,3	4,4	4,9	5,1	5,6	7,0	6,0	6,8	7,3
Dépense en logement	133,9	315,2	356,9	383,4	415,9	4,9	7,2	7,4	8,5
LES FINANCEMENTS PUBLICS									
Avantages conférés aux consommateurs	4,7	14,5	15,3	15,4	15,8	6,4	2,1	1,0	2,2
dont aides personnelles perçues	4,6	13,3	13,9	13,8	14,1	6,0	1,6	-0,6	2,5
Avantages conférés aux producteurs	9,0	11,0	10,8	12,6	14,2	1,1	6,6	16,2	13,2
dont aides à la pierre (1)	4,8	4,8	4,6	4,7	5,1	0,0	1,7	1,9	8,7
Avantages conférés au logement	13,8	25,6	26,1	28,0	30,0	3,5	4,1	7,3	7,1
LES AGRÉGATS MACRO-ÉCONOMIQUES									
PIB en valeur	699,6	1 548,6	1 660,2	1 726,1	1 807,5	4,5	3,9	4,0	4,7
Revenu disponible des ménages (RDB)	464,7	1 015,5	1 089,4	1 126,2	1 180,5	4,4	3,8	3,4	4,8
					En %	Écart en points			
LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE									
Dépense en logement/PIB	19,1	20,4	21,5	22,2	23,0	0,1	0,7	0,7	0,8
Avantages conférés/PIB	2,0	1,7	1,6	1,6	1,7	0,0	0,0	0,0	0,1
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	17,2	20,6	21,5	22,3	22,7	0,2	0,5	0,8	0,4

Source : Compte du logement 2006 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 2006

Après avoir marqué le pas en 2005, l'économie française a retrouvé un peu de ressort en 2006 à la faveur du regain de croissance de l'économie mondiale. Elle n'a pourtant pas tiré tout le parti de cet environnement favorable car elle est restée pénalisée par les difficultés de son commerce extérieur, alors que la demande intérieure restait favorablement orientée (voir graphique E1.1).

L'activité a bénéficié au premier semestre du rebond de la conjoncture mondiale. Lorsque celle-ci s'est légèrement détériorée au second semestre, l'activité en a pâti. Au total en moyenne annuelle, la croissance du produit intérieur brut est passée à + 2,2 % après + 1,9 % l'année précédente.

Les échanges extérieurs ont encore bridé l'activité

Pour la cinquième année consécutive les échanges extérieurs ont bridé l'activité, soustrayant, en 2006, 0,2 point à la croissance. Les difficultés à maintenir les parts de marché à l'exportation d'une part, et la forte pénétration des importations, d'autre part, ont atténué les effets escomptés de l'amélioration de l'environnement international. La croissance des exportations (+ 5,4 % après + 3,1 %) a certes bénéficié du redémarrage de la demande étrangère, mais les importations (+ 6,1 %, après + 5,9 % en 2005) ont légèrement accéléré en lien avec le regain de la demande intérieure.

Cette dernière s'est notamment appuyée sur la reconstitution des stocks permise par des anticipations favorables de la part des entreprises. Parallèlement, la croissance de l'investissement des entreprises s'est raffermie (+ 4,9 %, après + 3,7 %). Les entreprises du secteur de la construction ont largement contribué à ce résultat, alors que l'investissement manufacturier est resté sans vigueur malgré des perspectives de débouchés favorables.

Redémarrage de l'emploi

L'emploi¹, qui avait redémarré en 2005 (+ 0,6 %), a encore accéléré en 2006 (+ 0,8 %) grâce aux secteurs de la construction et des services aux entreprises. Cette inflexion a permis un recul du taux de chômage. Comme parallèlement, le salaire moyen par tête a crû au même rythme qu'en 2005, le dynamisme de l'emploi explique largement l'accélération du revenu disponible brut des ménages en 2006 (+ 4,8 %, après + 3,4 % en 2005).

¹ en nombre de personnes en équivalent temps plein.

Au cours de la même période, la progression des prix à la consommation est restée contenue (+ 2,0 %) grâce à l'augmentation moins rapide qu'en 2005 du prix du baril de pétrole. En conséquence les gains de pouvoir d'achat du revenu disponible brut ont été plus conséquents. Au total, ce dernier a accéléré (+ 2,6 % après + 1,6 % en 2005) (voir graphique E1.2).

Les ménages ont pu maintenir encore dynamique leur consommation sans puiser dans leur épargne. La consommation des ménages est ainsi restée le principal moteur de la croissance (+ 2,3 %, après + 2,6 % l'année précédente) avec leur investissement (+ 7,1 %, après + 5,9 % en 2005). La croissance de ce dernier a été autorisée par le niveau encore très bas des taux d'intérêt (voir graphique E1.4).

L'endettement immobilier des ménages s'accroît encore

Le coût du crédit s'est stabilisé à un niveau très bas même si les taux d'intérêt à l'habitat se sont très légèrement orientés à la hausse (+ 0,1 point en 2006). En outre, la durée moyenne des nouveaux prêts s'est encore allongée (+ 16 mois en 2006), stimulant la demande de logements en la portant à un niveau rarement atteint.

Aussi, la progression de crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, qu'ils soient aidés ou non, est demeurée extrêmement vive (+ 16,2 %).

L'endettement des ménages s'est, en conséquence, élevé de près de 13 % en 2006, après + 11 % en 2005 (voir graphique E1.4).

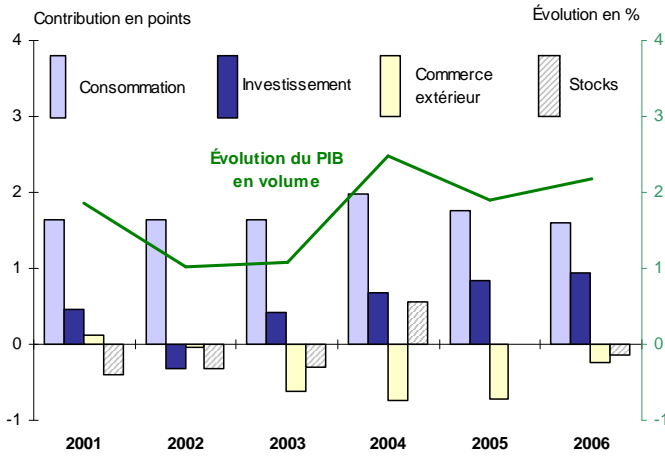
Le marché immobilier au plus haut

En 2006, 420 000 logements ont été mis en chantier, soit 2,4 % de plus qu'en 2005 (voir graphique E1.3). Ce niveau est inédit depuis près de 30 ans. La croissance s'est révélée plus forte pour les logements en immeubles collectifs (+ 4,4 %) dont la demande a été stimulée par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

Cette augmentation des volumes s'est accompagnée de la poursuite de celle des prix. Dans l'ancien, ceux-ci sont cependant dans une phase de ralentissement. Leur évolution a vraisemblablement atteint le haut de cycle à la charnière des années 2004-2005. La hausse des prix dans l'ancien s'est établie à 10,0 % en glissement annuel fin 2006. ■

Graphique E1.1

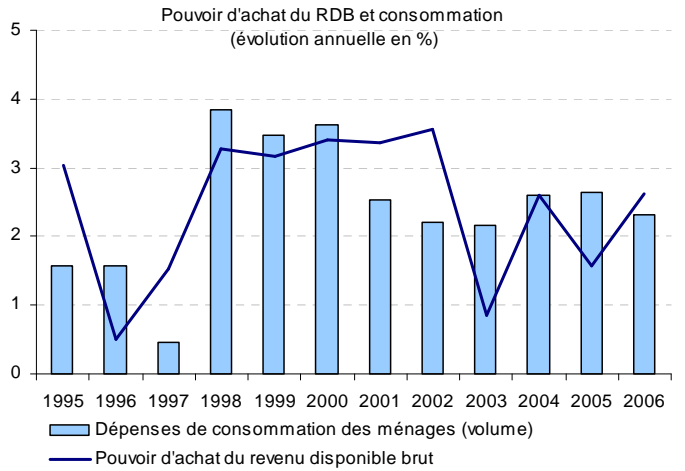
LA DEMANDE INTÉRIEURE
MAINTIEN LA CROISSANCE



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.2

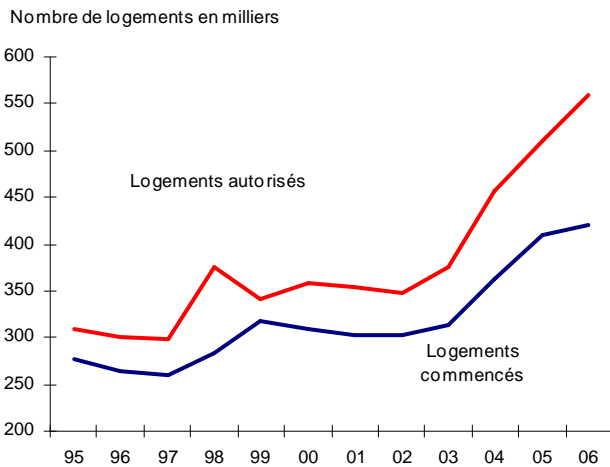
LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB)
ACCÉLÈRE EN 2006



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.3

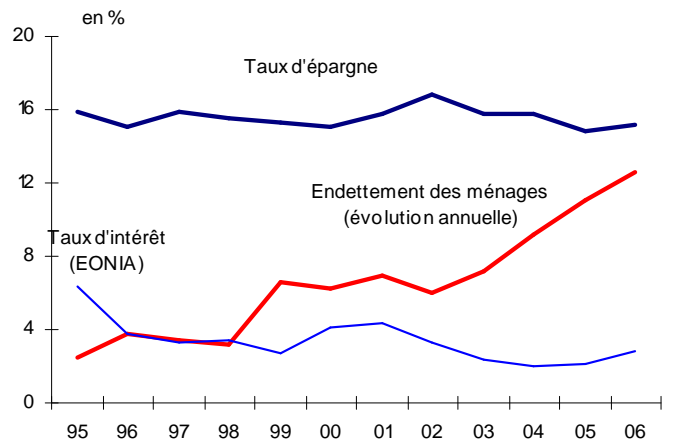
LES MISES EN CHANTIER DEMEURENT NOMBREUSES EN 2006



Source : MEEDDAT/SESP Sitadel

Graphique E1.4

LA BAISSA DU TAUX D'ÉPARGNE S'INTERROMPT EN 2006



Sources : Insee, Banque de France

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

E2-LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2006, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, progresse de + 8,5 % après + 7,4 % en 2005, pour s'établir à 415,9 milliards d'euros (voir *tableau E2.1*). De tels rythmes de progression sont inédits depuis l'origine des séries du compte satellite du logement : ils dépassent largement les maxima enregistrés lors du cycle immobilier précédent et s'inscrivent dans une phase d'accélération continue initiée en 2002.

L'évolution de la dépense en logement en 2006 est principalement tirée par une hausse record des dépenses en capital (+ 12,8 %), qui s'accompagne d'une progression toujours soutenue des dépenses courantes de logement (+ 6,6 %) (voir *graphique E2.2*).

Une telle conjonction s'était déjà produite en 1988 et 1989 au sommet du cycle immobilier précédent. Mais la période actuelle s'en distingue par la durée et par l'amplitude de la progression du cycle de l'investissement. La croissance des dépenses d'investissement ressort continûment supérieure à celle des dépenses courantes depuis dix ans, alors que l'inverse a prévalu au cours des dix années qui avaient précédé. Ces dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (les acquisitions de logements neufs et les gros travaux) représentent moins d'un tiers de la dépense en logement (voir *graphique E2.3*). Elles contribuent néanmoins à près de la moitié de la progression de cette dernière en 2006. Les dépenses courantes, qui en constituent les deux

tiers, connaissent une progression plus tendancielle dont l'évolution des prix imprime le mouvement. Cette dernière répercute celle des prix de l'immobilier, avec délai et de manière très amortie, du fait de la législation en vigueur quant à la révision des loyers d'habitation. L'évolution des volumes, plutôt constante, traduit essentiellement la progression du parc de logements (voir *graphique E2.4*).

En 2006, l'essor des dépenses en capital tient principalement à une hausse record du prix de la construction neuve (+ 7,0 %, soit le maximum historique depuis 1982). Il traduit aussi le dynamisme persistant des volumes : la légère dégradation des conditions de financement et la hausse des prix n'ont pas entamé l'appétence des ménages pour la propriété. En outre, l'investissement locatif privé, toujours soutenu par des mesures fiscales, ainsi que la relance de la construction sociale viennent alimenter cette demande. Bien qu'elles ne représentent que 31 % de la dépense en logement, les dépenses d'investissement, qui incluent les gros travaux, (128,7 milliards d'euros) expliquent 3,8 points de sa croissance en 2006.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 281,6 milliards d'euros en 2006. Leur croissance à près de 7 % pour la deuxième année consécutive demeure vigoureuse. En 2006, comme en 2005, elle reflète principalement le mouvement des prix : à la hausse soutenue des prix des loyers, vient s'ajouter, depuis 2005, le renchérissement des énergies combustibles. ■

Concepts et méthodes : la dépense en logement

La dépense 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)

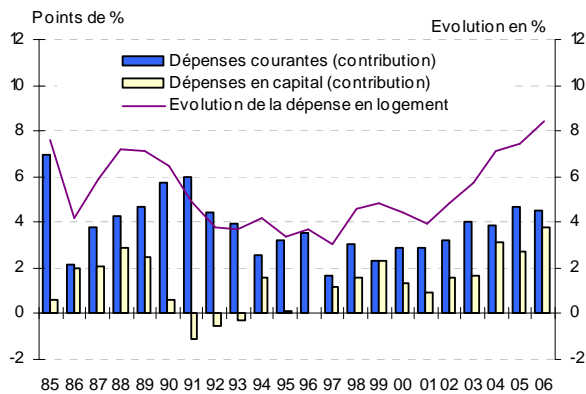
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. A l'exclusion des 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

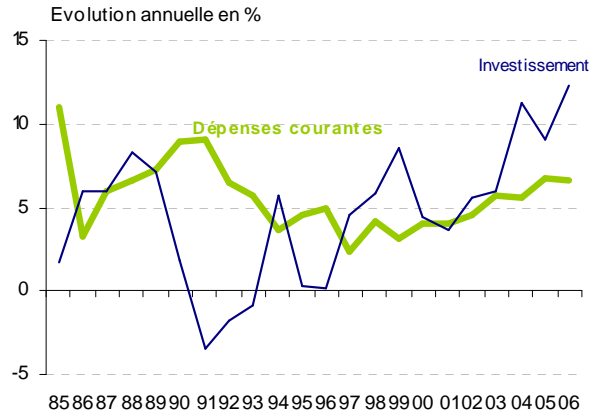
ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES EN CAPITAL ET HAUSSE VIGOUREUSE DES DÉPENSES COURANTES SE CUMULENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique E2.2

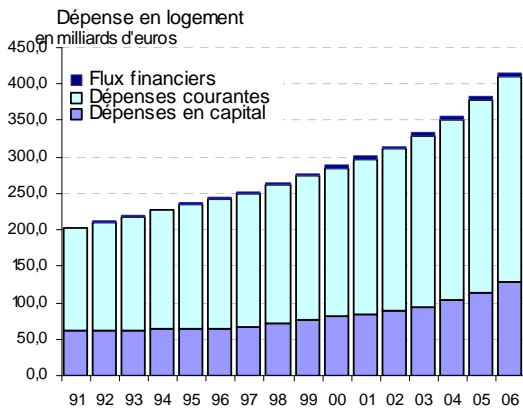
LA CROISSANCE DE L'INVESTISSEMENT ATTEINT SON PLUS HAUT NIVEAU DEPUIS 1985



Source : Compte du logement 2006

Graphique E2.3

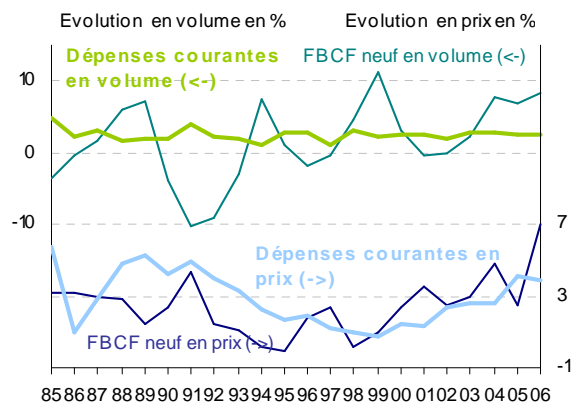
LES DÉPENSES COURANTES REPRÉSENTENT LES DEUX TIERS DE LA DÉPENSE EN LOGEMENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique E2.4

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



Source : Compte du logement 2006

Tableau E2.1

DÉPENSES EN LOGEMENT : DE LA NOMENCLATURE DU CADRE CENTRAL À CELLE DU COMPTE DU LOGEMENT

	En milliards d'euros										
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
(1) Consommation de biens et services	175,6	179,7	187,4	193,3	201,3	209,6	219,3	231,7	244,3	260,7	277,9
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	174,8	178,9	186,5	192,5	200,4	208,7	218,4	230,7	243,3	259,6	276,8
<i>consommations intermédiaires (logements vacants) (b)</i>	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	59,3	62,1	65,3	70,1	71,9	74,2	78,2	82,6	91,2	99,5	111,5
(3) Autres investissements des producteurs (d)	5,3	5,5	6,2	7,6	9,6	9,8	10,6	11,3	13,2	14,6	17,2
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	4,8	5,3	5,4	6,0	6,5	6,9	7,0	7,5	8,1	8,7	9,3
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)</i>	2,4	2,4	2,4	2,5	2,3	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3
<i>dont frais de personnel des occupants (f)</i>	1,1	1,1	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,5
<i>dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)</i>	0,7	0,7	0,8	0,8	0,6	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2
<i>dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)</i>	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,3
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)</i>	0,5	0,9	0,9	1,2	2,1	2,2	2,2	2,5	2,5	2,5	2,8
<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	0,1	0,1
Dépenses courantes* (a + e + f)	178,3	182,4	190,0	196,1	203,9	212,3	222,0	234,6	247,6	264,2	281,6
Dépenses d'investissement* (c + d)	64,6	67,6	71,5	77,7	81,5	84,0	88,8	93,9	104,4	114,1	128,7
Flux financiers (b + g + h + i + j)	2,2	2,6	2,8	3,2	3,9	4,3	4,4	4,7	4,9	5,1	5,6
Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)	245,1	252,6	264,3	277,0	289,3	300,6	315,2	333,2	356,9	383,4	415,9

Source : Compte du logement 2006

* 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

Premier poste de la consommation des ménages avec 22 % de leur consommation effective, le logement représente aussi près d'un tiers de la formation brute de capital fixe (FBCF) totale. Au total, en 2006, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*voir encadré fiche E2*), s'élève à 415,9 milliards d'euros et équivaut à 23,0 % du PIB (*voir encadré*).

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

Ce ratio s'accroît fortement depuis 2002 en lien avec le cycle immobilier : il a gagné 2,7 points, alors qu'il n'avait progressé que de 0,9 point entre 1984 et 2001 (*voir graphique E3.1*), soit autant que pour la seule année 2006.

L'année 2006 prolonge une période initiée en 2002 où les cycles immobilier et économique se différencient : la vitalité du secteur du logement contraste avec la relative atonie de la demande intérieure. Le différentiel de croissance s'amplifie depuis 2004. Il atteint 3,3 points en 2006.

Les deux composantes de la dépense nationale en logement – consommation et investissement – participent de ce mouvement.

En raison de la hausse soutenue des prix des loyers, qui s'accompagne depuis 2005 d'une forte progression du prix de l'énergie consommée dans les logements, l'augmentation des dépenses courantes est très vive, nettement supérieure à la croissance de la consommation effective des ménages.

Dans le même temps, l'investissement en logement connaît une période de très forte expansion, favorisée par des conditions de financement attractives (taux d'intérêt

historiquement bas) et par des dispositifs de soutien à l'investissement locatif. Comparativement, l'évolution de l'investissement productif des entreprises apparaît modérée. Cet écart dans les rythmes de croissance explique l'augmentation du poids du logement dans la FBCF totale (+ 4,2 points en cinq ans dont + 0,7 point entre 2005 et 2006).

Les dépenses de logement grèvent davantage le budget des ménages

Malgré l'amélioration de la situation économique et la revalorisation des aides au logement, l'année 2006 reste dans la tendance initiée en 2003 : les dépenses courantes de logement financées par les ménages continuent d'augmenter nettement plus vite que leur revenu disponible brut. En conséquence, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement s'accroît sensiblement : + 0,4 point en 2006 après + 0,8 point en 2005 et + 0,2 point en 2004.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2006, 22,7 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,5 %) ou de transport (12,4 %). Le logement représente plus du quart de leur consommation finale en biens et services (26,7 %). En vingt ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 17,2 % du revenu des ménages et 20,2 % de leur consommation était allouée aux dépenses de logement.

L'investissement des ménages en logement (116,6 milliards d'euros) équivaut à 65,3 % de leur épargne en 2006. ■

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.

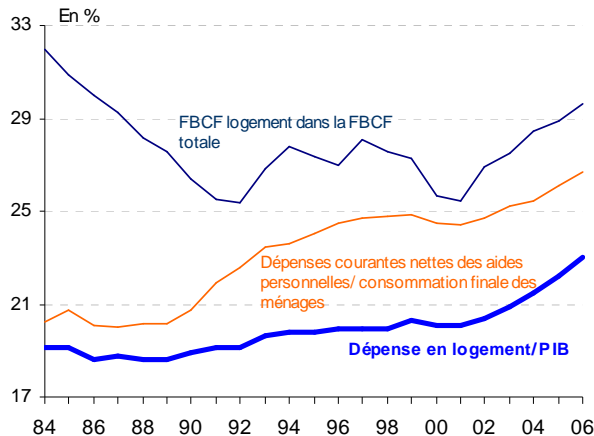
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Pour les propriétaires occupants, la production du service de logement, effectuée pour leur compte propre, est une activité non marchande. Le montant de cette production, évalué par les loyers imputés, abonde leurs revenus et apparaît en emploi dans leur consommation finale.

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 3,4 % en 2006).

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

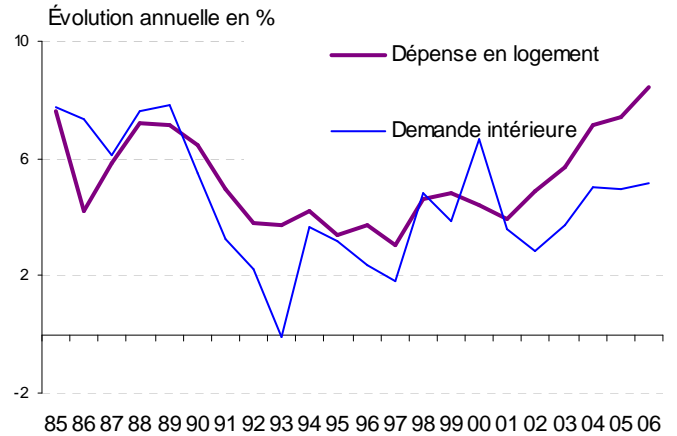
LA PART DE LA DÉPENSE EN LOGEMENT DANS LE PIB S'ACCROÎT



Sources : Compte du logement 2006, Insee Comptes nationaux

Graphique E3.2

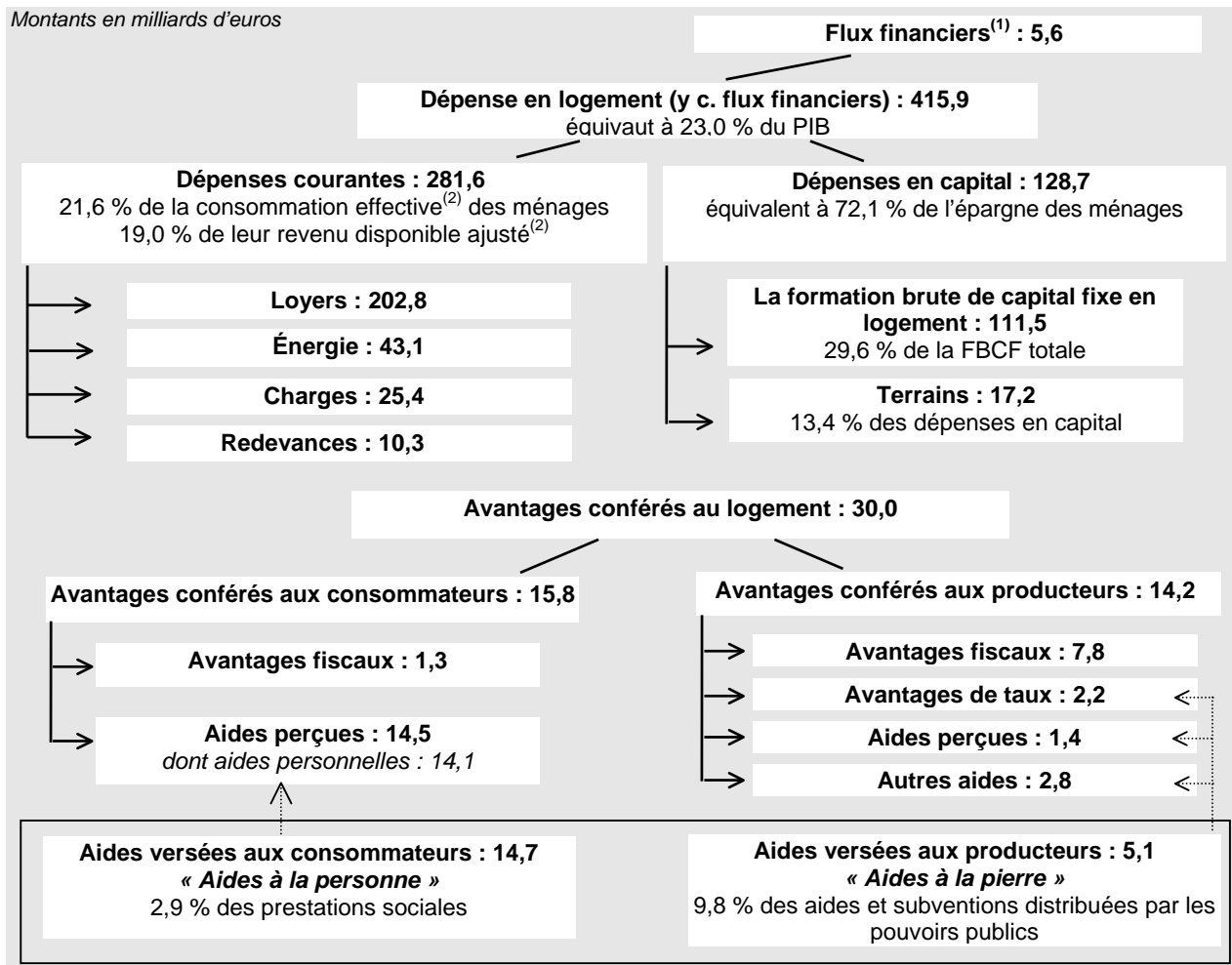
DEMANDE INTERIEURE ET DÉPENSE EN LOGEMENT : DES ÉVOLUTIONS DIFFÉRENCIÉES DEPUIS 2002



Sources : Compte du logement 2006, Insee Comptes nationaux

Schéma E3.1

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2006



Source : Compte du logement 2006

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

(2) Comme les dépenses courantes comprennent implicitement les aides personnelles au logement versées (14,4 milliards d'euros en 2006), 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 2006, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 282 milliards d'euros. Elles sont essentiellement financées par les occupants (ménages et personnes logées dans les structures d'hébergement collectives). Néanmoins, une part de ces dépenses (5 % en 2006) est prise en charge par la collectivité sous la forme d'aides personnelles au logement. Ces aides, destinées à réduire 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 2006, les aides personnelles perçues s'élèvent à 14,1 milliards d'euros et représentent 2,8 % des prestations sociales. Elles augmentent nettement moins vite que les dépenses courantes (+ 2,5 % contre + 6,6 %). En conséquence, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement continue de s'éroder (voir graphique E4.3).

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

Au cours des quatre dernières années, la croissance des dépenses courantes de logement, supérieure à 5 % par an, a été très rapide. L'évolution des aides personnelles n'a pas suivi cette tendance : elle a été plutôt modeste depuis 2003, même négative en 2005. Corrélativement, le taux de couverture des dépenses courantes par les aides, qui avait augmenté régulièrement entre 1984 et 1993 pour se stabiliser ensuite autour de 6 %,

diminue nettement depuis 2002 (voir tableau E4.1 et graphique E4.3).

La baisse du taux de couverture, amorcée en 2002, s'atténue légèrement en 2006 : - 0,2 point après - 0,4 point en 2005 et - 0,1 point en 2004. Cette inflexion s'explique par la revalorisation des aides personnelles en 2006, après leur diminution l'année précédente.

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 alloué. Les personnes logées dans les structures d'hébergement collectives reçoivent 7 % des aides personnelles alors que leurs redevances ne représentent que 4 % des dépenses courantes de logement. Les propriétaires n'en perçoivent que 8 % car seule une faible part d'entre eux (11 % des accédants en 2006) y sont éligibles.

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement couvertes par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 11,2 % à 14,6 % en 2006. Les locataires de bailleurs personnes physiques ont le plus bénéficié de cette progression (+ 4,5 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 (étudiants, actifs vivant seuls...).

A l'inverse, le taux de couverture, a diminué pour les propriétaires accédants de 2,2 points en vingt ans. ■

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. Les autres aides sont constituées des avantages de taux et des avantages fiscaux.

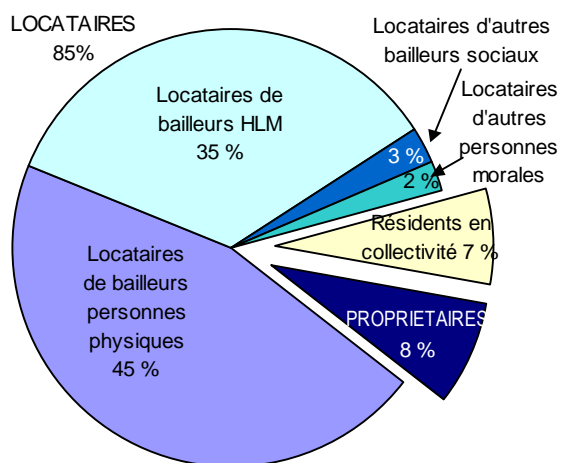
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

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), L'ALF et l'ALS étant 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 aux maîtres d'ouvrage qui construisent ou réhabilitent des logements, qu'ils soient ménages ou personnes morales. Elles se traduisent par des subventions ou par des prêts à taux avantageux pour soutenir l'investissement.

Graphique E4.1

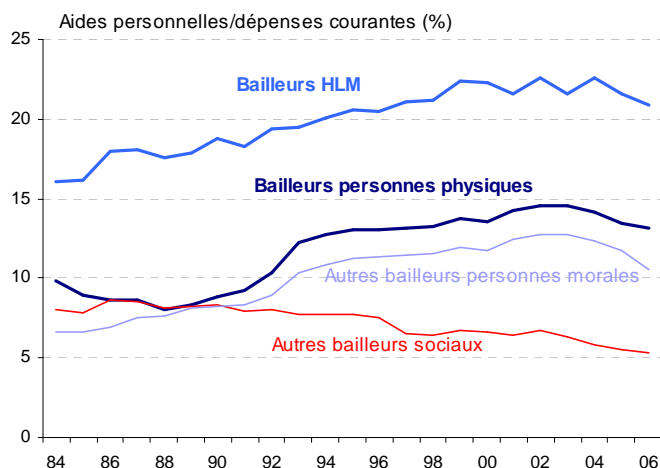
85 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2006

Graphique E4.2

LOCATAIRES : POURSUITE DE LA BAISSÉ DU TAUX DE COUVERTURE EN 2006



Source : Compte du logement 2006

Tableau E4.1

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

En % de la consommation associée au service de logement

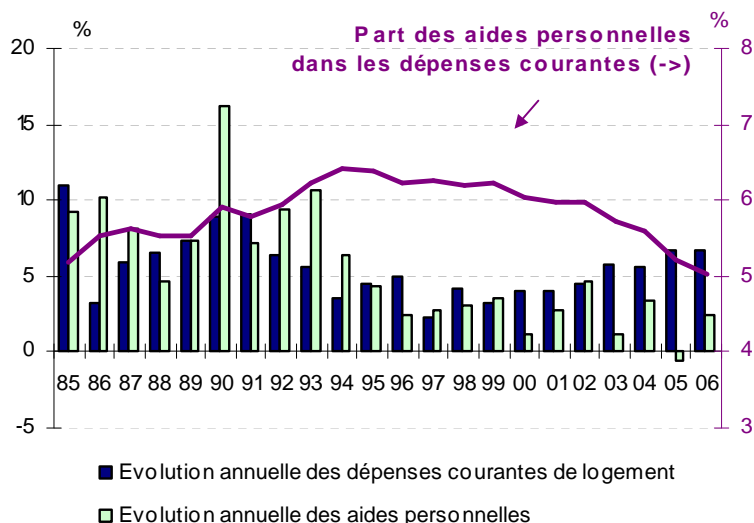
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Propriétaires occupants	2,9	1,8	1,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,1	1,0	0,9	0,7	0,7
<i>accédants</i>	5,0	3,8	3,8	3,5	3,2	2,9	2,7	2,5	2,2	2,0	1,7	1,5
<i>non accédants</i>	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Locataires	11,2	14,7	14,9	15,0	15,6	15,5	15,7	16,2	15,8	15,8	15,0	14,6
<i>bailleurs personnes physiques</i>	8,7	13,0	13,1	13,3	13,8	13,6	14,2	14,6	14,5	14,1	13,5	13,2
<i>bailleurs d'HLM</i>	17,9	20,4	21,1	21,2	22,4	22,3	21,6	22,6	21,6	22,6	21,6	20,9
<i>autres bailleurs sociaux</i>	8,6	7,5	6,5	6,5	6,7	6,6	6,4	6,7	6,4	5,8	5,5	5,3
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	7,0	11,3	11,4	11,6	11,9	11,8	12,5	12,8	12,7	12,3	11,7	10,6
Résidences principales (1)	5,9	6,4	6,4	6,3	6,4	6,2	6,2	6,2	6,0	5,9	5,5	5,3
Locaux d'hébergement (2)	-	15,2	15,4	15,8	13,7	14,6	13,9	12,1	10,9	10,5	9,9	9,5
Ensemble (1) + (2) *	5,9	6,7	6,7	6,7	6,7	6,5	6,4	6,5	6,2	6,1	5,6	5,4

Source : Compte du logement 2006

* Les résidences secondaires sont exclues.

Graphique E4.3

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



Source : Compte du logement 2006

E5-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^{er} 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

534 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 réforme de ce prêt intervenue le 1^{er} février 2005. En effet, le coût de l'absence d'intérêts de ce prêt n'est plus désormais compensé par des subventions budgétaires aux établissements de crédit distributeurs mais par un crédit d'impôt sur les sociétés.

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 ». La majeure partie de la dépense en aides personnelles (environ 14 milliards d'euros) est financée par des cotisations sociales.

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^{er} 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 %.

Contribution sur les revenus locatifs

La loi de finances pour 2006 a supprimé la CRL pour les personnes physiques et les sociétés de personnes dont aucun associé n'est soumis à l'impôt sur les sociétés. A compter de l'imposition des revenus fonciers de 2006, seules certaines personnes morales doivent acquitter la CRL.

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^{er} janvier 2006. Cet indice vient se substituer à la moyenne de l'ICC (indice du coût de la construction) pour la revalorisation des loyers en cours de bail.

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 et hors tabac, 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.

Financement des aides personnelles au logement

Depuis le 1^{er} janvier 2006, l'APL et l'ALS sont financées au sein d'un fonds unique.

En effet, le FNH (fonds national de l'habitation) et le FNAL (fonds national d'aide au logement) ont fusionné au 1^{er} janvier 2006. Les articles 10 à 12 de l'ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005 ont créé un nouveau fonds, le Fonds national d'aide au Logement (FNAL) qui finance désormais l'APL et l'ALS.

Rappel des mesures prises en juillet 2004 concernant la détermination des ressources pour le calcul du montant de l'aide personnelle au logement

- Les majorations de retraite pour charges de famille

Les majorations de retraite ou de pension pour charges de famille sont exonérées d'impôt sur le revenu. Avant le 1^{er} juillet 2005, elles n'étaient pas intégrées dans la base ressources pour le calcul des aides personnelles au logement. Elles sont prises en compte depuis le 1^{er} juillet 2005 pour les nouveaux retraités bénéficiaires.

- Calcul de l'aide en cas de chômage

Les revenus de l'année de référence d'un bénéficiaire de l'aide personnelle au logement qui est au chômage total depuis deux mois consécutifs se voient appliquer un abattement de 30 % ou ne sont pas pris en compte, selon les conditions d'indemnisation du chômage. Dans le cas d'un abattement, celui-ci s'applique désormais au premier jour du deuxième mois suivant le moment où le bénéficiaire est au chômage et non plus au premier jour du mois suivant.

- L'abattement, d'un montant de 762 € annuels imposables par enfant et effectué sur les ressources des ménages qui font garder des enfants, a été supprimé.

Les deux mesures précédentes sont applicables depuis août 2004.

Aucune mesure concernant la base ressource n'a été prise en 2005, ni en 2006.

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^{er} 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^{er} octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

Concernant l'Anru (agence nationale pour la rénovation urbaine), la loi porte le terme du programme de rénovation urbaine de l'année 2011 à l'année 2013.

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^{er} 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. ■

D – LES DÉPENSES COURANTES

D1-LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} juillet 2006, le parc s'élève à 32,0 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 432 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,4 % (voir *tableau D1.1*). La construction neuve y contribue pour 440 000 et les fusions, éclatements, destructions, changements de destination pour - 8 000. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2004. Elle est tirée par les communes rurales (+ 1,9 %) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 27 400 logements, soit + 0,6 %).

Près de 27 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), 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 part des logements vacants a diminué sur l'ensemble de la période mais de manière un peu plus accentuée depuis 2000. La part des résidences secondaires est restée stable.

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,7 %). Leur part est grandissante depuis 1998 mais ralentit depuis 2004. Cette hausse plus modérée découle du moindre dynamisme de la construction de logements individuels (voir *graphique D1.1*).

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 : 23,8 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 23,0 % en 1998. A l'inverse, le poids du parc de l'agglomération parisienne poursuit son recul (voir *tableau D1.2*).

En 2006, 57,1 % des ménages sont propriétaires, soit 0,2 point de plus qu'en 2005. Ils étaient 53,5 % 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 2006, tandis que le nombre de propriétaires accédants se stabilise depuis 2000 après avoir reculé au cours des années 1990.

En 2006, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (voir *graphique D1.2*) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités locales (5,0 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et celui des collectivités locales ont gagné 1,6 million de ménages, alors que le parc locatif privé a retrouvé en 2006 son niveau de 1984. Depuis 2000, le parc locatif privé se développe un peu moins vite que le parc locatif social, malgré les dispositifs en faveur de l'investissement locatif privé en vigueur.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et les conséquences 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 2006, ne cesse de diminuer. Selon les enquêtes logement, les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1984 et 2006, la surface moyenne des résidences principales est passée de 82 m² à 91 m² (voir *graphique D1.3*). La surface moyenne par personne est passée de 31 m² à 40 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne est passé de 1,4 à 1,7.

Parallèlement, le confort a progressé : 1,5 % des logements en 2006 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 par la DAEI avec la base Sitadel 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^{er} 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 partie les évolutions en volume des dépenses courantes, et notamment celle des loyers.

Tableau D1.1

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2006

	En milliers de logements						Évolution en % 2006/2005
	1985	1990	1995	2000	2005	2006	
Ensemble des propriétaires dont	11 015	12 098	12 835	13 819	15 096	15 386	1,9
Accédants	5 116	5 513	5 260	5 246	5 215	5 205	-0,2
Non accédants	5 899	6 585	7 575	8 573	9 881	10 181	3,0
Ensemble des locataires¹ dont	9 822	9 944	10 549	10 982	11 420	11 533	1,0
Secteur libre	6 454	6 042	6 050	6 238	6 453	6 504	0,8
Secteur social et logements des collectivités locales et des établissements publics	3 368	3 902	4 499	4 744	4 967	5 029	1,2
Ensemble des résidences principales	20 837	22 042	23 384	24 801	26 516	26 919	1,5
Résidences secondaires	2 540	2 856	2 924	3 002	3 144	3 181	1,2
Logements vacants	1 915	1 921	1 976	1 993	1 934	1 926	-0,4
Ensemble des logements ordinaires	25 292	26 819	28 284	29 796	31 594	32 026	1,4

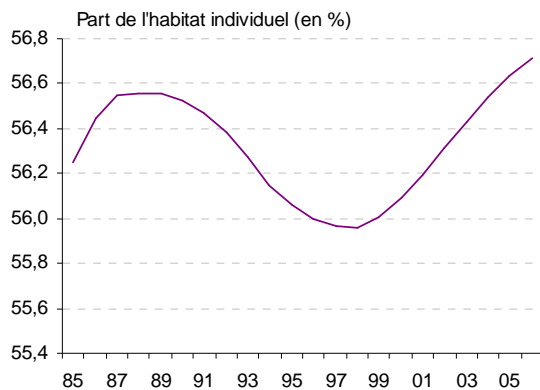
Source : Insee

Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 3,4 % des ménages en 2006.

Graphique D1.1

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC PROGRESSE DEPUIS 1998

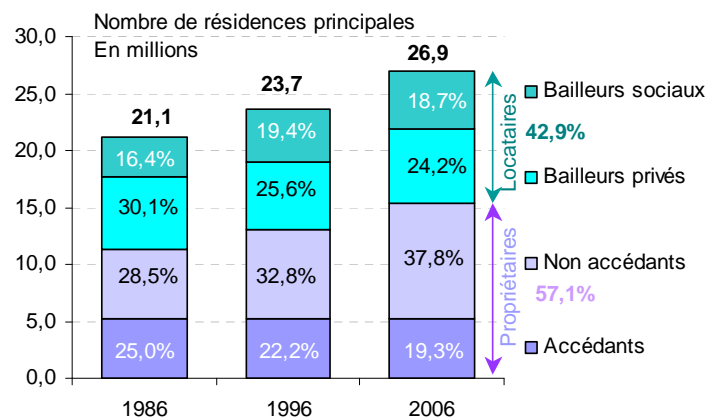


Source : Compte du logement 2006

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du logement 2006

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENTS

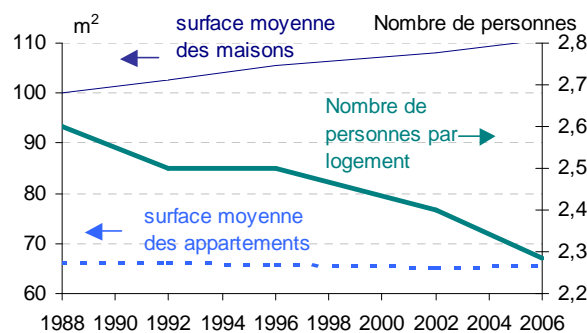
Localisation en métropole	En %					
	1985	1990	1995	2000	2005	2006
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	23,1	23,6	23,8
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,2	30,1	30,1
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,7	29,6
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,6	16,5
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2006

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine

Graphique D1.3

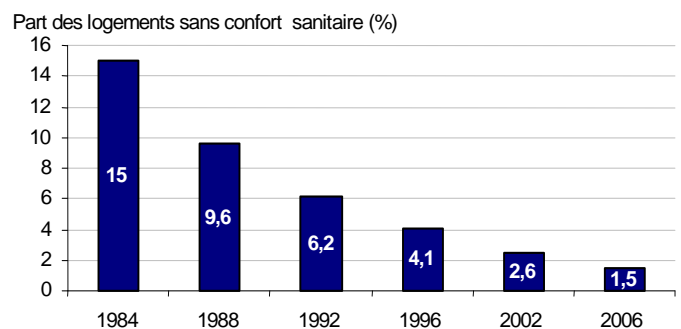
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Insee, enquêtes logement

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

D2-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT

En 2006, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires augmentent de 6,6 % pour atteindre 271,3 milliards d'euros. Cette augmentation à peine moins rapide que celle de l'année précédente figure parmi les plus élevées depuis 1991. Ensemble, elles succèdent pourtant à deux années de forte croissance (5,5 % en 2004 et 5,6 % en 2003) (*voir graphique D2.1*).

Ce maintien à un rythme rapide de progression reflète le dynamisme persistant des loyers (+ 6,8 % en 2006, après + 7,0 %), lesquels représentent les trois quarts des dépenses courantes et contribuent pour 5 points de pourcentage à la croissance de ces dernières (*voir graphique D2.3*). Il traduit aussi la vigueur des charges (+ 6,4 % après + 6,0 % en 2005) dont la contribution à la croissance à 0,6 point de pourcentage en 2006 est inchangé par rapport à 2005. Le léger ralentissement des dépenses d'énergie (+ 5,5 % après + 6,1 % en 2005) atténue marginalement ces évolutions (*voir graphique D2.2*). Elles contribuent néanmoins pour 0,9 point à la croissance des dépenses courantes.

Les rythmes de progression des prix des loyers et de l'énergie, en léger retrait, restent soutenus

En 2006, le prix des dépenses courantes ralentit à peine : + 3,9 % après + 4,1 % en 2005 (*voir tableau D2.1*). Ce léger fléchissement résulte de celui du prix des loyers (+ 3,5 % en 2006 après + 3,8 % en 2005). Le rythme de croissance s'inscrit malgré tout comme l'un des plus élevés depuis 1994. Il reflète une progression toujours soutenue dans le secteur libre allié à une accélération dans le secteur HLM. Cette évolution des loyers s'accompagne cette année d'une progression moindre du prix de l'énergie

(+ 5,8 % après + 6,2 % en 2005), en lien avec les évolutions des prix des produits pétroliers. Après le pic de l'année précédente, le prix du fioul, bien qu'en progression encore vigoureuse, ralentit en 2006 (+ 10,6 % après + 29,7 % en 2005). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, progresse d'une façon beaucoup plus marquée en 2006 qu'en 2005 (+ 14,2 % après + 6,8 %). Parmi les grands postes de dépenses, seules les charges voient leurs prix globalement accélérer.

Les évolutions en volume demeurent dynamiques

En 2006, les dépenses courantes de logement en volume progressent au même rythme que l'année précédente (+ 2,6 %). Les loyers accélèrent légèrement en volume (+ 3,2 % après + 3,1 % en 2005), en lien avec la progression plus rapide du parc de logement. Dans un mouvement inverse, les charges ralentissent (+ 2,9 % après + 3,2 % en 2005). Il en va de même des volumes des dépenses d'énergie (- 0,3 % après - 0,1 % en 2005).

Ces dernières diminuent légèrement en 2006 après une année stable. Cette baisse provient surtout d'un climat plus clément en 2006. Elle résulte aussi de l'ajustement par les ménages des quantités consommées face à l'accélération des prix depuis 2005, mais cet effet est secondaire.

L'évolution des loyers en volume reflète l'accroissement annuel du parc de logements mais aussi l'amélioration de la qualité des logements. Ces évolutions sont très régulières et impriment 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

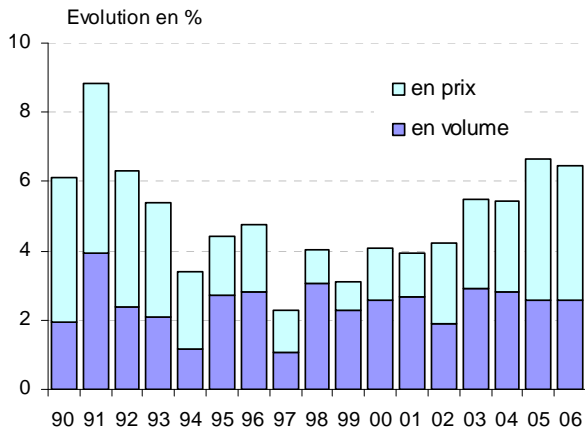
LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 6,6 % EN 2006

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	202,8	189,8	6,8	3,2	3,5	7,0	3,1	3,8
Énergie et eau	43,1	40,8	5,5	-0,3	5,8	6,1	-0,1	6,2
Charges	25,4	23,9	6,4	2,9	3,4	6,0	3,2	2,7
Dépenses courantes (RP+RS)	271,3	254,5	6,6	2,6	3,9	6,8	2,6	4,1

Source : Compte du logement 2006

Graphique D2.1

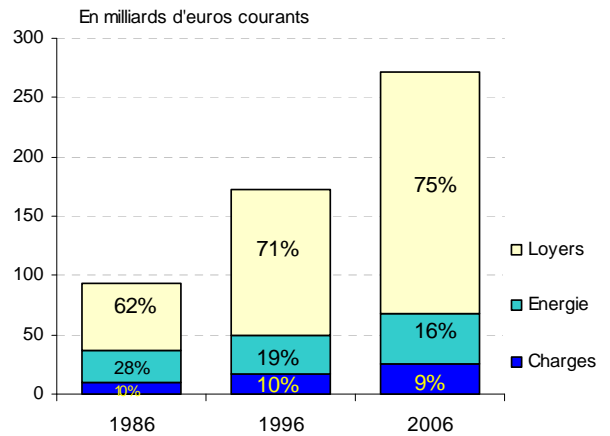
DÉPENSES COURANTES : TRÈS FORTE HAUSSE



Source : Compte du logement 2006

Graphique D2.2

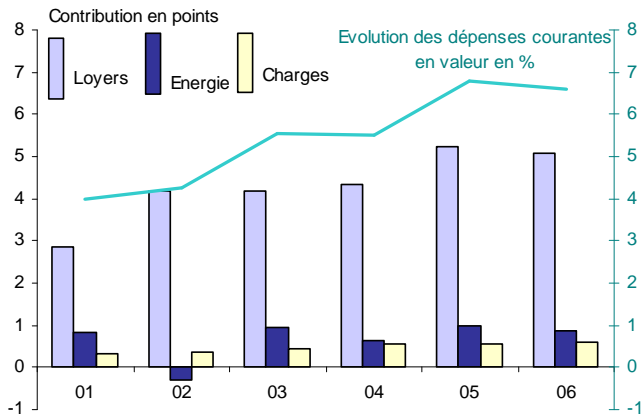
LA PART DES LOYERS DANS LES DÉPENSES COURANTES S'ACCROÎT



Source : Compte du logement 2006

Graphique D2.3

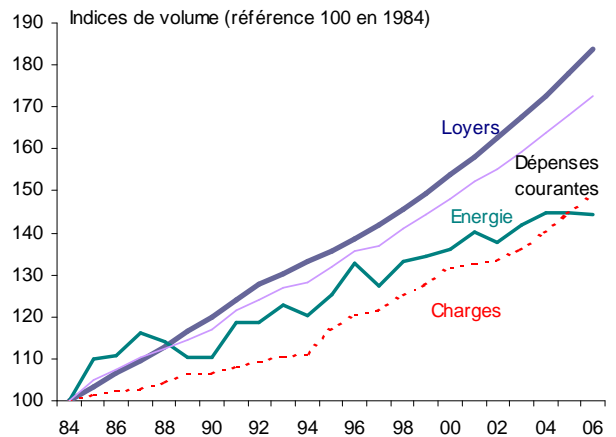
LES LOYERS ET LES DÉPENSES D'ÉNERGIE SOUTIENNENT LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2006

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2006

Tableau D2.2

DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Loyers	62,7	122,6	127,2	133,1	138,9	144,4	150,0	158,6	167,6	177,3	189,8	202,8
Énergie	23,7	33,1	31,9	32,7	32,1	34,1	35,7	35,1	37,1	38,5	40,8	43,1
Charges	10,5	17,1	17,6	18,1	18,6	18,9	19,5	20,2	21,1	22,5	23,9	25,4
Ensemble	96,9	172,8	176,7	183,9	189,6	197,4	205,2	213,9	225,8	238,3	254,5	271,3

Source : Compte du logement 2006

D3-LES LOYERS EN 2006

En 2006, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 60,7 milliards d'euros, soit 6,5 % de plus qu'en 2005 (voir tableau D3.1). 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 les percevant, 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 6,9 % pour s'établir à 123,2 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui des résidences secondaires atteint 18,9 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 202,8 milliards d'euros.

La progression des loyers se maintient à un niveau élevé

En 2006, les dépenses de loyers augmentent de 6,8 % après +7,0 % en 2005. Ces rythmes d'évolution sont inédits depuis 1992. La forte progression en 2006, comme en 2005, s'explique par une hausse importante des prix des loyers (+ 3,5 %) nettement supérieure à l'inflation, alors que l'évolution du parc de logements en quantité et en qualité y contribue pour 3,2 % (voir tableau D3.2).

Ralentissement des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent un peu moins vite en 2006 (+ 3,6 % après +4,0 % en 2005). Ils bénéficient 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 des fiches D4 et R2). En 2006, l'IRL ne dépend plus uniquement de l'indice du coût de la construction.

Mais les tensions sur le marché locatif ne se sont pas apaisées et se traduisent par des hausses toujours élevées observées au moment du changement de locataire. Dans les grandes agglomérations, l'indice de prix des loyers augmente en effet quasiment au même rythme qu'en 2005.

Accélération des prix dans le secteur HLM

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 15,3 milliards d'euros, en augmentation de 4,8 % par rapport à 2005 (après + 4,4 % en 2005). 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 D3.2). Dans le secteur HLM, les révisions de loyers n'ont pas pour objectif la réalisation de bénéfices mais l'équilibre des comptes prévisionnels. Aussi, après le gel des loyers de 2000-2001, les revalorisations des loyers plafond observées depuis permettent la maintenance en l'état du parc et le financement d'activités nouvelles.

Les loyers augmentent de 3,2 % en volume

En 2006, les loyers augmentent de 3,2 % 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 de l'évolution 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 variation de la surface moyenne des logements. Ces phénomènes présentent des évolutions peu heurtées. ■

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. 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. Le montant de cette production abonde leurs revenus. Il apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale.

L'évolution des loyers (réels ou imputés) se décompose en un effet prix et un effet volume. L'évolution des prix correspond aux évolutions des loyers à qualité constante que chaque locataire (respectivement propriétaire), dont le logement n'a pas changé, paye effectivement (respectivement fictivement) en moyenne. L'effet volume mesure l'accroissement du parc de logements et l'amélioration de leur qualité.

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 établi à partir des évolutions 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 donne l'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

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
	Résidences principales (RP)	183,9	172,2	6,8	3,1	3,5	7,0	3,0
Propriétaires occupants (loyers imputés)	123,2	115,2	6,9	3,2	3,6	7,2	3,2	4,0
Locataires, dont :	60,7	57,0	6,5	2,9	3,5	6,5	2,8	3,6
<i>Locataires de bailleurs personnes physiques</i>	37,7	35,2	7,2	3,5	3,6	7,4	3,3	4,0
<i>Locataires HLM</i>	15,3	14,6	4,8	1,5	3,2	4,4	1,4	2,9
Résidences secondaires (loyers imputés)	18,9	17,6	7,3	3,6	3,6	7,5	3,4	4,0
Ensemble des logements (RP+RS)	202,8	189,8	6,8	3,2	3,5	7,0	3,1	3,8

Source : Compte du logement 2006

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

Tableau D3.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS* EN VOLUME ET EN PRIX

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

Source : Compte du logement 2006

(*) 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⁽¹⁾

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

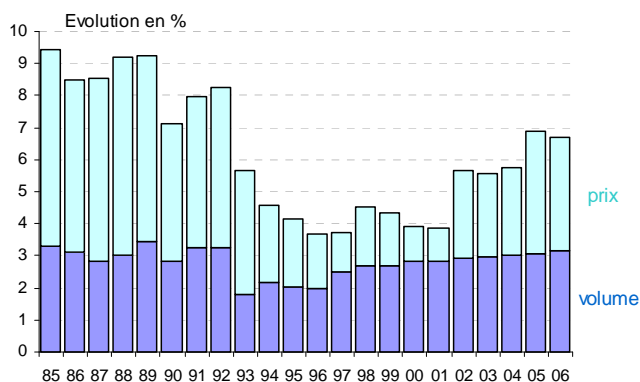
Source : Compte du logement 2006

(1) 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.

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

Graphique D3.1

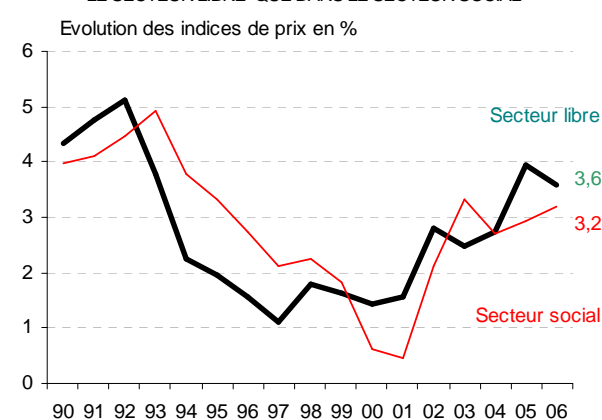
L'ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS RESTE SOUTENUE



Source : Compte du logement 2006

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : HAUSSE PLUS VIVE DANS LE SECTEUR LIBRE QUE DANS LE SECTEUR SOCIAL



Source : Compte du logement 2006

(1) 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 de référence (ICC puis IRL) (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout 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 reflux initié au début des années 80 (voir graphique D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier permet aux bailleurs d'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 réévaluations 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 prononcé que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers observé en 2000-2001.

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 en 2006. La croissance des prix des loyers est légèrement moins forte depuis 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 réglemente véritablement le bail d'habitation. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandain) complétée par la loi du 21 juillet 1994 modifiée par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail et par la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, qui change le mode de calcul de cet indice (voir encadré de la fiche R2 « les loyers en 2007 »).

Les loyers du secteur libre sont déterminés par contrat : à l'entrée dans les lieux, le bailleur fixe le montant du loyer après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Lorsque le logement est neuf ou s'il a été vacant et a fait l'objet de travaux de réhabilitation, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement.

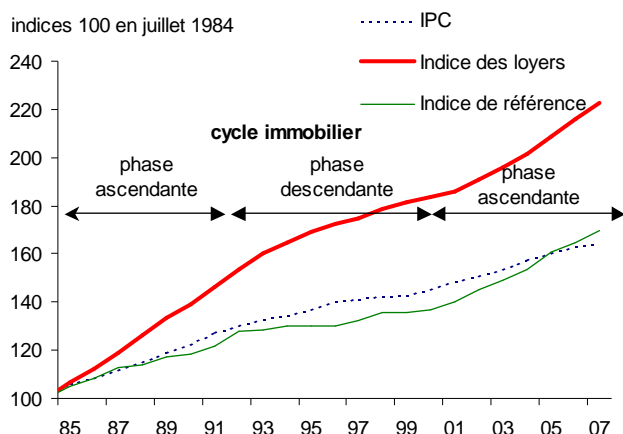
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1^{er} 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 qui était 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 %) ne dépend plus désormais que de l'indice des prix à la consommation. Lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué.

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 m² imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1^{er} 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 RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION

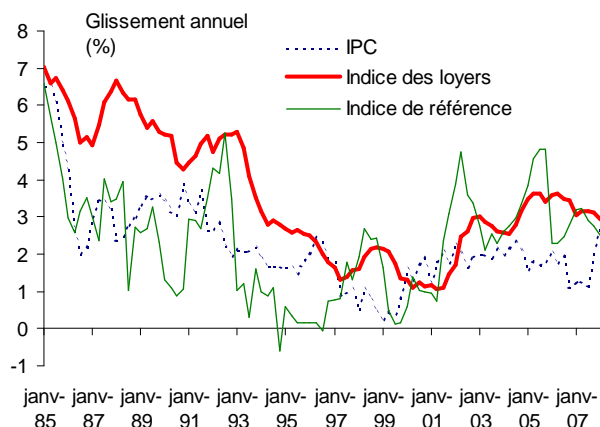


Source : Insee

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'INDICE 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 %)													
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
LOCATAIRES EN PLACE														
Augmentations liées à l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	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	24,9
Hausse moyenne en %	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	2,8
Contribution à l'indice (points)	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	0,7
Augmentations sans lien avec l'indice de référence (***)														
Poids des loyers concernés	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	34,3
Hausse moyenne en %	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	2,6
Contribution à l'indice (points)	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	0,9	1,0	0,6	0,9
Sans hausse														
Poids des loyers concernés	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	5,1
CHANGEMENT DE LOCATAIRE														
Nouvelles locations (*)														
Poids des loyers concernés (*)	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	35,7
Hausse moyenne en %	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	3,5
Contribution à l'indice (points)	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,7	1,7	1,5	1,3
INDICE SECTEUR LIBRE	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	2,8
INDICE SECTEUR SOCIAL	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6
INDICE GENERAL DES LOYERS (**)	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	3,0

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.

(***) Dans l'enquête « Loyers et charges », toute hausse de loyer proche de l'indice de référence est considérée "en lien avec l'IRL". Quand elle s'en écarte, elle est considérée comme "sans lien avec l'indice de référence".

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

En 2006, comme en 2005, forte croissance des dépenses d'énergie et d'eau

En 2006, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 43,1 milliards d'euros, dont 42,0 milliards pour les résidences principales, et 1,1 milliard d'euros pour les résidences secondaires. Elles progressent de 5,5 % en 2006, un peu moins vite qu'en 2005 (+ 6,1 %) (voir *tableau D5.1*), en raison de la clémence de la météo.

Le chauffage demeure la plus grosse dépense d'énergie dans les logements, mais son poids diminue régulièrement : en 2006, il représente 53 % des dépenses d'énergie dans les résidences principales, contre 59 % en 1986. Cette diminution s'explique en partie par les efforts importants accomplis pour améliorer les performances thermiques des bâtiments. La part des dépenses allouées à la cuisson est relativement stable, autour de 10 %, celle des dépenses liées à la production d'eau chaude s'établit à 12 %. Les dépenses d'électricité spécifique représentent un quart des dépenses d'énergie en 2006, du fait d'un équipement croissant en appareils électroménagers et électroniques. Enfin, la part de l'eau a doublé pour atteindre 18 % des dépenses en 2006 soit 9 points de plus qu'en 1986, en raison d'une forte augmentation des prix, essentiellement imputable au poste d'assainissement des eaux usées.

Les prix des énergies combustibles toujours en forte hausse en 2006

Après avoir augmenté fortement en 2005 (+ 6,2 %), le prix des dépenses d'énergie et d'eau ralentit légèrement à + 5,8 % en 2006.

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux évolutions des prix des énergies combustibles (fioul et gaz) puisque les dépenses de ces dernières représentent 40 % de l'ensemble. Les fortes hausses du prix des produits pétroliers de 2005 à mi-2006, suivies d'une baisse au second semestre 2006, impactent instantanément les évolutions du prix du fioul (+ 10,6 % après 29,7 % en 2005), et

avec retard celles du prix au gaz (+ 14,2 % en 2006 après + 6,8 %).

Ces évolutions sont partiellement compensées par la progression contenue du prix de l'électricité (+ 0,6 % en 2006), énergie qui représente 46,2 % des dépenses en la matière (voir *tableau D5.2*).

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

Les ménages freinent leur consommation d'énergie en kWh

Les dépenses d'énergie en volume diminuent légèrement en 2006 (- 0,3 %) après une année stable (- 0,1 % en 2005). Cette baisse du volume est d'abord imputable à la clémence de la météo. En effet, l'automne 2006 fut particulièrement doux et la période de chauffe a commencé tardivement. Cette douceur a été propice à une faible consommation d'énergie dédiée au chauffage : celle-ci se replie de 3,8 % en volume en 2006 (voir *graphique D5.2*).

Les ménages ont sensiblement réduit leur consommation en kWh par m² (- 4,6 % en 2006 contre - 2,2 % en 2005). Ce sont les occupants des maisons individuelles qui ont le plus réduit leur consommation (- 4,9 % contre - 4,0 % pour les logements collectifs), le chauffage individuel s'ajustant davantage aux conditions climatiques que le chauffage collectif.

La réduction de la consommation d'énergie par m² traduit aussi, dans une moindre mesure, la réaction des ménages à la forte hausse des prix des combustibles depuis 2005. 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*). A climat constant, le reflux de la consommation d'énergie en kWh par m² est marqué depuis 2005 (- 2,0 % en 2006 après - 2,2 % en 2005 et - 1,1 % en 2004). ■

La réglementation thermique

La réglementation thermique (RT), fixe des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs. La première a été mise en place en 1974, suite au premier choc pétrolier. Les normes ont été durcies en 1982 puis en 1988. En 2000 le niveau d'exigence a été significativement renforcé et un objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 a été fixé. A cette fin, 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. Depuis, la réglementation thermique est revue tous les cinq ans 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 % par rapport aux normes édictées par la RT 2000. 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

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

Source : Compte du logement 2006

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 2006 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2006 (en %)
	2006	2005	2004	2006	2005	2004		
Électricité	0,6	0,0	1,4	0,3	0,0	0,7	23,2	47,1
Gaz	14,2	6,8	-5,3	3,7	1,6	-1,2	37,5	25,8
Fioul	10,6	29,7	14,7	1,7	4,8	2,1	26,6	15,6
Chauffage urbain	8,5	4,9	0,0	0,3	0,2	0,0	5,0	3,2
GPL	9,6	9,6	4,5	0,6	0,6	0,3	4,7	6,7
Bois	4,1	1,7	3,0	0,1	0,0	0,1	2,4	1,3
Charbon	3,7	2,7	3,5	0,0	0,0	0,0	0,6	0,3
Énergie hors eau⁽¹⁾	6,2	6,7	1,7	6,2	6,7	1,7	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2006

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Son évolution (+ 6,2 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 5,8 %), le prix de l'eau augmentant de 3,3 % en 2006.

Tableau D5.3

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

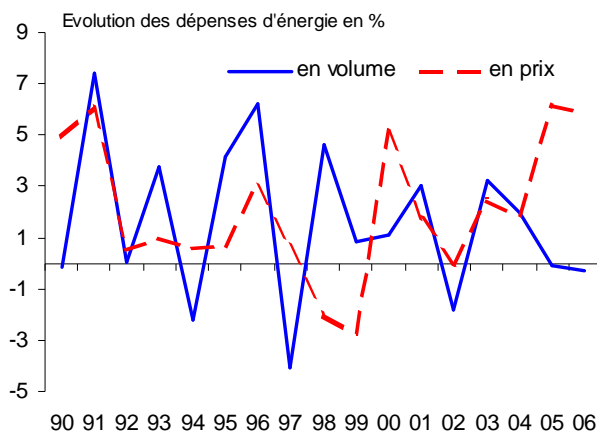
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2006 (en %)
	2006	2005	2004	2006/2005	2005/2004	
Propriétaires	28 434	26 973	25 276	5,4	6,7	66,0
Accédants	9 670	9 345	8 978	3,5	4,1	22,4
Non accédants	18 764	17 628	16 298	6,5	8,2	43,6
Locataires	13 598	12 852	12 266	5,8	4,8	31,6
Parc privé	7 192	6 824	6 494	5,4	5,1	16,7
Parc social	6 406	6 028	5 772	6,3	4,4	14,9
Résidences principales	42 032	39 825	37 542	5,5	6,1	97,6
Résidences secondaires	1 052	1 006	955	4,5	5,4	2,4
Ensemble	43 084	40 831	38 497	5,5	6,1	100,0

Source : Compte du logement 2006

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

Graphique D5.1

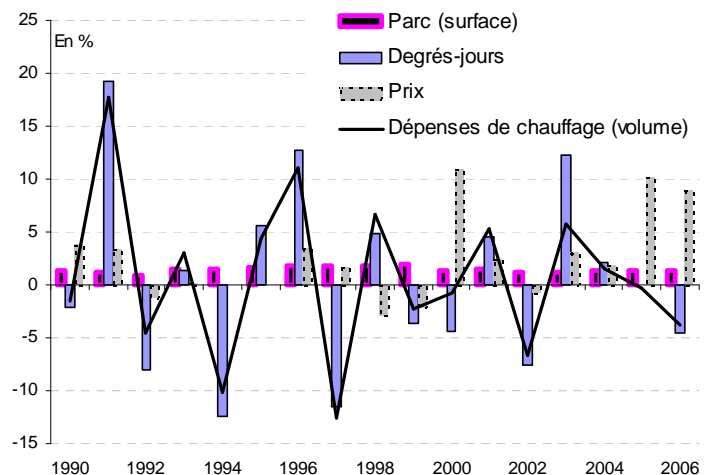
EN 2006, LA HAUSSE TOUJOURS SOUTENUE DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE QUASI STABILITÉ DES VOLUMES



Source : Compte du logement 2006

Graphique D5.2

LES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE EN VOLUME SUIVENT LES ALÉAS CLIMATIQUES



Source : Compte du logement 2006

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

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment 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 24 points en 20 ans.

En 2006, le charbon a quasiment disparu, n'équipant plus que 1,4 million de logements, essentiellement occupés par des propriétaires de maisons individuelles. Le fioul a aussi fortement diminué depuis 1986. Il a particulièrement reculé dans le parc locatif privé, tandis que le parc de logements des propriétaires occupants qui en est équipé s'est légèrement accru. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,5 millions entre 1986 et 2006 pour atteindre 26,1 millions, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 680 000 logements pour atteindre 4,6 millions de logements (voir tableau D6.1).

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité, en particulier dans le parc ancien (logements construits avant 1975). Dans ce segment de parc, le changement de combustible a concerné 30 % des logements. Ces deux énergies représentent en 2006 près des deux tiers de l'équipement des logements de ce parc. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies (voir graphique D6.2). Parallèlement, le développement du chauffage électrique a été encouragé par les pouvoirs publics. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2,3 et s'élève à 7,3 millions de logements en 2006. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 44 % des logements utilisent l'électricité. Au cours de cette période, l'amélioration du confort des logements

s'est traduite par la généralisation du chauffage central : en 2006, il ne reste plus que 1,4 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 5,4 millions en 1986.

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

En 2006, deux logements sociaux sur trois (63 %) sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 34 % des logements en 1986. 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 2006 contre 24 % en 1986. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2006, il équipe 40 % du parc locatif privé contre seulement 13 % en 1986.

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 à peine un logement sur deux dans le parc locatif privé.

Le fioul garde sa place dans les maisons

En 2006, plus de deux logements construits avant 1975 sur trois sont chauffés aux énergies combustibles alors que 45 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (voir graphique D6.2). 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 28 % en 1986 à 11 % en 2006 dans les appartements anciens et de 11 % en 1986 à 4 % en 2006 dans les appartements construits après 1975. A l'inverse, 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 pour les résidences principales de métropole.

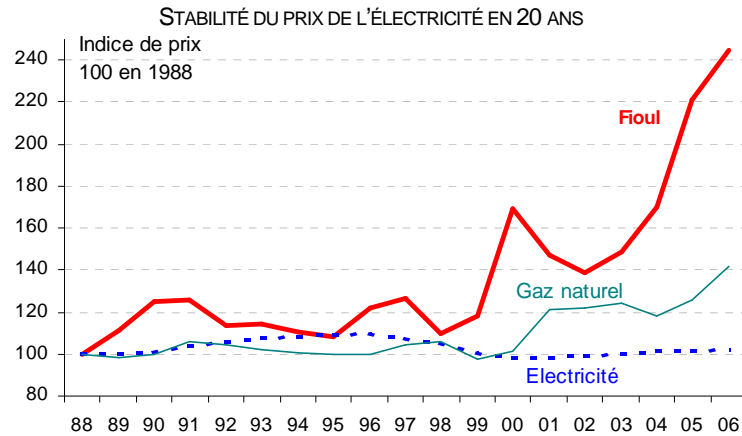
Tableau D6.1

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

Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2006 (en milliers)			Évolution entre 1986 et 2006 (en milliers)			Évolution annuelle entre 1986 et 2006 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	440	920	1 360	-2 290	-1 760	-4 040	-8,7	-5,2	-6,7
Fioul	980	3 620	4 600	-1 260	580	-680	-4,1	0,9	-0,7
Gaz	5 580	5 200	10 780	2 840	2 850	5 690	3,6	4,1	3,8
Électricité	3 260	4 050	7 310	2 100	2 230	4 330	5,3	4,1	4,6
Autres	1 030	1 040	2 070	100	100	200	0,5	0,5	0,5
Ensemble	11 290	14 830	26 120	1 490	4 000	5 500	0,7	1,6	1,2

Source : Ceren Champ : France métropolitaine

Graphique D6.1

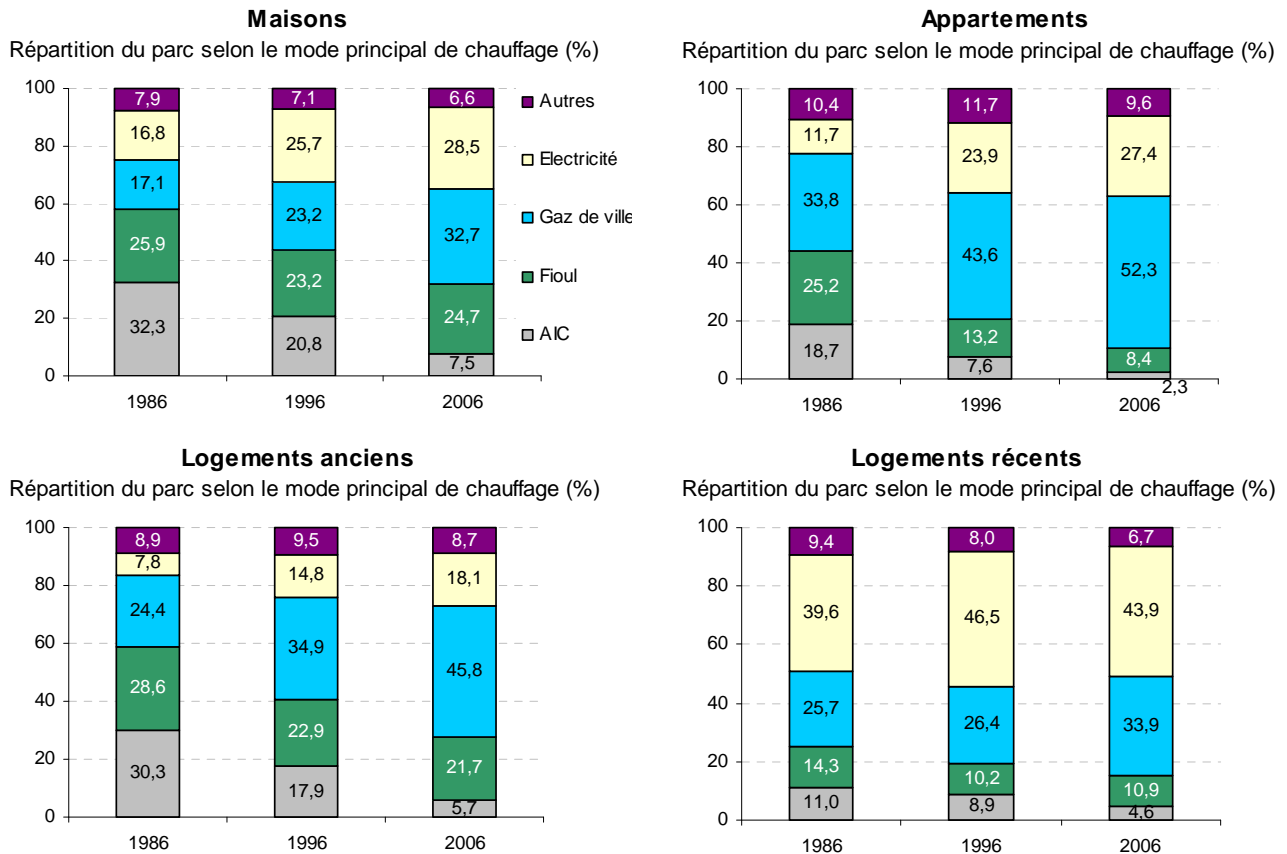


Sources : Compte du logement 2006 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants.

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 » : ceux construits après 1975.

D7-LES CHARGES

En 2006, les charges acquittées par les ménages au titre de leurs logements s'élèvent à 25,4 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent de 6,4 %, plus vite qu'en 2005 (+ 6,0 %). Cette progression des dépenses s'explique principalement par une accélération des prix (+ 3,4 % après + 2,7 %), qui compense largement le ralentissement des dépenses en volume (+ 2,9 % après + 3,2 % en 2005) (voir tableau D7.1).

La progression des charges en 2006 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, ces travaux, qui représentent quasiment les deux tiers des charges, expliquent 4,2 points de leur croissance (voir graphique D7.1).

Les dépenses d'assurances qui constituent le second poste des dépenses (13,1 % des charges) connaissent des évolutions plus faibles en 2006. Elles ralentissent en volume de manière importante (+ 0,4 % après + 6,2 % en 2005) et ne contribuent à la croissance des charges qu'à hauteur de 0,6 point.

Forte accélération des petits travaux dans les logements

En 2006, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 16,7 milliards d'euros, et augmentent de 7,4 % après + 5,1 % en 2005 (voir tableau D7.2). Cette évolution résulte d'une accélération des volumes de travaux réalisés par les ménages dans leur logement (+ 4,2 % après + 2,0 %). Elle s'accompagne d'une progression du rythme de croissance des prix (+ 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 habitation ralentissent

(+ 4,9 % en 2006 après + 6,0 % en 2005 et + 6,6 % en 2004), après avoir augmenté vigoureusement au cours des six années précédentes. Entre 2000 et 2005, 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.

En 2006, les indemnités des sinistres payées par les compagnies d'assurances augmentent fortement du fait d'une sinistralité plus forte (inondations et incendies notamment).

Au total les dépenses d'assurances hors copropriété ralentissent nettement : elles augmentent de 4,9 % en 2006, après + 8,2 % en 2005.

Ralentissement des prestations de service et des dépenses en personnel d'immeubles

Les prestations de service, qui comprennent les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage, progressent deux fois moins vite en 2006 (+ 4,6 % en 2006 après + 8,7 % en 2005). Ce ralentissement survient après une augmentation vigoureuse en 2005. En vingt ans, ce poste a augmenté deux fois plus vite que l'ensemble des charges et sa valeur a été multipliée par quatre.

En 2006, les dépenses en personnel ralentissent. Les frais de personnel augmentent de 3,5 % en 2006 après + 7,9 % en 2005 et + 7,7 % en 2004. La progression toujours soutenue des prix (+ 5,3 % après + 5,0 % en 2005) que connaissent ces services à fort contenu de main d'œuvre est atténué par la diminution des volumes. En vingt ans, les frais en personnels d'immeubles en volume ont augmenté nettement moins vite que l'ensemble des charges (0,8 % contre 1,8 % par an en moyenne). Ce mouvement traduit la disparition progressive des gardiens en particulier dans les immeubles récents. ■

Concepts et méthodes : la notion de « charges »

Le compte du logement donne à la notion de « charges » une acception 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'assurance 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 en 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 qui, par définition, contribuent à prolonger la durée de vie du bien. L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic, et 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

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

Source : Compte du logement 2006

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 6,4 % 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				
Charges locatives récupérables :													
Entretien et petits travaux des parties communes	9,9	2 506	2 358	6,3	3,1	3,1	4,8	1,9	2,8				
Services extérieurs :													
Petits travaux dans les logements	55,9	14 194	13 193	7,6	4,2	3,3	5,1	2,0	3,0				
Multirisques-habitation (primes moins indemnités)	13,1	3 326	3 171	4,9	0,4	4,4	8,2	6,2	1,9				
Frais de personnel :													
Personnel d'immeubles	6,0	1 526	1 474	3,5	-1,7	5,3	7,9	2,8	5,0				
Autres dépenses :													
Prestations de service	10,4	2 631	2 516	4,6	2,6	1,9	8,7	7,1	1,5				
Déménagements	2,5	644	639	0,8	-2,5	3,4	0,9	0,0	0,9				
Frais de baux et d'agence	2,2	559	500	11,7	8,0	3,4	12,6	8,5	3,8				
TOTAL	100,0	25 386	23 851	6,4	2,9	3,4	6,0	3,2	2,7				

Source : Compte du logement 2006

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

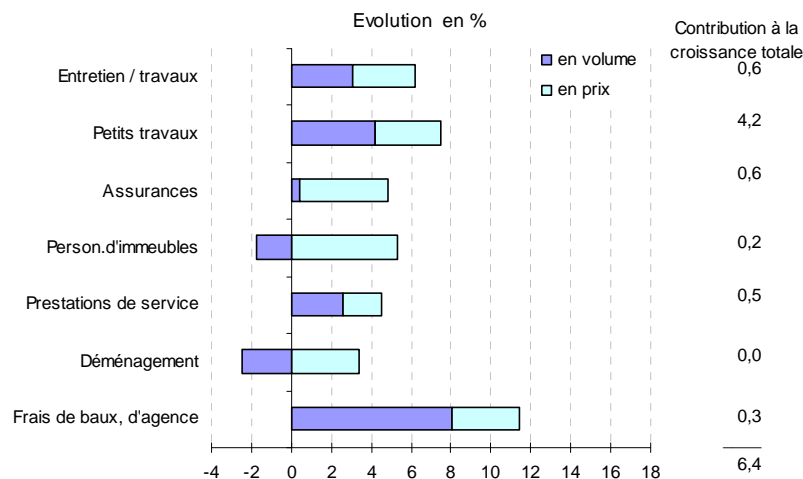
	En millions d'euros											
	1986	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Entretien et petits travaux des parties communes	1 587	2 367	2 373	2 244	2 094	2 262	2 220	2 263	2 213	2 250	2 358	2 506
Petits travaux dans le logement	5 427	9 069	9 358	9 876	10 277	10 365	10 892	11 438	11 879	12 552	13 193	14 194
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 522	2 447	2 415	2 432	2 532	2 405	2 328	2 313	2 631	2 932	3 171	3 326
Frais de personnel	735	1 015	1 083	1 081	1 080	1 166	1 271	1 259	1 269	1 366	1 474	1 526
Prestations de service(*)	599	1 422	1 493	1 582	1 659	1 705	1 800	1 962	2 154	2 314	2 516	2 631
Déménagements	458	445	463	486	517	548	588	621	628	633	639	644
Frais de baux et d'agence	143	312	344	382	412	418	395	404	438	445	500	559
Ensemble des charges	10 471	17 077	17 529	18 083	18 571	18 869	19 494	20 260	21 212	22 492	23 851	25 386

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

Source : Compte du logement 2006

Graphique D7.1

REPRISE DES PETITS TRAVAUX ET RALENTISSEMENT DES PRESTATIONS DE SERVICE



Source : Compte du logement 2006

D8-LES DÉPENSES DE LOGEMENT DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

En 2006, les ménages consacrent 249,9 milliards d'euros à l'usage courant de leur résidence principale¹.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 167,5 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 82,5 milliards d'euros. Elles représentent 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 2006, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 300 euros par an et par logement. Alors qu'elle augmentait depuis 2003 à un rythme très soutenu voisin de + 4 %, elle accélère à + 5,2 % en 2005 et augmente à peine moins vite en 2006 (+ 4,9 %). Sa progression est plus de deux fois supérieure à l'inflation. Les trois composantes des dépenses courantes participent à ce mouvement : les loyers (+ 5,2 %) les charges (+ 4,7 %) et l'énergie (+ 4,0 %) augmentent à vive allure en 2006.

Les locataires de bailleurs personnes physiques subissent les hausses les plus fortes (+ 5,6 % par logement en moyenne). Ils pâtissent des effets du rythme de croissance soutenu des loyers du secteur libre. Avec une hausse moyenne de 3,7 %, les locataires de bailleurs HLM sont relativement épargnés : les effets de la progression des loyers des logements HLM, bien moins vive que celle du secteur libre (+ 3,6 % contre + 6,2 %), l'emportent sur les effets de la hausse sensible du prix du gaz, énergie de chauffage équipant presque deux tiers de ces logements (voir graphique D8.3 et D8.4).

Des fortes disparités de montants de dépenses courantes selon les filières

Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 10 800 euros, soit 50 % de plus que celles d'un locataire (7 200 euros) et même 80 % de plus que celles d'un locataire du parc HLM (6 000 euros) (voir graphique D8.1).

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 2006, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et presque la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir graphique D8.2). 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 (109 m² contre 68 m²). Quant aux propriétaires accédants (11 700 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non accédants (10 500 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 700 euros contre 7 700 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 (70 m² contre 66 m² selon l'enquête logement 2006). De plus, les chaudières individuelles et les convecteurs électriques qui favorisent une maîtrise des consommations d'énergie y sont moins implantés (49 % contre 78 %).

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. ■

¹ Dans le cas des propriétaires, il ne s'agit pas d'une réelle dépense puisque leurs loyers sont imputés (voir encadré).

Définition

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. 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. Les loyers imputés constituent 72 % de leur montant et mesurent l'avantage en nature que représente la possession du logement.

Tableau D8.1

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2006

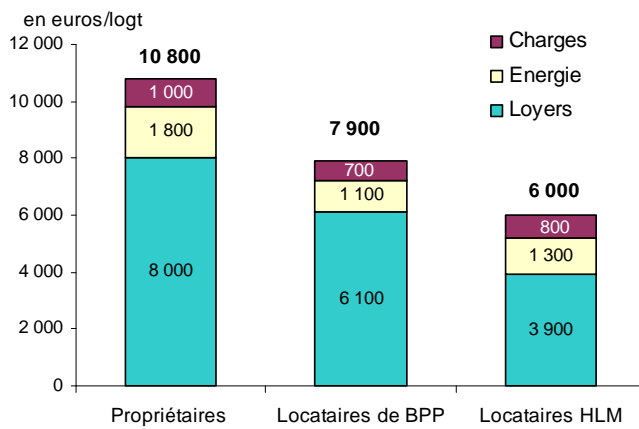
	Montant (en milliards d'euros)				Évolutions 2006 / 2005 des montants (en %)				Évolutions 2006 / 2005 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	123,2	28,5	15,9	167,6	6,9	5,4	8,2	6,8	4,9	3,4	6,2	4,8
Dont accédants	45,3	9,7	6,2	61,2	4,5	3,5	5,2	4,4	4,7	3,7	5,4	4,6
Dont non accédants	77,9	18,8	9,7	106,4	8,4	6,5	10,2	8,2	5,2	3,3	7,0	5,0
Locataires	60,7	13,5	8,2	82,4	6,5	5,8	2,9	6,0	5,4	4,8	1,9	5,0
Dont bailleurs pers. phys.	37,7	6,9	4,1	48,7	7,2	5,6	3,5	6,6	6,2	4,6	2,5	5,6
Dont bailleurs d'HLM	15,3	5,1	3,1	23,6	4,8	6,4	3,1	4,9	3,6	5,2	1,9	3,7
Résidences principales	183,9	42,0	24,1	250,0	6,8	5,5	6,3	6,5	5,2	4,0	4,7	4,9

Source : Compte du logement 2006

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 8,2 % en 2006. Par logement, leurs charges ont progressé de 6,2 %

Graphique D8.1

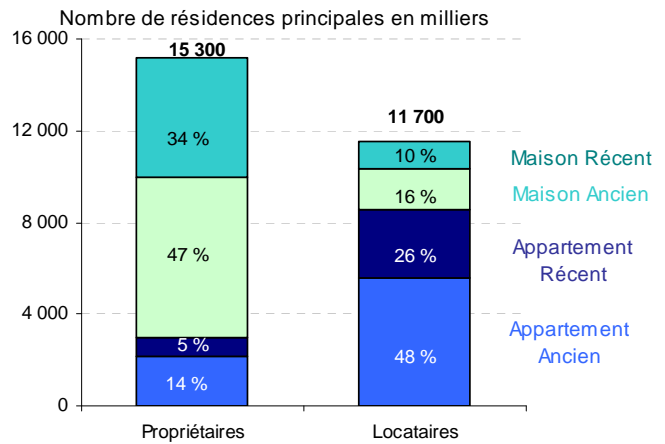
LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2006



Source : Compte du logement 2006
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

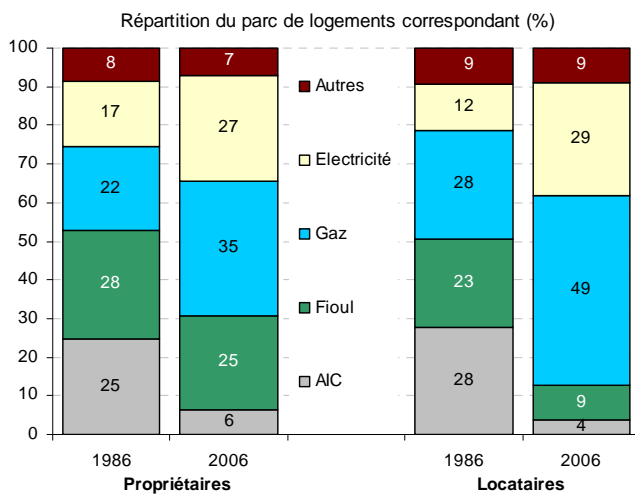
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2006
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

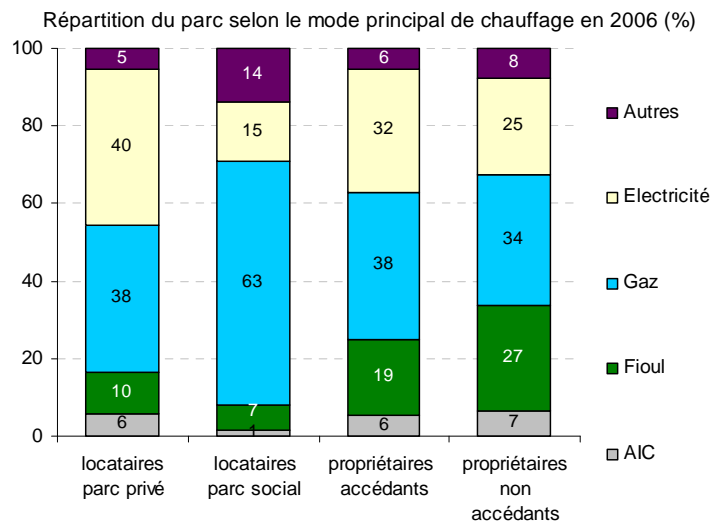
LES DÉPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DÉPENDANTES DU PRIX DU GAZ



Source : Ceren
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ÉNERGIES DIFFÉRENTES SELON LES FILIÈRES



Source : Compte du logement 2006
AIC : Appareil indépendant de chauffage

D9-LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2006, l'équivalent de 1 195 000 personnes, soit 1,9 % de la population, ont été accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Plus de la moitié sont des personnes âgées, l'autre moitié est constituée d'étudiants, de travailleurs (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale (voir graphique D9.1 et tableau D9.2).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures s'élèvent à 10,4 milliards d'euros en 2006 et représentent 3,7 % des dépenses courantes de logement. Elles augmentent à un rythme plus soutenu que l'année précédente (+ 6,6 % en 2006 après + 4,5 % en 2005). Sur seize ans, elles ont augmenté de 7,5 % en moyenne annuelle (voir tableau D9.1), soit bien plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,9 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique à la fois par l'évolution annuelle du parc (+ 2,7 % pour les capacités d'accueil contre + 1,2 % pour les ménages) et par des effets prix ou qualité (+ 4,7 % pour les redevances par lit contre + 3,9 % pour l'évolution des dépenses courantes en prix).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant est d'environ 8 670 €, en 2006. 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 (16 770 €). 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 2006, les redevances perçues par ces établissements augmentent de 0,5 %. 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 62 % des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 72 % des redevances (7,5 milliards d'euros) (voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 10 160 €. Entre 1999 et 2006, les capacités d'accueil ont augmenté de 4,6 % à un rythme plus rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Cependant, les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, le nombre de lits occupés n'augmentant que de 3,8 % au cours de cette période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (8 000 €), 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 seize ans à 3,4 %.

A l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 770 €) et d'étudiants (1 270 €), 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. (voir 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 2006

	En 2006					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2006		
	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	739	61,8	10 160	7 504	72,4	3,8	4,0	8,0
Adultes handicapés	117	9,8	16 770	1 962	18,9	4,7	3,5	8,4
Personnes en difficulté sociale	40	3,3	8 000	320	3,1	2,0	3,4	5,5
Travailleurs	133	11,2	2 770	369	3,6	-0,7	2,9	2,2
Étudiants	166	13,9	1 270	211	2,0	1,2	3,3	4,5
Ensemble	1 195	100,0	8 670	10 366	100,0	2,7	4,7	7,5

Source : Compte du logement 2006

Tableau D9.2

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Personnes âgées	406	502	540	576	612	648	682	715	717	720	739
Adultes handicapés	56	78	83	87	91	95	100	104	108	113	117
Personnes en difficulté sociale	29	26	28	30	32	28	29	33	38	39	40
Travailleurs	149	149	148	149	152	142	140	136	137	130	133
Étudiants	138	150	151	153	155	157	159	161	163	165	166
Ensemble	778	905	950	995	1 042	1 070	1 110	1 149	1 163	1 167	1 195

Source : Compte du logement 2006

Tableau D9.3

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Personnes âgées	2 190	4 004	4 320	4 589	4 735	5 207	6 073	6 605	6 710	6 841	7 504
Adultes handicapés	544	1 114	1 195	1 183	1 213	1 289	1 267	1 549	1 792	1 952	1 962
Personnes en difficulté sociale	137	124	165	206	146	98	184	160	277	395	320
Travailleurs	260	345	351	363	361	353	345	320	353	349	369
Étudiants	104	141	144	149	154	158	163	169	174	183	211
Ensemble	3 235	5 728	6 175	6 490	6 609	7 105	8 032	8 803	9 306	9 720	10 366

Source : Compte du logement 2006

Tableau D9.4

CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

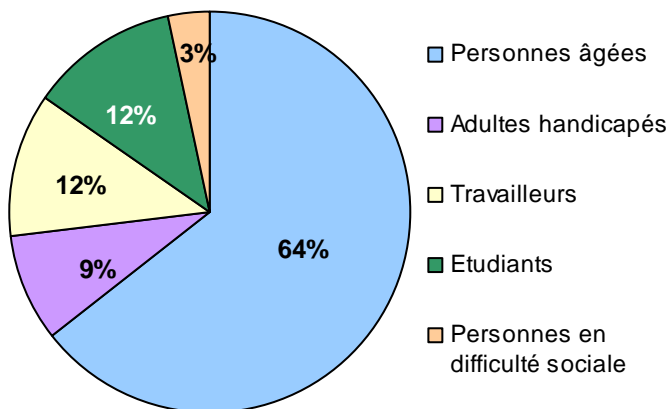
En milliers

	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Personnes âgées	428	532	575	616	657	697	736	775	812	848	885
Adultes handicapés	58	80	84	89	93	98	102	106	111	115	119
Personnes en difficulté sociale	33	29	31	33	35	31	32	37	42	44	45
Travailleurs	172	174	173	173	174	168	166	162	162	154	159
Étudiants	138	150	151	153	155	157	159	161	162	165	167
Ensemble	829	965	1 014	1 064	1 114	1 151	1 195	1 241	1 289	1 326	1 375

Source : Compte du logement 2006

Graphique D9.1

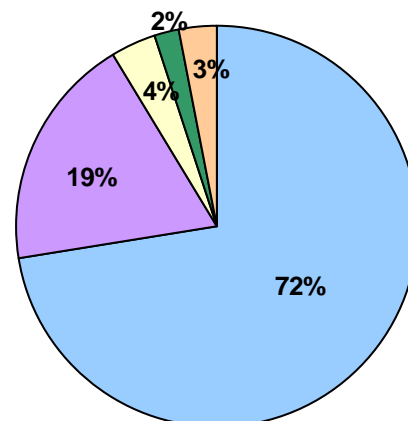
RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique D9.2

RÉPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2006

P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

En 2006, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 203,2 milliards d'euros et les emplois à 66,6 milliards d'euros. Le résultat brut courant (RBC) dégagé par cette activité s'élève à 136,6 milliards d'euros, soit 67,4 % du montant de la production (voir tableau P1.1).

Les loyers forment l'essentiel des ressources des producteurs (99 %). En 2006, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) a été supprimée pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés de personnes. Le produit de cette taxe, qui s'appliquait aux recettes nettes de la location au taux de 2,5 %, s'élevait à 440 millions d'euros en 2005. Les subventions d'exploitation versées essentiellement aux bailleurs d'HLM ne représentent plus qu'une infime partie des ressources des producteurs : elles ont fortement diminué de 1984 à 1999, passant de 2,3 milliards à 100 millions d'euros, en raison de l'extinction de dispositifs (voir fiche A2 les aides au logement et leur structure). En contrepartie, les aides à l'investissement se sont développées sur la même période.

En 2006, la situation financière des producteurs se dégrade légèrement, pour la première fois depuis 2001. Au cours des dernières années, les producteurs ont connu une appréciation de leur résultat, fondée sur la hausse vigoureuse des loyers. En 2006, le dynamisme des loyers perdure, mais les charges des producteurs progressent encore plus vite que leurs ressources (+ 7,2 % contre + 6,8 %). En conséquence, le rapport RBC/Production diminue légèrement (- 0,1 point). Il avait déjà ralenti en 2004 et en 2005, après avoir progressé fortement au cours des deux années précédentes. Cet infléchissement tient principalement à

l'alourdissement de la charge financière qu'induit l'expansion des crédits immobiliers depuis 2004.

Des résultats contrastés selon les filières de production

En 2006, pour produire un service de logement de 100 €, les bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 41,8 € en charges d'intérêts, impôts et taxes, frais d'entretien... (voir fiche P2 les charges) ; ils retirent ainsi de leur activité de location un RBC de 58,2 € sur 100 € de loyers quittancés. Les bailleurs HLM dégagent un solde de gestion locative nettement moindre : 100 € de loyers ne leur « rapportent » que 47,3 €. 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'élève à 91,5 € pour 100 € de loyer, contre 49,0 € pour les accédants, qui supportent des charges d'intérêts élevées.

En vingt ans, les accédants connaissent une forte croissance du rapport RBC/Production : la baisse des taux d'intérêt, enregistrée au cours des vingt dernières années, place les propriétaires qui ont un emprunt en cours dans une situation nettement plus favorable que celle de leurs prédécesseurs des années 80 (voir fiche P4). La situation des bailleurs HLM ou des bailleurs personnes physiques s'est également améliorée (voir fiche P3), mais un peu plus modestement. La progression importante des charges d'exploitation (+ 5,4 % en moyenne annuelle sur vingt ans) a grevé leurs résultats. ■

Concepts 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>Consommation intermédiaire</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>Valeur ajoutée brute (VA)</p> <p>21.31 Frais de personnels d'immeuble 21.32 Frais de personnels de gestion 21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)</p> <p>Excédent brut d'exploitation (EBE)</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>Résultat brut courant (RBC)</p>	<p>Production</p> <p>22.11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)</p> <p>Valeur ajoutée</p> <p>22.2 Subventions d'exploitation</p> <p>Excédent brut d'exploitation</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⁽¹⁾ ET EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2006

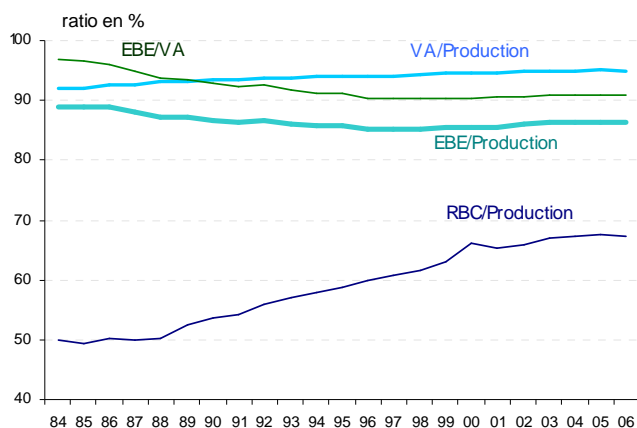
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	184,3	18,9	0,0	203,2
Emplois (Md€)	59,0	4,8	2,8	66,6

Source : Compte du logement 2006

(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 d'assurances versées aux propriétaires.

Graphique P1.1

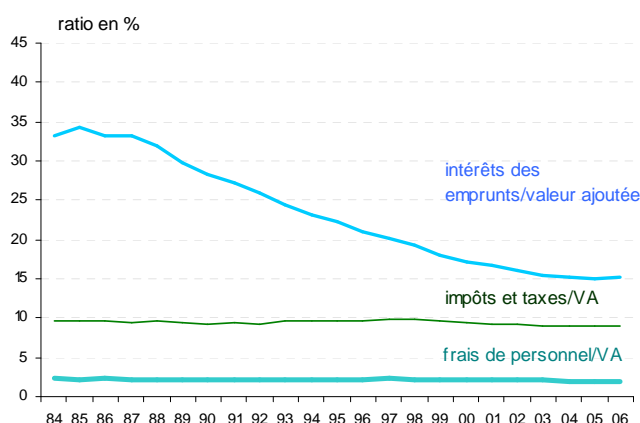
STABILISATION DES RATIO EBE/PRODUCTION ET VA/PRODUCTION



Source : Compte du logement 2006

Graphique P1.2

L'ALLÈGEMENT DE LA CHARGE FINANCIÈRE EST STOPPÉ



Source : Compte du logement 2006

Tableau P1.2

RÉSULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

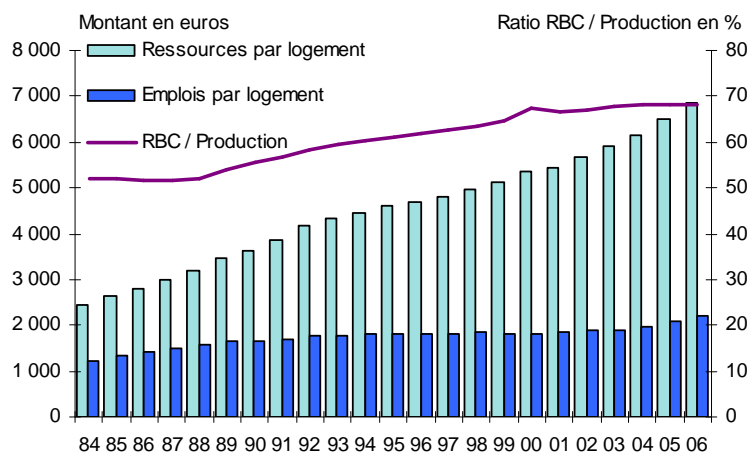
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ressources (Md€)	54,8	122,1	126,8	132,5	138,2	146,9	150,4	158,7	167,6	177,4	190,0	203,2
Emplois (Md€)	28,7	49,5	50,2	51,1	51,2	51,9	52,8	54,3	55,9	58,5	62,2	66,6
Résultat brut courant (Md€)	26,1	72,6	76,6	81,4	87,0	95,0	97,6	104,4	111,7	118,9	127,8	136,6
Production (Md€)	52,1	121,4	126,0	131,8	137,7	143,4	149,6	158,2	167,1	176,8	189,4	202,7
RBC/Production (%)	50,0	59,8	60,8	61,8	63,2	66,3	65,2	66,0	66,9	67,2	67,5	67,4

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). La CRL a été supprimée en 2006.

Source : Compte du logement 2006

Graphique P1.3

LE RBC/PRODUCTION AFFÉRENT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES SE REPLIE LÉGÈREMENT



Source : Compte du logement 2006

P2-LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2006, les charges des producteurs de service de logement s'élèvent à 66,6 milliards d'euros. Elles accélèrent fortement en 2006 (+7,2 % après +6,1 % en 2005 et +4,7 % en 2004) tirées par les charges d'intérêts. Les charges des producteurs concernent essentiellement les résidences principales (59,0 milliards soit 89 % du montant total) ; 8 % sont allouées aux résidences secondaires et 3 % aux logements vacants.

Les charges financières (intérêts des emprunts) constituent le premier poste de dépenses des producteurs. Elles s'alourdissent sensiblement depuis 2004 et contribuent à plus de la moitié de la hausse des charges en 2006 (voir graphique P2.1). En dépit de l'augmentation récente des charges d'intérêts, leur poids dans les emplois des producteurs a fortement reculé en vingt ans à la faveur de la baisse des taux d'intérêt, pour s'établir à 44 % en 2006. Il s'élevait à 58 % vingt ans plus tôt (voir graphique P2.2).

Envol des intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts croissent vigoureusement depuis 2004, en raison de la hausse de l'encours des ménages (+14,9 % en 2006 et en 2005), elle-même alimentée par la croissance vive des prix de l'immobilier. Ils accélèrent encore en 2006 à 9,2 % après 6,0 % l'année précédente.

En 2005, la baisse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat (-0,5 point) avait réduit la croissance des charges d'intérêts versés par les ménages d'environ 2 points. En 2006, la légère élévation des taux (+0,1 point) et la forte croissance de l'encours se cumulent et expliquent l'alourdissement des charges d'intérêts.

Les intérêts payés pour les acquisitions et les travaux des résidences principales (27,4 milliards d'euros en 2006) sont supportés à 72 % 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 4 % (soit 1 milliard d'euros d'intérêts pour les emprunts relatifs à des travaux).

Accalmie de la fiscalité

Après avoir fortement progressé en 2005, les impôts et les taxes décélèrent en 2006 (+6,1 % après +8,5 % en 2005) et s'élèvent à 17,4 milliards d'euros. Les quatre cinquièmes correspondent à la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB). Cet impôt sur le patrimoine a crû à un rythme soutenu au cours des 20 dernières années : +6,9 % en moyenne annuelle (voir graphique P2.4). L'année 2006 s'inscrit dans la même tendance.

Le cinquième restant correspond aux impôts sur les revenus fonciers et à la taxe sur les logements vacants qui ne concernent que les bailleurs privés (3,6 milliards d'euros en 2006). Les impôts sur les revenus fonciers ralentissent nettement en 2006 (+4,2 % après +11,3 % en 2005). Cette inflexion est imputable à la réforme du calcul de l'impôt sur le revenu des personnes physiques. La révision du barème fait plus que compenser la suppression de la déduction forfaitaire de 14 % sur les revenus fonciers.

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 4,3 % en 2006 après 5,3 % en 2005, en raison de la diminution en volume des frais en personnels d'immeuble (gardiens, concierges). Ce résultat est corroboré par les résultats de l'enquête logement, selon laquelle la présence de gardiens recule de 4 points dans les immeubles collectifs entre 2002 et 2006. ■

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 ». La répartition est encadrée par la législation, en particulier les décrets n°82-1164 du 30 décembre 1982 et n°82-955 du 09 novembre 1982 qui fixent la liste des charges récupérables. 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.

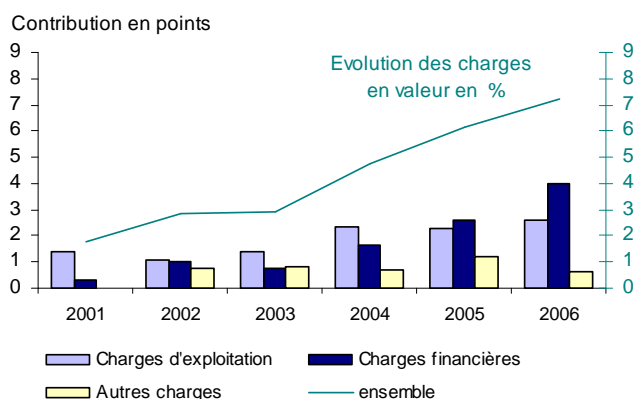
De plus, les bailleurs et les propriétaires occupants supportent des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

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 les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

Graphique P2.1

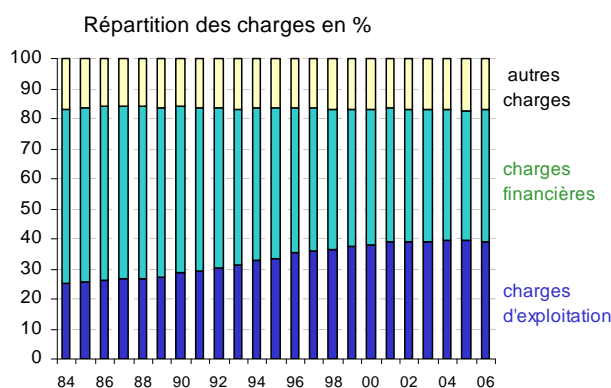
L'ACCÉLÉRATION DES CHARGES D'INTÉRÊTS TIRE L'ÉVOLUTION GLOBALE DES EMPLOIS DES PRODUCTEURS



Source : Compte du logement 2006

Graphique P2.2

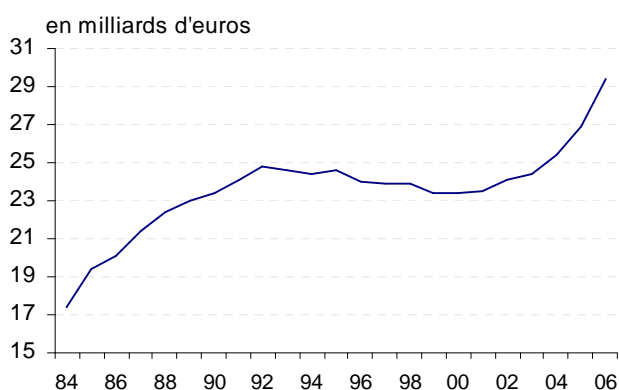
LE POIDS DES CHARGES D'EXPLOITATION SE STABILISE



Source : Compte du logement 2006

Graphique P2.3

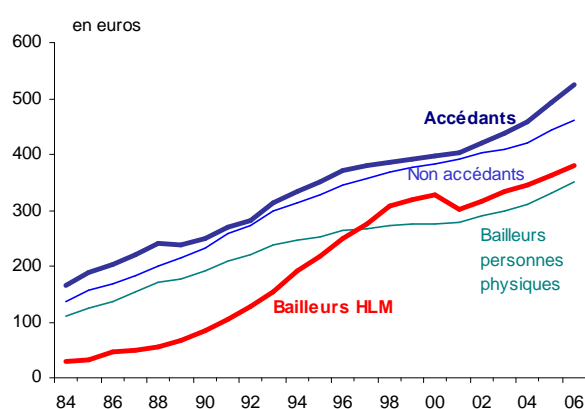
LES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS ACCÉLÈRENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique P2.4

HAUSSE VIVE DE LA TFPB PAR LOGEMENT EN 2006



Source : Compte du logement 2006

Tableau P2.1

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros										
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Entretien et petits travaux des parties communes	2 059	3 028	2 851	2 988	2 965	2 917	2 888	2 890	3 033	3 176	
Services extérieurs ⁽¹⁾	1 648	3 384	3 523	3 734	4 122	4 178	4 345	4 903	4 985	5 435	
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion ⁽²⁾	1 085	2 764	2 822	2 925	3 071	3 132	3 238	3 402	3 582	3 738	
TFPB	2 807	9 496	9 831	10 118	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727	
Intérêts des emprunts	15 930	23 860	23 416	23 358	23 524	24 051	24 449	25 383	26 917	29 400	
Autres impôts et taxes ⁽³⁾	1 809	2 722	2 799	2 706	2 630	2 800	2 955	3 131	3 539	3 597	
Prestations de service, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	459	1 048	1 087	1 111	1 118	1 144	1 228	1 267	1 390	1 491	
Primes d'assurances	370	532	473	478	482	525	567	614	660	670	
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 550	4 246	4 345	4 429	4 510	4 668	4 822	4 973	5 171	5 323	
Ensemble des emplois	28 717	51 080	51 147	51 847	52 768	54 269	55 859	58 506	62 153	66 557	

Source : Compte du logement 2006

- (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 2006, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne par logement 6 090 € de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 560 € de charges. Ils dégagent ainsi une rentabilité de la gestion locative, mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 58,2 %. Les bailleurs d'HLM dégagent une « rentabilité » dix points inférieure à celle des bailleurs personnes physiques (47,3 %). Ils perçoivent en moyenne 3 900 € par logement et supportent 2 070 € de charges.

La fixation des loyers n'obéit naturellement pas à la même logique dans ces deux secteurs de location. Aussi, les locataires en HLM bénéficient de loyers nettement plus faibles en moyenne. L'écart en termes de montants de ressources par logement, s'est largement creusé en dix ans : le différentiel s'élève désormais à 56 % alors qu'il n'était que de 30 % en 1996.

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, représente 20 % de leur charges (510 € par logement en 2006). Les différences 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 supérieurs. 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 s'apprécie fortement en 2006, gagnant 1 point. Pourtant, la hausse vive des loyers est quasiment compensée par la forte croissance

des charges d'intérêts générée par l'afflux massif de nouveaux crédits immobiliers destinés à l'investissement locatif.

En 2006, l'amélioration de la « rentabilité » pour les bailleurs personnes physiques repose en fait principalement sur la diminution des impôts. Les bailleurs bénéficient de la réforme de l'impôt sur le revenu mise en œuvre en 2007⁽¹⁾. La contribution sur les revenus locatifs a été supprimée et les revenus fonciers sont imposés à un taux plus avantageux qu'avant la réforme (voir fiche P2 les charges des producteurs et P1).

La situation financière des HLM s'améliore

La situation financière des organismes HLM continue de s'améliorer. Au terme de deux décennies de quasi-stabilité, le ratio RBC/Production s'apprécie nettement depuis 2003. Il augmente de 1,1 point en 2006 après 1,2 point en 2005 et 1,6 point en 2004.

Cette évolution résulte de l'accélération des loyers, alors que le service de la dette atteint son niveau le plus bas depuis 1994, suite aux baisses successives du taux d'intérêt du livret A en août 2003 et en août 2005 et de l'arrivée à échéance des nombreux prêts contractés au début des années 1990 pour la réalisation de gros travaux. Le relèvement du taux du livret A⁽²⁾ en 2006 ne devrait affecter la charge financière des bailleurs HLM qu'en 2007 car son impact sur les prêts accordés par la Caisse des dépôts est décalé d'environ un an. ■

(1) L'impôt sur les revenus fonciers est enregistré en droits constatés ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

(2) Le taux est désormais fixé automatiquement, en fonction des variations de l'Euribor et de l'IPC. Il est susceptible d'être révisé tous les semestres.

(3) 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.

(4) 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.

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.

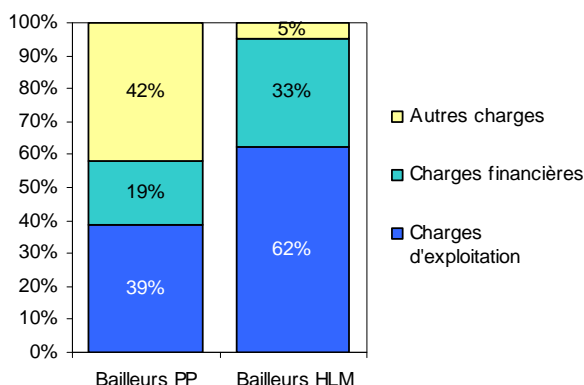
Au cours des années 1990, la situation financière des organismes HLM s'est lentement dégradée, en raison notamment du poids croissant des impôts. La TFPB par logement a augmenté de 15 % en moyenne chaque année, suite à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération⁽³⁾. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant de la taxe par logement assujéti a augmenté d'environ 11 % par an.

Entre 2001 et 2003, le rapport RBC/Production s'est stabilisé à un niveau relativement élevé (43,0 %). En 2000, l'élévation inédite de ce rapport est due à la conjonction d'une perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances⁽⁴⁾, d'une baisse des charges financières et d'une stabilité de la taxe foncière par logement.

L'exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS, entrée en vigueur en 2001, et la diminution régulière de la vacance accompagne l'amélioration du ratio RBC/Production depuis quatre ans.

Graphique P3.1

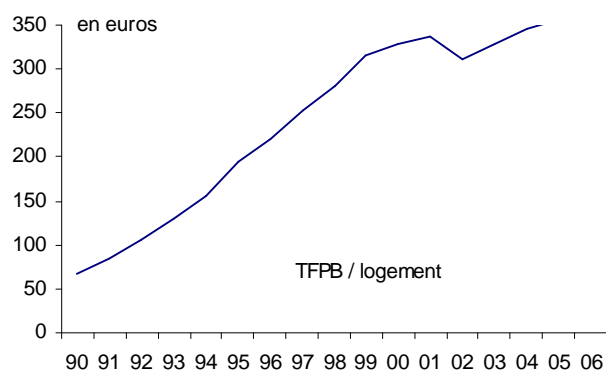
DES STRUCTURES DE CHARGES TRÈS DIFFÉRENCIÉES



Source : Compte du logement 2006

Graphique P3.2

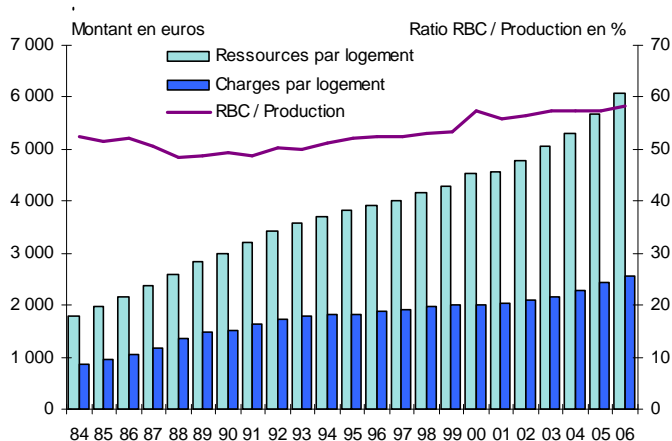
FORTE CROISSANCE DE LA TFPB PAR LOGEMENT HLM



Source : Compte du logement 2006

Graphique P3.3

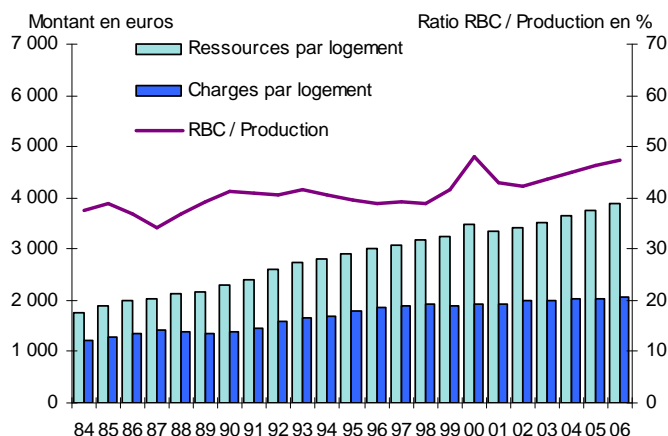
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES PROGRESSE EN 2006



Source : Compte du logement 2006

Graphique P3.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM PROGRESSE DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2006

Tableau P3.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %											
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Montant des ressources par logement	1 781	3 906	4 009	4 149	4 295	4 523	4 558	4 794	5 041	5 307	5 664	6 086
Montant des charges par logement	857	1 873	1 918	1 965	2 007	2 013	2 031	2 098	2 163	2 271	2 434	2 558
RBC / Production (%)	52,3	52,3	52,4	52,8	53,5	57,1	55,8	56,4	57,3	57,4	57,2	58,2
Intérêts / Production (%)	4,6	6,4	6,5	6,6	6,6	6,7	6,8	6,8	6,9	7,2	7,4	8,0
Impôts sur revenus fonciers / Production (%)	9,1	9,4	9,5	9,6	9,6	8,9	8,3	8,3	8,3	8,3	9,0	8,4

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). En 2006, la CRL a été supprimée.

Source : Compte du logement 2006

Tableau P3.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %											
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Montant des ressources par logement	1 748	3 010	3 082	3 166	3 242	3 475	3 340	3 401	3 528	3 641	3 762	3 895
Montant des charges par logement	1 206	1 861	1 893	1 944	1 904	1 920	1 928	1 981	2 009	2 018	2 043	2 069
RBC / Production (%)	37,6	38,8	39,1	39,0	41,7	47,9	43,0	42,2	43,5	45,0	46,2	47,3
Intérêts / Production (%)	52,2	28,5	27,4	26,6	24,7	22,9	22,4	22,8	21,7	19,8	19,1	17,7

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). En 2006, la CRL a été supprimée.

Source : Compte du logement 2006

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 91,5 % de leurs loyers imputés. Les propriétaires accédants qui supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts (3 810 € par logement en moyenne en 2006) dégagent une « rentabilité » deux fois moindre : 49,0 % 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 (8 710 € par logement). Leurs logements sont en général plus spacieux, plus confortables et plus récents.

Propriétaires accédants : dégradation sensible du résultat

Le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production des propriétaires accédants diminue fortement en 2006 (- 1,9 point après - 1,1 point en 2005), car leurs charges progressent nettement plus vite que les loyers imputés.

Cette dégradation, amorcée en 2004, s'amplifie en raison de l'alourdissement très sensible des charges d'intérêts (+ 11,5 %). A la forte

augmentation des encours de prêts immobiliers, s'ajoute, en 2006, la légère hausse des taux intervenue en milieu d'année (*voir graphique P4.3*). Cette dernière pénalise essentiellement les propriétaires qui ont contracté un prêt dans l'année.

Le repli du RBC/Production depuis 2004 doit être relativisé car il survient après deux décennies de progression continue. Il est passé de 35,7 % en 1988 à 54,0 % en 2003, gagnant dix huit points, à la faveur notamment de la baisse des taux d'intérêt enregistrée depuis 1993 (*voir graphique P4.1*). Les accédants sont aujourd'hui dans une situation plus favorable que les propriétaires qui remboursaient dans les années 80 les emprunts liés à l'acquisition de leur résidence principale. Ils sont en revanche davantage pénalisés que leurs prédécesseurs immédiats (accédants des dix dernières années).

En 1984, les intérêts d'emprunts amputaient fortement la « rentabilité » de l'accession puisqu'ils correspondaient aux deux tiers des loyers imputés des accédants. En 2006, ils représentent moins de 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 2006).

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 91,5 % en 2006. 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. ■

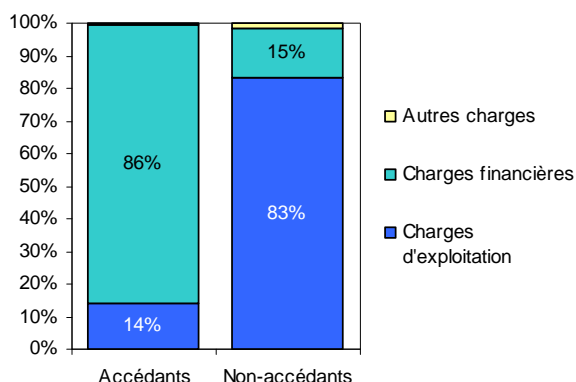
Concepts et méthodes

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 tout de même des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

Graphique P4.1

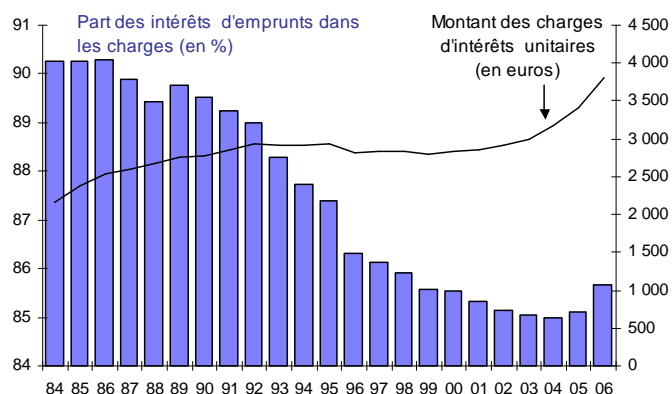
LES CHARGES FINANCIÈRES REPRÉSENTENT 86 % DES CHARGES DES ACCÉDANTS



Source : Compte du logement 2006

Graphique P4.2

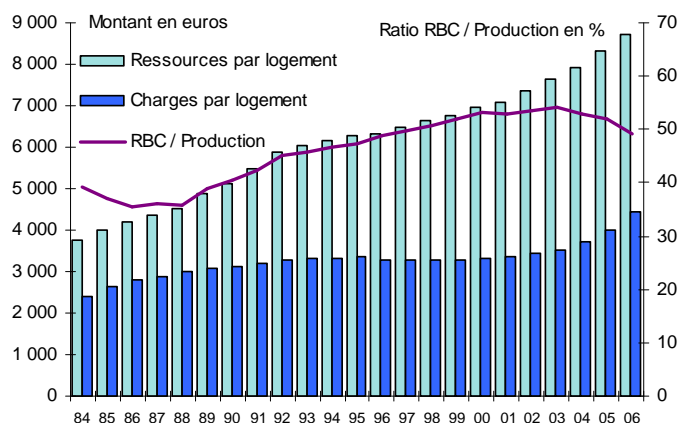
LA PART DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS REPART A LA HAUSSE



Source : Compte du logement 2006

Graphique P4.3

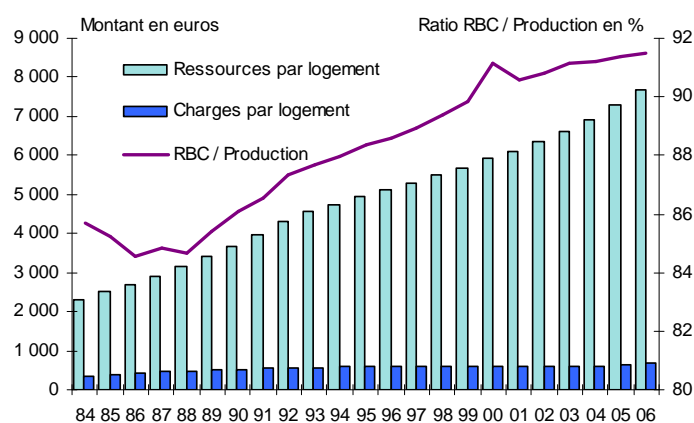
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCÉDANTS DIMINUE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2006

Graphique P4.4

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



Source : Compte du logement 2006

Tableau P4.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

	En euros et en %											
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Montant des ressources par logement	3 758	6 337	6 478	6 644	6 774	6 980	7 096	7 365	7 630	7 922	8 322	8 710
Montant des charges par logement	2 386	3 262	3 290	3 299	3 270	3 305	3 350	3 422	3 514	3 729	4 009	4 448
RBC / Production (%)	39,3	48,8	49,6	50,7	51,8	53,1	52,9	53,6	54,0	53,0	51,9	49,0
Intérêts / Production (%)	61,6	44,6	44,1	43,0	41,4	40,9	40,4	39,6	39,2	40,1	41,1	43,8

Source : Compte du logement 2006

Tableau P4.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCÉDANTS

	En euros et en %											
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Montant des ressources par logement	2 313	5 135	5 289	5 489	5 682	5 925	6 079	6 341	6 605	6 895	7 280	7 660
Montant des charges par logement	336	593	593	589	584	581	586	591	594	614	636	663
RBC / Production (%)	85,7	88,6	88,9	89,4	89,8	91,1	90,6	90,8	91,1	91,2	91,4	91,5
Intérêts / Production (%)	6,3	3,1	2,8	2,5	2,2	1,9	1,8	1,6	1,5	1,4	1,3	1,3

Source : Compte du logement 2006

P5-LE COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Diminution des ressources

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent en 2006 à 11,3 milliards d'euros, et augmentent de 6,8 %, un peu plus vite que les deux années précédentes (+ 4,2 % en 2005 et + 4,7 % en 2004).

Les redevances forment la majeure partie des ressources. 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 2006, 7,4 % des ressources des producteurs de service de logement collectif, s'élèvent à 828 millions d'euros. Elles dépendent des décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil. Elles diminuent de 2,4 % en 2006.

Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent les deux tiers des ressources. Ainsi, alors que les foyers d'étudiants ne représentent que 2,9 % des redevances, ils reçoivent 14,8 % des subventions.

Hausse des charges de 4,8 %

Pour les structures d'hébergement collectif, les charges des producteurs s'élèvent, en 2006, à 6,5 milliards d'euros (voir tableau P5.2). Elles sont en hausse de 4,8 % par rapport à 2005.

L'essentiel 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, 5 460 € (voir tableau P5.3). Elles varient fortement selon le type d'hébergement considéré, dans un rapport de un à huit.

En 2006, les frais de personnels s'élèvent à près de 4,1 milliards d'euros, soit 4,4 % de plus qu'en 2005. Ils représentent environ 60 % des charges. Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels de service. Ces derniers ont plus que triplé entre 1990 et 2006, contribuant fortement à la hausse des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont augmenté de 3,4 % par an en moyenne entre 2005 et 2006, rythme comparable à celui observé depuis 1990 (+ 3,3 % en moyenne par an). La répartition entre les deux postes est variable selon le type d'hébergement (voir graphique P5.2). Les frais de personnels de service sont 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'élèvent en 2006 à 1,1 milliard d'euros. Elles augmentent fortement par rapport à 2005 (+ 7,4 %) du fait d'une accélération des dépenses d'énergie (+ 10,0 % en 2006 après + 4,9 % en 2005). Ces dernières s'élèvent à 788 millions d'euros et rapportées au nombre de lits, elles atteignent 660 €.

Les services extérieurs représentent 15,7 % des charges (voir tableau P5.4). Leur montant s'élève à 1,0 milliard d'euros répartis entre les frais locatifs et de copropriété (49 % du montant), les petits travaux (43 %), 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

Tableau P5.1

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2006

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Travailleurs	Étudiants	Personnes en difficulté	Total
Ressources (en millions d'euros)	7 995	2 127	424	318	387	11 252
Redevances	7 504	1 962	369	211	320	10 366
Subventions d'exploitation	478	123	53	107	67	828
Indemnités d'assurances	13	42	2	0	0	58
Redevances (%)	93,8	92,2	87,0	66,3	82,7	92,1
Subventions d'exploitation (%)	6,0	5,8	12,6	33,5	17,2	7,4
Indemnités d'assurances (%)	0,2	2,0	0,4	0,2	0,1	0,5
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2006

Tableau P5.2

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Personnes âgées	1 586	2 772	3 079	3 385	3 657	3 986	4 309	4 659	4 710	4 785	5 011
Adultes handicapés	396	698	713	674	593	577	596	611	557	598	584
Personnes en difficulté sociale	107	143	168	172	168	201	187	168	239	316	376
Travailleurs	265	313	321	324	333	345	340	353	360	345	376
Étudiants	156	160	173	173	181	184	174	182	176	188	184
Total	2 510	4 086	4 454	4 728	4 932	5 293	5 606	5 973	6 042	6 232	6 531

Source : Compte du logement 2006

Tableau P5.3

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Personnes âgées	3 910	5 520	5 700	5 880	5 980	6 150	6 320	6 520	6 570	6 650	6 790
Adultes handicapés	7 060	8 910	8 620	7 750	6 500	6 040	5 970	5 870	5 140	5 300	4 990
Personnes en difficulté sociale	3 640	5 520	6 050	5 740	5 290	7 180	6 430	5 060	6 350	7 990	9 390
Travailleurs	1 780	2 100	2 160	2 170	2 190	2 440	2 420	2 590	2 630	2 650	2 820
Étudiants	1 140	1 070	1 140	1 130	1 170	1 170	1 090	1 130	1 080	1 140	1 100
Total	3 230	4 510	4 690	4 750	4 730	4 950	5 050	5 200	5 200	5 340	5 460

Source : Compte du logement 2006. Les montants sont arrondis à la dizaine d'euros.

Tableau P5.4

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

En %

	1990	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Charges locatives (*)	19,7	17,8	17,1	16,6	16,7	16,6	16,9	16,4	16,6	16,5	16,9
Services extérieurs	13,1	16,0	15,6	15,5	15,0	15,4	16,0	15,7	16,1	15,6	15,5
Frais de personnels	58,2	56,6	58,6	59,9	60,6	60,4	60,3	61,5	61,5	62,6	62,3
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,6	0,4	0,4	0,4	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5
Intérêts des emprunts	8,5	8,9	8,2	7,5	7,2	6,9	6,3	5,8	5,1	4,7	4,6
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

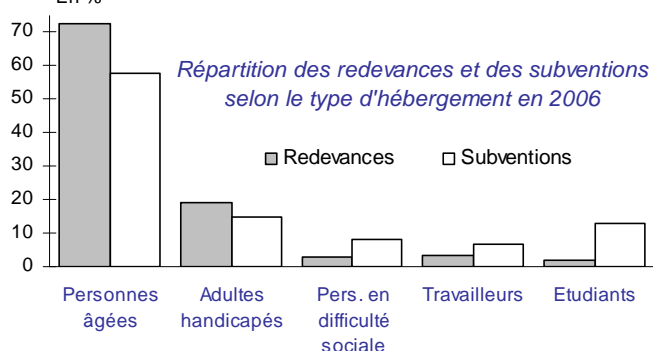
Source : Compte du logement 2006

(*) 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

En %

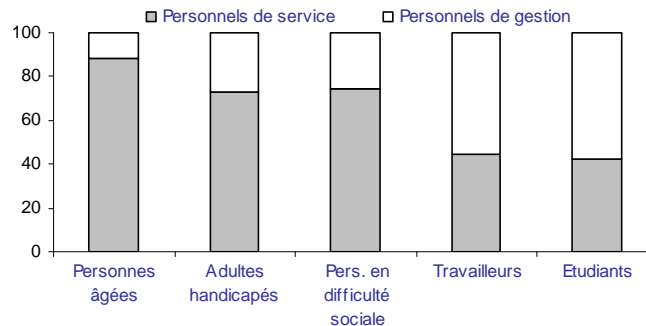


Source : Compte du logement 2006

Graphique P5.2

PLUS DE FRAIS DE PERSONNELS DE SERVICE DANS LES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES

En %



Source : Compte du logement 2006

I – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

I1-LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Malgré la hausse des prix, l'investissement en logements neufs reste dynamisé par la demande des ménages et la montée en puissance de la construction de logements sociaux

En valeur, les acquisitions de logements neufs (y compris terrains) et l'investissement (hors cessions) progressent de 17,3 % en 2006 alors que la FBCF s'accroît de 12,0 %. Dans le sillage des matières premières et compte tenu des tensions sur la production, la hausse de l'indice du coût de la construction passe à 7 % en moyenne annuelle (après 2,4 % en 2005). Déflatée de cette évolution des prix, la FBCF en logements neufs s'accroît de 9,4 %. Cette hausse prolonge celles observées depuis 2004 (+ 8,4 % en 2004, + 8,6 % en 2005) et confirme le dynamisme de ce secteur.

La forte hausse de 2006 est due à la forte demande des ménages relayée désormais par la montée en puissance des personnes morales et notamment le secteur social. Accompagné d'une progression des crédits de 16,2 %, l'investissement des ménages dans le neuf augmente de 16,2 % et la FBCF progresse de 16,0 % en valeur et de 8,4 % en volume, tandis que les acquisitions des personnes morales croissent de 24,4 % et la FBCF de 23,3 % en valeur et de 15,3 % en volume.

Croissance régulière des travaux

Les gros travaux d'entretien-amélioration augmentent de 5,9 % en valeur en 2006, après 5,8 % en 2005. Les prix ont dès le début de l'année repris leur ascension mais en moyenne annuelle la hausse atténuée cette tendance : + 4,2 % en 2006 d'augmentation des prix contre + 4,0 % en 2005. L'évolution de la FBCF ressort à + 1,7 % en 2006 contre + 1,8 % en 2005. Elle est tirée par la croissance de la demande des ménages (+ 2,1 % en volume) alors que celle des personnes morales recule de 2,7 % en volume.

Stabilité en volume du marché de l'ancien et hausse des prix qui s'atténue légèrement

Les acquisitions de logements anciens augmentent de 13,3 % en valeur en 2005 contre 14,3 % en 2004. Mais ce ralentissement reflète celui de la hausse des prix qui, en moyenne annuelle, passe de 15,3 % en 2005 à 12,1 % en 2006. Hors terrains et hors cessions, la FBCF s'accroît de 9,2 % en valeur et recule légèrement en volume : - 2,7 %.

Globalement, l'ensemble des acquisitions et travaux augmente de 13,2 % en valeur

L'activité immobilière, c'est-à-dire la valeur de l'ensemble des acquisitions et travaux, atteint 281,5 milliards d'euros en 2006. Sous l'effet surtout du dynamisme du marché du neuf et des hausses de prix des logements anciens, elle continue donc de progresser à un rythme élevé (13,2 %), après + 12,2 % en 2005 et + 13,5 % en 2004.

L'investissement, qui ne retient pour l'ancien que le solde des acquisitions et cessions, s'établit à 128,7 milliards d'euros, en hausse de 12,8 % (contre 9,2 % en 2004). Les acquisitions dans le neuf contribuent pour 80 % à cette croissance.

Mais ces deux agrégats sont en valeur car ils intègrent les opérations sur terrains. Seule la FBCF fait l'objet d'un partage volume-prix.

La FBCF en logements progresse de 5,3 % en volume

Hors terrains et cessions de logements, la FBCF en logements augmente globalement de 12,0 % en valeur contre 9,1 % en 2005. Cette progression a une forte composante prix : + 6,4 % en 2006 contre + 4,1 % en 2005. Mais la progression en volume est de 5,3 % et s'avère la plus importante des années 2000. La hausse avait été de 4,8 % en 2004 et 2005. ■

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 (FBCF)** 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 (ainsi que ceux des logements d'occasion, toujours nets des cessions).

Tableau I1.1

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

En milliards d'euros et en %

	2005	2006	variation 2006/2005
(1) Construction de logements neufs	51,1	59,9	17,0
(2) Terrains d'assise des logements neufs	13,5	16,0	18,5
(3) Frais et droits (neuf)	1,0	1,1	15,8
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	65,6	77,0	17,3
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	98,6	112,0	13,6
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	38,7	44,0	13,6
(7) Frais et droits (ancien)	7,6	8,1	6,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (5 + 6 + 7)	144,9	164,1	13,3
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	38,1	40,4	5,9
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	8,6	9,2	7,9
(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	248,6	281,5	13,2
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	96,9	110,0	13,5
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	37,6	42,8	13,6
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	1,7	2,0	19,2
(15) Acquisitions nettes de cessions yc terrains (5 + 6 - 12 - 13)	2,8	3,2	17,3
(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)	99,5	111,5	12,0
(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)	114,1	128,7	12,8

Source : Compte du logement 2006

Tableau I1.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

En milliards d'euros et en %

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Contribution
Acquisition de logements neufs	42,2	44,6	45,7	48,7	51,7	59,0	65,6	77,0	35
Évolution N/N-1 (en %)	14,1	5,6	2,5	6,6	6,1	14,0	11,3	17,3	
% du total	29	28	27	27	27	27	27	28	
Acquisition de logements anciens	75,1	84,1	89,6	99,2	109,9	126,7	144,9	164,1	59
Évolution N/N-1 (en %)	19,2	11,9	6,5	10,7	10,8	15,3	14,3	13,3	
% du total	51	53	54	55	56	57	58	58	
Travaux	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	36,0	38,1	40,4	7
Évolution N/N-1 (en %)	3,2	3,9	3,5	3,0	4,2	6,6	5,8	5,9	
% du total	20	19	19	18	17	16	15	14	
Ensemble des acquisitions et travaux	146,6	159,1	166,8	180,3	195,4	221,7	248,6	281,5	100
Évolution N/N-1 (en %)	14,2	8,5	4,9	8,1	8,3	13,5	12,2	13,2	

Source : Compte du logement 2006

Tableau I1.3

L'ACTIVITE IMMOBILIÈRE

	Montant en milliards d'euros		Évolution en %	
	2005	2006	2006	Contribution
Neuf	65,6	77,0	17,3	34,6
Travaux	38,1	40,4	5,9	6,9
Ancien	144,9	164,1	13,3	58,5
TOTAL	248,6	281,5	13,2	100,0

Source : Compte du logement 2006

Tableau I1.4

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Montant en milliards d'euros		Évolution en %		
	2005	2006	en valeur	en volume	en prix
Neuf	52,1	61,0	17,0	9,4	7,0
Travaux	38,1	40,4	5,9	1,7	4,2
Ancien	9,3	10,1	9,2	-2,7	12,1
TOTAL	99,5	111,5	12,0	5,3	6,4

Source : Compte du logement 2006

I2-LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements continue de progresser en 2006

Après avoir enregistré des progressions très fortes en 2004 et en 2005, les autorisations de construire augmentent encore en 2006, stimulées par la forte demande pour l'accèsion à la propriété et les dispositifs en faveur de l'investissement locatif. Elles atteignent des niveaux inégalés depuis près de 30 ans.

Les mises en chantiers restent également orientées à la hausse, même si elles s'infléchissent très légèrement en 2006.

La production de logements neufs suit avec retard ces mouvements (voir graphique I2.1). En 2006, les délais de construction se sont allongés, les carnets de commande des entreprises de bâtiment ayant été très fournis. La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2006 s'établit à 17,1 mois (voir encadré). Elle s'étire par rapport à celle des chantiers ouverts un an plus tôt (16,5 mois en 2005, après 16,4 mois en 2004). Cet allongement très sensible des délais témoigne des difficultés des entreprises de construction à accroître leur offre.

En dépit de l'allongement des délais, la production progresse encore fortement en 2006 (+11,4 % en équivalent logements et +9,5 % en équivalent surface) pour atteindre 438 000 logements, correspondant à 46 millions de m².

Depuis 2004 le nombre de m² produits évolue un peu moins vite que la production exprimée en équivalent logements (voir graphique I2.2), la surface moyenne des logements construits diminuant légèrement sur cette période en raison du recul de la part des maisons individuelles.

Les logements collectifs : le segment le plus dynamique

La production de logements neufs est tirée depuis 2004 par le segment des logements collectifs, qui progresse de 18 % en 2006 après 22 % en 2005 (voir tableau I2.1). Les dispositifs d'amortissement qui aident à la construction de logements destinés à la location contribuent ainsi à cette bonne performance.

Composante la plus dynamique de la construction neuve de 1994 à 2003, l'habitat individuel apparaît, depuis, relativement moins prospère que l'habitat collectif. Sa croissance est presque trois fois moins rapide (+6,4 % en équivalent logements en 2006 et +6,0 % en 2005). Les maisons individuelles représentent 55 % des logements produits en 2006 contre 63 % quatre ans plus tôt.

La maîtrise d'ouvrage publique représente un logement sur dix

La moitié des logements produits correspondent à des permis déposés par des particuliers. Acteurs très dynamiques sur le marché du neuf depuis 2004, les sociétés immobilières (SCI, SACI, SCCV, promoteurs privés) représentent le tiers de la production en 2006. Elles bénéficient notamment de l'engouement des ménages pour l'investissement locatif.

La reprise de la production de logements sociaux (sociétés HLM, offices, OPAC et SEM) amorcée en 2005, se confirme en 2006 (+13,0 % en équivalent logements en 2006 après +7,1 % en 2005). Cette croissance, la plus forte depuis 1994, permet de retrouver le niveau de production atteint en 1998. La commande publique ou sociale (société HLM, OPAC, SEM, collectivités locales, État...) demeure cependant très minoritaire à 11 % de la production de logements neufs en 2006 contre 22 % dix ans plus tôt (voir tableau I2.2). ■

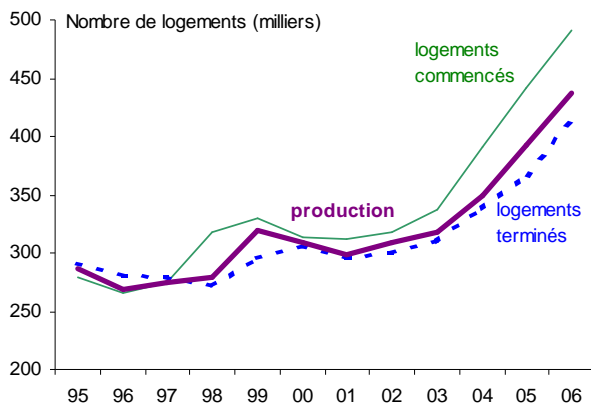
Concepts et méthodes : la production de logements

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 peut s'étendre 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^{er} janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2004 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. Or, 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

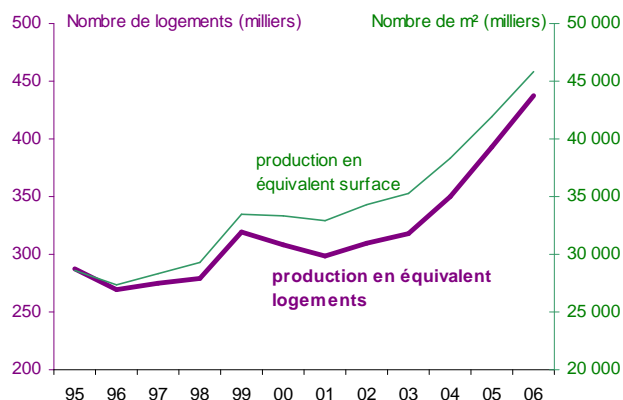
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : MEEDDAT/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07, estimation en dates réelles

Graphique I2.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE



Source : MEEDDAT/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07

Tableau I2.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS PAR TYPE

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	116,2	125,5	133,2	153,1	159,1	157,4	160,7	160,3	172,5	180,0	188,9
Individuel groupé	27,9	29,7	30,0	34,2	31,0	31,4	34,4	36,4	40,5	46,0	51,6
Collectif	122,2	116,6	112,7	125,8	109,7	100,8	104,5	112,1	125,8	151,0	179,0
En résidences	2,7	3,3	3,8	6,1	8,6	9,1	9,6	9,3	11,1	16,2	18,5
Ensemble	268,9	275,1	279,6	319,3	308,4	298,7	309,2	318,1	350,0	393,1	437,9
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	2,8	8,1	6,1	15,0	3,9	- 1,1	2,1	- 0,2	7,6	4,3	4,9
Individuel groupé	- 15,5	6,5	1,1	14,2	- 9,5	1,3	9,5	5,8	11,3	13,5	12,1
Collectif	- 10,2	- 4,6	- 3,3	11,7	- 12,8	- 8,1	3,7	7,3	12,2	20,0	18,5
En résidences	- 50,1	24,7	13,0	61,7	41,6	5,9	4,5	- 3,1	20,1	45,6	14,5
Ensemble	- 6,4	2,3	1,6	14,2	- 3,4	- 3,1	3,5	2,9	10,0	12,3	11,4

Source : MEEDDAT/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Sté HLM, Office, OPAC	49,6	42,9	38,4	36,3	32,6	31,5	32,9	32,1	32,0	34,3	38,9
SEM	6,0	5,6	5,2	5,0	4,3	3,3	3,3	3,7	3,6	3,8	4,2
État ou coll. locales	4,3	3,8	3,6	3,4	3,4	3,2	3,0	3,2	3,4	4,0	3,8
SCI, SACI, SCV	58,5	63,5	66,9	85,6	78,4	73,4	77,6	85,0	96,8	117,9	140,2
Particuliers	128,0	137,9	144,6	165,1	168,1	166,4	170,8	171,5	187,2	197,7	207,3
Autres	22,5	21,3	21,0	23,9	21,5	20,9	21,5	22,5	26,9	35,5	43,6
Ensemble	268,9	275,1	279,6	319,3	308,4	298,7	309,2	318,1	350,0	393,1	437,9
<i>Évolution en %</i>											
Sté HLM, Office, OPAC	- 15,5	- 13,4	- 10,4	- 5,7	- 10,0	- 3,5	4,4	- 2,4	- 0,3	7,3	13,2
SEM	- 22,1	- 6,3	- 8,3	- 3,8	- 13,4	- 23,6	- 0,5	13,8	- 3,8	5,0	10,6
État ou coll. locales	- 9,8	- 11,2	- 6,5	- 4,8	1,8	- 6,3	- 6,8	7,9	5,0	17,8	- 6,4
SCI, SACI, SCV	- 8,1	8,6	5,3	28,0	- 8,4	- 6,3	5,7	9,5	13,9	21,7	19,0
Particuliers	0,7	7,8	4,8	14,2	1,8	- 1,0	2,7	0,4	9,1	5,6	4,9
Autres	- 11,5	- 5,5	- 1,3	14,1	- 10,2	- 2,8	2,9	4,5	19,8	31,7	22,9
Ensemble	- 6,4	2,3	1,6	14,2	- 3,4	- 3,1	3,5	2,9	10,0	12,3	11,4

Source : MEEDDAT/SESP estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07

I3-LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX

Les crédits nouveaux versés pour l'acquisition de logements et les gros travaux s'établissent à 157,6 milliards d'euros en 2006 en progression de 14,9 %. La majeure partie (95,7 %) est versée aux ménages, dont la progression reste forte.

Nouvelle forte progression des crédits à l'habitat versés aux ménages : + 16,2 %

En 2006, les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages ont été de 150,7 milliards d'euros, en progression de 16,2 % par rapport à 2005. La croissance des crédits s'est donc poursuivie à un rythme très élevé, quoique inférieur aux deux années précédentes : + 22,4 % en 2004 et + 22,5 % en 2005. Les conditions de crédit sont restées très favorables : les taux d'intérêt sont restés bas, les durées de prêt se sont allongées, les conditions d'octroi sont peu restrictives.

Par nature d'opérations, c'est dans le neuf qu'on enregistre la plus forte progression. Les crédits pour le neuf augmentent de 18,5 % en 2006 (contre 20,6 % en 2005), ceux pour les travaux de 6,7 % (contre 8,7 %), ceux pour l'ancien de 16,5 % (contre 25,2 %).

Par type de crédits, la structure varie peu. La part des crédits libres continue d'augmenter (90,3 % en 2006 contre 89,5 % en 2005), au détriment de l'épargne logement (1,0 % contre 1,4 %) et des prêts conventionnés (6,3 % pour les PC y compris les PAS contre 7,1 %).

Malgré la poursuite de la croissance 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 l'évolution d'ensemble.

En hausse globale de 15,4 %, les crédits non aidés contribuent pour 60 % à la progression de l'ensemble des acquisitions et travaux

Globalement, les emprunts non aidés versés passent de 128,6 milliards d'euros en 2005 à 148,3 en 2006, soit une progression de 15,4 %.

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 51,7 % à 52,7 %. Classiquement, ce pourcentage est plus élevé pour les logements neufs (60,1 %) que pour les logements anciens (51,6 %) pour lesquels il recule devant la progression du Prêt à 0 %.

Leur accroissement entre 2005 et 2006 représente 60 % de celui de l'ensemble des acquisitions et travaux.

Passant de 7,2 milliards d'euros à 9,3 milliards en 2005, les emprunts aidés enregistrent pour le deuxième année la plus forte progression

Les crédits aidés enregistrent une plus forte croissance que les crédits non aidés : + 29,3 % en 2006 après + 32,8 % en 2005.

Cette forte progression résulte de la montée en puissance du nouveau prêt à 0 % pour les ménages, et de la hausse des agréments délivrés depuis deux ans aux bailleurs sociaux.

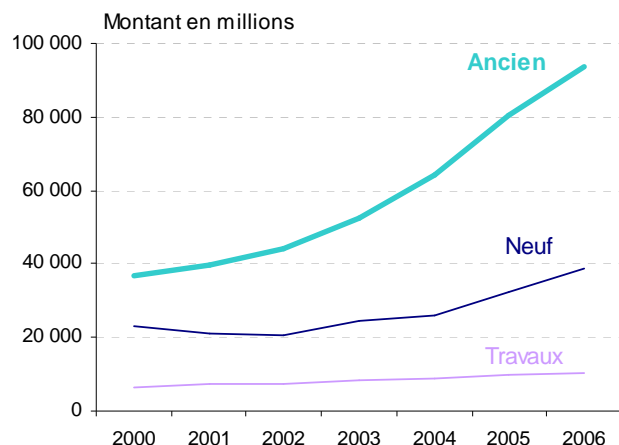
La mise en place du nouveau prêt à taux zéro entraîne un accroissement des crédits versés à ce titre et surtout une augmentation de un milliard d'euros des crédits aidés pour l'ancien. Les crédits versés aux bailleurs sociaux augmentent suite à la progression des PLUS engagés les années précédentes et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

Les taux d'apport personnel des ménages s'inscrivent en léger 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 2006 : 43,3 % contre 44,6 % en 2005.

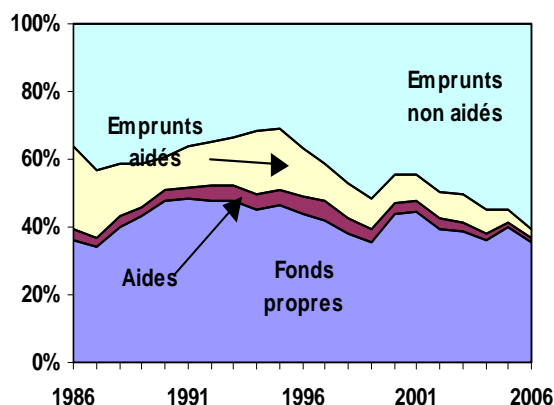
Globalement, les crédits non aidés contribuent à 60 % des acquisitions, les emprunts aidés en financent 6 % et l'apport personnel 33 %. ■

Graphique I3.1
CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES



Source : Compte du logement 2006, 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 2006

Tableau I3.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Ensemble logements neufs	45,7	48,7	51,7	59,0	65,6	77,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	20,4	19,0	20,1	21,1	20,5	23,9	44,5	39,5	38,6	35,6	31,2	31,1
Aides	1,5	1,5	1,4	1,2	1,1	1,1	3,3	3,0	2,6	2,1	1,7	1,4
Emprunts aidés	3,6	3,8	4,2	4,1	4,6	5,7	7,9	7,8	8,2	6,9	7,1	7,4
Emprunts non aidés	20,2	24,4	26,0	32,6	39,4	46,3	44,3	49,7	50,6	55,4	60,0	60,1
Ensemble logements d'occasion	89,6	99,2	109,9	126,7	144,9	164,1	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	50,7	57,4	68,4	64,0	67,1	76,5	56,7	57,9	62,3	50,5	46,3	46,6
Aides	0,4	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	0,3	0,3	0,2	0,1	0,2
Emprunts aidés	0,4	0,5	0,5	0,6	1,7	2,6	0,4	0,5	0,4	0,5	1,2	1,6
Emprunts non aidés	38,1	41,0	40,7	61,9	75,9	84,7	42,5	41,3	37,0	48,8	52,4	51,6
Ensemble travaux	31,5	32,4	33,8	36,0	38,1	40,4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	22,0	21,6	21,3	23,1	23,3	21,4	69,8	66,7	63,1	64,3	61,2	52,9
Aides	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	2,5	2,3	2,2	1,9	1,8	1,7
Emprunts aidés	0,9	0,7	0,7	0,8	0,8	1,0	2,9	2,1	2,0	2,2	2,1	2,5
Emprunts non aidés	7,8	9,4	11,1	11,4	13,3	17,3	24,8	28,9	32,7	31,6	34,9	42,9
Total acquisitions et travaux	166,8	180,3	195,4	221,7	248,6	281,5	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	93,1	98,0	109,8	108,2	110,9	121,8	55,8	54,5	56,2	48,8	44,6	43,3
Aides	2,7	2,5	2,4	2,1	2,0	2,1	1,6	1,4	1,2	1,0	0,8	0,7
Emprunts aidés	4,9	5,0	5,4	5,5	7,1	9,3	2,9	2,7	2,7	2,4	2,9	3,3
Emprunts non aidés	66,1	74,8	77,8	105,9	128,6	148,3	39,7	41,4	39,9	47,8	51,7	52,7

Source : Compte du logement 2006

I4-LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MENAGES

Le montant total des acquisitions et travaux augmente encore fortement en valeur en 2006 : + 13 %

En 2006, le montant total des acquisitions et travaux des ménages s'élève à 265,7 milliards d'euros. Il progresse de 13 % en valeur, soit un rythme légèrement plus fort qu'en 2005 (+ 12,2 %) et plus faible qu'en 2004 (+ 13,9 %). Sur les trois dernières années, le rythme de croissance reste globalement comparable.

Ce sont les logements neufs qui enregistrent la plus forte augmentation en valeur : + 16,2 % contre + 10,3 % en 2005. Bien que représentant le quart du total, ils contribuent pour 30 % à la hausse de l'activité immobilière. Les acquisitions de logements anciens qui représentent 60 % du total voient leur progression s'atténuer : + 13,3 % en 2006 après 14,4 % en 2005 et 15,7 % en 2004. Les travaux dont la croissance en valeur est à peu près analogue à celle de 2004 (6,4 %) ne représentent plus que 14 % 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, ce que permet d'analyser le partage volume-prix de la FBCF.

La FBCF des ménages progresse de 4,7 % en volume, tirée par le dynamisme des logements neufs (+ 8,4 % en volume)

L'année 2006 a été marquée par une forte hausse des prix. Le rythme d'accroissement de l'indice du coût de la construction, en moyenne arithmétique annuelle, passe de 2,4 % à 7,0 % en 2006. Ainsi, la croissance de 16 % des acquisitions de logements neufs peut se décomposer en une hausse des prix de 7,0 % et une croissance en volume de 8,4 %. Cette progression en volume reste forte, supérieure à 2005 (+ 7,7 %) mais inférieure à 2004 (+ 9 %).

Les prix des travaux augmentent de + 4,2 % en moyenne annuelle contre + 4,0 % en 2005. Alors que la progression en valeur passe de + 6,5 % à + 6,4 %, la croissance en volume ralentit légèrement : + 2,1 % en 2006 contre + 2,4 % en 2005.

Enfin, l'ancien connaît un début de ralentissement des prix : + 12,1 % en 2006 en moyenne annuelle, contre + 15,3 % en 2005. Le

tassement en volume est de - 2,3 % (soldes des acquisitions et des cessions). Mais l'ancien compte peu dans le calcul de la FBCF.

Globalement, la FBCF augmente de 11,5 % en valeur, de 6,5 % en prix et de 4,7 % en volume. Cette hausse en volume est supérieure à celle de 2005 (3,9 %) mais inférieure à celle de 2004 (5,1 %).

Dynamisme du locatif neuf et bonne tenue de l'accession

L'ensemble des filières bénéficient de la hausse de l'investissement.

En premier, les acquisitions des bailleurs personnes physiques (et l'immobilier résidentiel) enregistrent une croissance de 14,9 %. Celle-ci reste soutenue par les acquisitions de logements neufs et le dispositif d'amortissement accéléré.

Les acquisitions et travaux des propriétaires accédants progressent de 12,4 % en valeur, tirées par les acquisitions de logements anciens. Celles-ci bénéficient notamment de la mise en place du nouveau prêt à taux zéro.

Un recours toujours plus important au crédit

Les crédits nouveaux versés aux ménages progressent de 16,2 %, soit une croissance encore supérieure à celles de 2005 et 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 rebond des acquisitions pour l'accession.

Le neuf connaît en revanche une croissance des volumes. Celle-ci concerne 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 baisse. ■

Tableau I4.1

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

En milliards d'euros et en %

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Contribution
Acquisition de logements neufs	35,4	38,2	39,5	42,3	45,1	51,6	57,0	66,2	30
Évolution N/N-1	16,0	8,0	4,0	9,0	6,6	14,5	10,3	16,2	
% du total	26	26	25	25	25	25	24	25	
Acquisition de logements anciens	73,9	82,7	88,3	97,8	108,3	125,3	143,4	162,5	62
Évolution N/N-1	20,0	12,0	7,0	11,0	10,8	15,7	14,4	13,3	
% du total	55	56	57	58	58	59	61	61	
Travaux	25,9	27,1	28,3	29,3	30,6	32,7	34,8	37,0	7
Évolution N/N-1	3,0	5,0	4,0	4,0	4,8	6,5	6,5	6,4	
% du total	19	18	18	17	17	16	15	14	
Ensemble des acquisitions et travaux	135,2	148,0	156,1	169,4	184,0	209,6	235,2	265,7	100
Évolution N/N-1	15,0	9,0	5,0	8,5	8,7	13,9	12,2	13,0	

Source : Compte du logement 2006

Tableau I4.2

PARTAGE VOLUME-PRIX DE LA FBCF DES MÉNAGES

En milliards d'euros et en %

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
FBCF en logements neufs	31,0	33,2	35,4	39,8	44,1	51,8
- évolution en valeur	3,2	7,2	6,7	14,2	10,3	16,0
- évolution en prix	3,6	2,5	3,0	4,8	2,4	7,0
- évolution en volume	-0,3	4,5	3,6	9,0	7,7	8,4
Travaux	28,3	29,3	30,6	32,7	34,8	37,0
- évolution en valeur	4,5	3,5	4,8	6,5	6,5	6,4
- évolution en prix	4,4	3,6	3,2	3,9	4,0	4,2
- évolution en volume	0,0	-0,1	1,5	2,5	2,4	2,1
FBCF sur solde dans l'ancien*	7,1	7,9	8,7	9,5	10,5	11,4
- évolution en valeur	8,9	10,2	9,3	13,1	7,6	9,6
- évolution en prix	7,9	8,3	11,7	15,2	15,3	12,1
- évolution en volume	1,0	1,8	-2,2	-1,8	-6,7	-2,3
Total	66,4	70,4	74,7	82,0	89,4	100,2
- évolution en valeur	4,4	5,9	6,2	10,9	8,5	11,5
- évolution en prix	4,4	3,6	4,0	5,6	4,4	6,5
- évolution en volume	0,0	2,3	2,1	5,1	3,9	4,7

Source : Compte du logement 2006

* solde des acquisitions et des cessions

Tableau I4.3

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

En milliards d'euros et en %

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006/2005
Accédants	84,8	88,9	93,8	99,7	107,8	120,5	141,1	158,5	12,4
Non accédants	28,2	36,2	39,1	44,0	47,3	55,0	54,6	61,7	13,2
Bailleurs	15,0	14,9	15,0	16,6	19,1	22,8	26,6	30,5	14,9
Résidences secondaires	7,2	8,0	8,2	9,1	9,8	11,3	12,9	14,8	15,0
Ensemble	135,2	148,0	156,1	169,4	184,0	209,6	235,2	265,7	13,0

Source : Compte du logement 2006

I5-LES ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2006, le total des acquisitions et travaux des personnes morales représente 15,8 milliards d'euros, en progression de 17,0 % par rapport à 2005. En se limitant aux résidences principales, ce montant est de 15,2 milliards d'euros, en hausse de 18,0 % par rapport à 2005.

Les bailleurs HLM représentent 50,8 % de ce total, les autres bailleurs sociaux 14,4 % et les autres personnes morales 34,8 %.

Les évolutions de 2006 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) atteignent 7,8 milliards d'euros en 2006, en hausse de 12,7 % par rapport à 2005 (contre + 10,3 % l'année précédente).

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

En revanche, les travaux n'augmentent que de 1,6 % en valeur après une décroissance de 0,6 % en 2005 et une croissance de 6,8 % en 2004.

Globalement, la FBCF s'accroît de 12,6 % en valeur.

Les autres bailleurs sociaux enregistrent une croissance encore plus forte de la construction neuve

Les autres bailleurs sociaux connaissent une croissance encore plus forte de l'investissement dans le neuf (26,3 %). C'est la conséquence, pour l'essentiel, de la progression des enveloppes PLS, et notamment de son doublement depuis 2004.

Enfin, les acquisitions de logements et les travaux des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment) connaissent la plus forte croissance des personnes morales. ■

Les prêts locatifs aidés

Plus (Prêt locatif à usage social) : mis en place en 1999, ce dispositif permet de financer la plupart des logements sociaux.

PLAI (Prêt locatif aidé « intégration ») : ce prêt finance des logements réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.

PLS (Prêt locatif social) : ce dispositif finance en priorité des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu.

PLI (Prêt locatif intermédiaire) : ce prêt finance des logements dits intermédiaires, dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.

Palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) : cette subvention et le prêt associé sont attribués par l'État aux propriétaires de logements sociaux pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes.

Pour plus de précisions, voir glossaire (PLA fiscal et PLUS, PLS, Palulos et PLI) et encadré de la fiche A8 « Les aides à la constitution du parc locatif social »

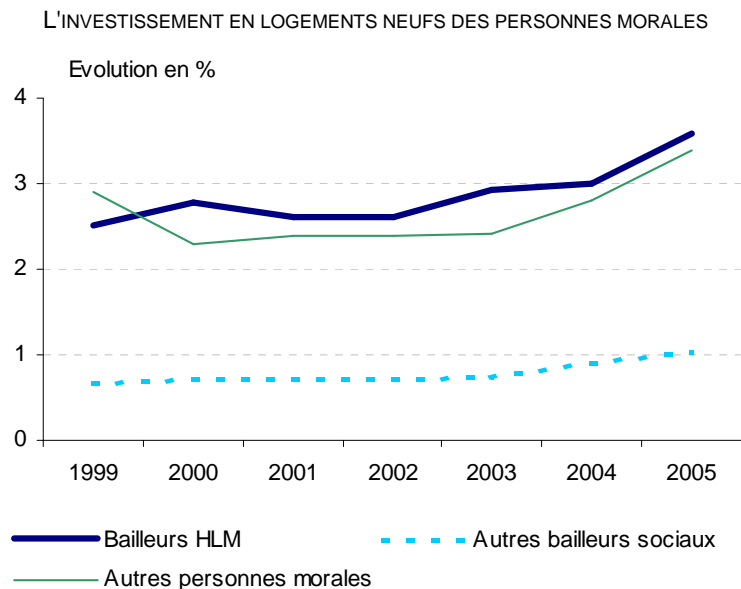
Tableau I5.1

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

	En milliards d'euros et en %										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2006/2005 (en %)	Contribution (en %)	
NEUF											
Organismes HLM	2,5	2,8	2,6	2,6	2,9	3,0	3,6	4,4	21,9	36,8	
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,9	1,0	1,3	26,3	12,5	
Autres personnes morales	2,9	2,3	2,4	2,4	2,4	2,8	3,4	4,4	31,9	50,7	
Ensemble des acquisitions de logements neufs	6,1	5,8	5,7	5,7	6,1	6,7	8,0	10,1	26,7	100,0	
% Neuf / Total	57	55	56	55	57	58	63	67			
OCCASION											
Organismes HLM	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,6	7,9	30,3	
Autres bailleurs sociaux	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6	7,8	29,5	
Autres personnes morales	0,5	0,6	0,5	0,6	0,6	0,4	0,4	0,5	12,9	40,2	
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	1,2	1,4	1,3	1,4	1,5	1,4	1,5	1,7	9,3	100,0	
% Occasion / Total	11	13	12	13	14	12	12	11			
TRAVAUX											
Organismes HLM	2,6	2,6	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	1,6	93,4	
Autres bailleurs sociaux	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	2,5	17,9	
Autres personnes morales	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	-1,6	-11,3	
Ensemble des travaux	3,4	3,4	3,2	3,2	3,2	3,3	3,3	3,4	1,4	100,0	
% Travaux / Total	32	32	32	31	29	30	25	22			
TOTAL											
Organismes HLM	5,4	5,7	5,4	5,4	5,9	6,2	6,8	7,8	12,7	37,4	
Autres bailleurs sociaux	1,5	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,9	2,2	16,9	13,7	
Autres personnes morales	3,8	3,3	3,2	3,3	3,3	3,5	4,2	5,2	27,3	48,9	
Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux	10,7	10,6	10,2	10,3	10,8	11,4	12,9	15,2	18,0	100,0	

Source : Compte du logement 2006

Graphique I5.2



Source : Compte du logement 2006

A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRÉLÈVEMENTS

A1-LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2006

En 2006, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 30,0 milliards d'euros, en hausse de 7,1 % par rapport à l'année 2005.

Les aides aux producteurs augmentent de 13,2 % alors que les aides aux consommateurs augmentent de 2,2 %.

231 000 prêts à 0 % sont mis en force en 2006 contre 184 000 en 2005 (84 000 en 2004). 2006 représente la première année pleine pour ce prêt après la réforme intervenue au 1^{er} février 2005 et son ouverture à l'acquisition d'un logement ancien sans travaux.

Les avantages conférés

L'ensemble des avantages conférés s'élève à 30,0 milliards d'euros en 2006 (voir graphique A1.1).

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 2,2 % (+ 1,0 % en 2005). Les aides personnelles perçues augmentent de 357 millions d'euros, ce qui correspond à une hausse de 2,5 % (- 0,6 % en 2005).

Les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 13,2 % par rapport à 2005. Cette augmentation porte sur les divers types d'aide :

- les avantages de taux (+ 19 %), en liaison avec l'achèvement de la mise en place du nouveau prêt à taux zéro ;
- l'avantage fiscal lié au crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale (+ 148 %) ;

- les subventions et aides pour le logement locatif social (+ 22 %).

Les avantages conférés aux producteurs enregistrent ainsi une forte hausse sur deux années consécutives (13,2 % en 2006, 16,2 % en 2005). Ce sont les plus fortes hausses 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 19,8 milliards d'euros en 2006 (voir graphique A1.2). Ces dépenses sont supérieures de 4,1 % à ce qu'elles étaient en 2005.

Les versements à destination des consommateurs augmentent de 2,5 % et le montant des aides personnelles versées, qui en représente près de 98 %, augmente de 349 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, encore appelés « aides à la pierre », sont en hausse de 8,7 %. Cette augmentation provient pour l'essentiel de l'accroissement des aides au logement locatif social.

La part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées est de 74 % en 2006. 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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aux consommateurs	4 734,0	7 595,8	11 090,9	13 680,8	13 957,8	14 527,5	14 766,1	15 276,7	15 431,2	15 766,7
Évolution annuelle (en %)		7,7	4,6	6,8	2,0	4,1	1,6	3,5	1,0	2,2
Aides perçues (*)	4 734,0	7 595,8	11 051,3	12 588,8	12 928,4	13 522,4	13 667,1	14 176,7	14 093,6	14 450,7
dont aides personnelles perçues	4 607,9	7 540,6	10 854,0	12 324,6	12 671,0	13 256,4	13 415,3	13 879,2	13 797,3	14 142,0
Avantages fiscaux	0,0	0,0	39,6	1 092,0	1 029,4	1 005,0	1 099,0	1 100,0	1 337,6	1 316,0
Aux producteurs	9 049,2	8 917,2	7 901,8	11 217,7	11 098,0	11 035,3	11 158,0	10 835,0	12 594,4	14 255,7
Évolution annuelle (en %)		1,0	- 5,3	33,7	- 1,2	0,3	1,1	- 2,9	16,2	13,2
Aides perçues	655,4	1 201,8	1 512,8	930,3	924,2	951,5	1 047,4	939,9	1 134,2	1 355,6
Avantages de taux	5 568,2	3 739,0	2 539,4	2 114,8	2 189,6	1 867,5	1 654,9	1 424,9	1 897,0	2 249,8
Avantages fiscaux	2 321,0	3 541,9	3 617,9	6 066,5	5 759,5	6 017,0	6 113,0	6 045,0	6 958,4	7 804,0
Autres aides	504,6	434,5	231,7	2 106,0	2 124,7	2 199,3	2 351,7	2 425,2	2 604,8	2 846,3
Total Avantages conférés	13 783,2	16 513,0	18 992,7	24 898,5	24 955,8	25 562,8	25 924,1	26 112,0	28 025,6	30 022,4
Évolution annuelle (en %)		4,0	0,3	17,5	0,5	2,4	1,1	0,7	7,3	7,1

(*) aides personnelles et autres aides (fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.

Source : Compte du logement 2006

Tableau A1.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSÉES

En millions d'euros

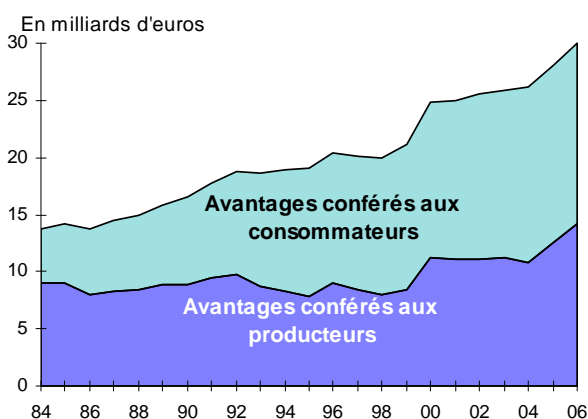
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aux consommateurs	4 844,4	7 822,7	11 331,4	12 898,5	13 241,0	13 786,0	13 869,4	14 385,7	14 300,1	14 661,5
Évolution annuelle (en %)		7,8	4,7	1,1	2,7	4,1	0,6	3,7	- 0,6	2,5
Aides personnelles(*)	4 807,8	7 777,0	11 141,5	12 642,0	12 990,6	13 526,6	13 623,4	14 094,0	14 010,1	14 359,2
Autres aides aux consommateurs	36,6	45,7	189,9	256,5	250,4	259,4	246,0	291,6	290,0	302,3
Aux producteurs	4 797,9	4 098,3	3 633,0	4 822,7	4 774,5	4 770,3	4 851,1	4 601,9	4 690,6	5 100,4
Évolution annuelle (en %)		- 4,5	- 4,0	17,6	0,2	- 0,1	1,7	- 5,1	1,9	8,7
Subventions d'exploitation	2 373,5	1 039,3	560,2	64,4	53,8	55,7	45,8	62,6	63,0	59,0
Aides à l'investissement	1 919,8	2 624,5	2 841,1	2 652,2	2 566,0	2 515,3	2 453,6	2 114,0	2 022,8	2 195,1
Autres aides aux producteurs	504,6	434,5	231,7	2 106,1	2 124,7	2 199,3	2 351,7	2 425,2	2 604,8	2 846,3
Total Aides versées	9 642,3	11 921,0	14 964,4	17 721,2	18 015,5	18 556,3	18 720,5	18 987,6	18 990,7	19 761,9
Évolution annuelle (en %)		3,3	2,4	5,1	2,0	3,0	0,9	1,4	0,0	4,1

(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du logement 2006

Graphique A1.1

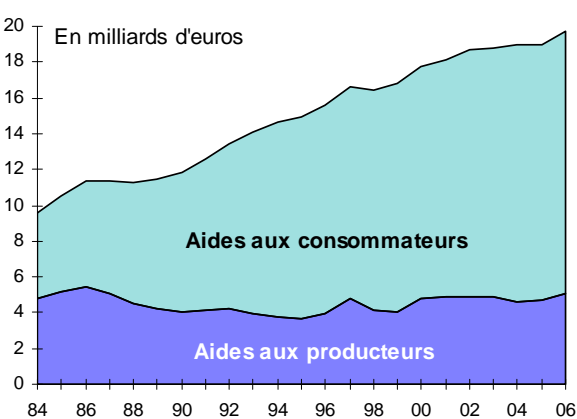
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS



Source : Compte du logement 2006

Graphique A1.2

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES VERSÉES



Source : Compte du logement 2006

A2-LES AIDES AU LOGEMENT ET LEUR STRUCTURE

Part des aides au logement dans le PIB

La part 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 alors 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. Elle progresse depuis 2005 et s'établit à nouveau à 1,7 % en 2006. La part des aides aux consommateurs dans le PIB diminue légèrement depuis 2002 (voir graphique A2.1) et s'établit à 0,9 % en 2006. La part des aides aux consommateurs perçues a diminué, quant à elle, de 0,9 % à 0,8 % de 1995 à 2006.

Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 30,0 milliards d'euros et les aides versées à 19,8 milliards d'euros en 2006 (voir figure A2.2). L'ensemble

des avantages fiscaux, d'un montant de 9,1 milliards d'euros en 2006, 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 (2,9 milliards d'euros en 2006) 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 (1,4 milliard d'euros en 2006), et pour une autre part (0,9 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 des contreparties au sein des aides versées. Le graphique A2.2 permet de comparer la composition des aides versées et des avantages conférés en 2006.

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.

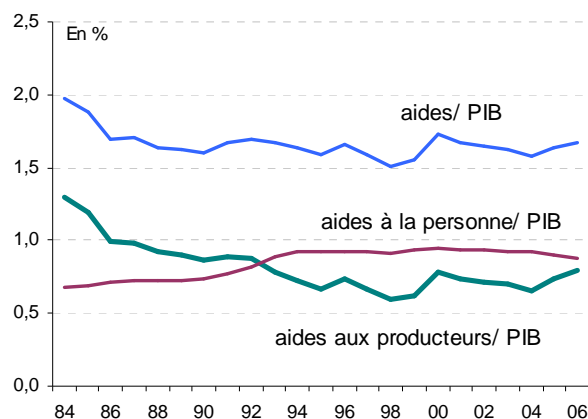
Les *avantages de taux* liés à certains prêts ne donnent pas lieu à versement. Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'État, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'État et diminue 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

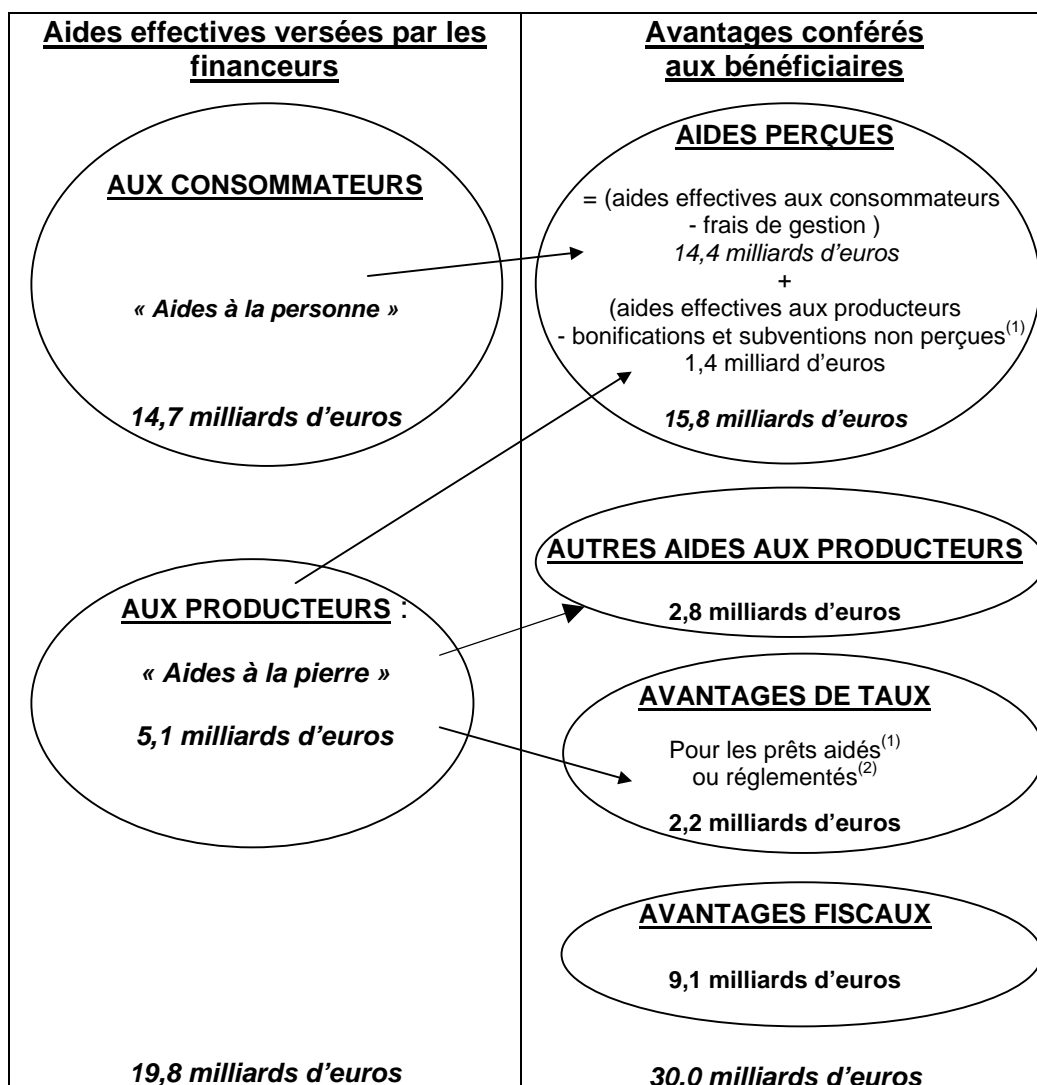
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT EN PROPORTION DU PIB



Source : Compte du logement 2006

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRÉS EN 2006



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.

Source : Compte du logement 2006

(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 180 millions d'euros en 2006. 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.

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 2006, 84 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 2006).

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 1 316 millions d'euros pour 2006. Le bénéfice du crédit d'impôt pour travaux d'entretien et de revêtement de surface réalisés depuis le 1er janvier 1998 s'est éteint en 2002.

L'avantage fiscal que constituait l'exonération depuis 1991 du droit de bail (devenue contribution représentative du droit de bail) des loyers annuels inférieurs au plafond de 1 829 euros par an n'existe plus du fait de la suppression du droit de bail en 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 n'existe plus en 2006.■

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 déterminés (voir dans le glossaire le terme « aide personnalisée au logement »).

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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aides perçues	4 734	7 596	11 051	12 589	12 928	13 522	13 667	14 177	14 094	14 450
Évolution annuelle en %		7,7	4,7	1,2	2,7	4,6	1,1	3,7	- 0,6	2,5
Dont aides personnelles ⁽¹⁾	4 697	7 550	10 861	12 332	12 678	13 263	13 421	13 885	13 804	14 148
Dont autres aides ⁽²⁾	37	46	190	257	250	259	246	292	290	302
Avantages fiscaux	0	0	40	1 092	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316
Évolution annuelle en %			- 10,3	204,3	- 5,7	- 2,4	9,4	0,1	21,6	-1,6
Dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	0	0	0	850	920	983	1 069	1 070	1 308	1 316
Ensemble	4 734	7 596	11 091	13 681	13 958	14 527	14 766	15 277	15 431	15 766
Évolution annuelle en %		7,7	4,6	6,8	2,0	4,1	1,6	3,5	1,0	2,2

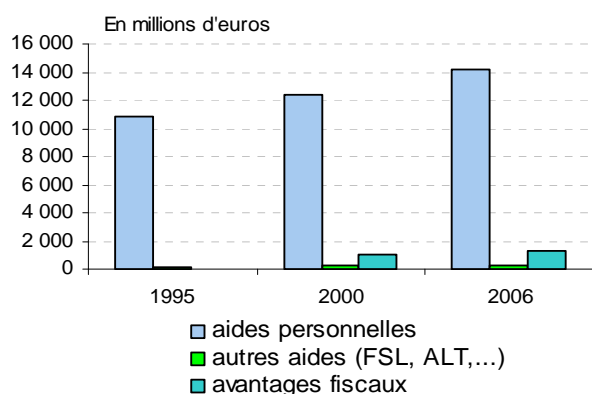
⁽¹⁾ y compris prime de déménagement

⁽²⁾ fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux

Source : Compte du logement 2006

Graphique A3.1

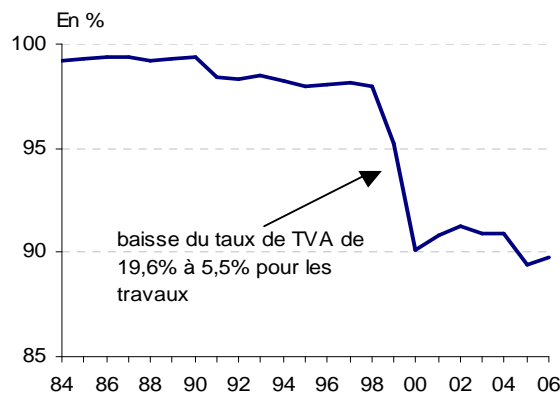
LES AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS AUGMENTENT ENTRE 1995 ET 2006



Source : Compte du logement 2006

Graphique A3.2

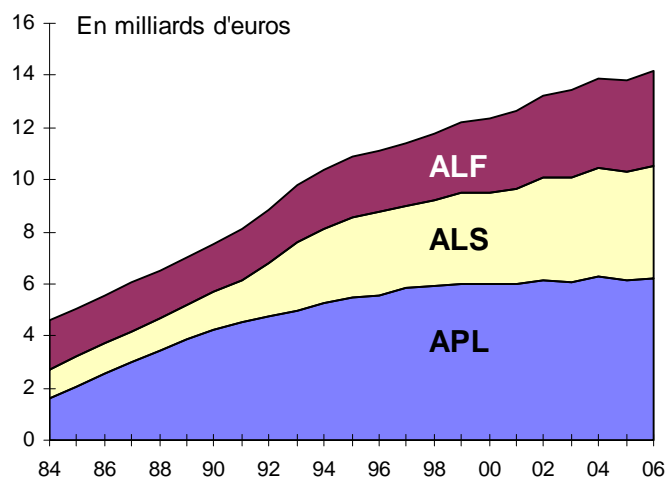
ÉVOLUTION DE LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX CONSOMMATEURS



Source : Compte du logement 2006

Graphique A3.3

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



Source : Compte du logement 2006

A4-LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 14,1 milliards d'euros en 2006⁽¹⁾, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant versé augmente de 2,1 % par rapport à 2005 et le nombre de bénéficiaires baisse de 149 000.

Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2006, 5,9 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre a diminué assez fortement par rapport à 2005 (- 2,5 % soit 149 000 bénéficiaires). Depuis l'année 2000, le nombre de bénéficiaires a diminué de 352 000 (- 44 000 pour le nombre de bénéficiaires locataires et - 308 000 pour les propriétaires) (voir *tableau A4.1*). Cependant cette évolution doit s'apprécier au regard 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 20,0 % en 2006 pour l'ensemble des ménages (23,5 % en 1999) (voir *graphique A4.1*). Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers), qui représentent 81 % des bénéficiaires, diminue en 2006 (- 62 000) et s'élève à 4,8 millions de bénéficiaires, soit un nombre assez stable depuis 1998. Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à diminuer en 2006 (- 40 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) diminue également mais plus faiblement (- 16 000 ménages).

Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers recule (- 31 000 ménages).

Évolution en 2006 des montants moyens perçus

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2006 pour les logements ordinaires a augmenté de 4,9 % par rapport à 2005 (voir *tableau A4.2*).

En 2006, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (175,2 €/mois contre 150,4 €/mois). Pour les locataires hors foyers, on constate désormais une très faible différence en moyenne entre APL et AL (213,2 €/mois en APL,

206,0 €/mois en AL) (voir *graphique A4.2*). Les barèmes étant à présent identiques, les différences qui subsistent s'expliquent uniquement par les différences de structure des ménages.

Évolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues augmente de 2,1 % en 2006 pour s'établir à 14,1 milliards d'euros (après - 0,6 % en 2005). La hausse du montant moyen de l'aide y contribue pour 4,6 points de pourcentage. Elle est atténuée par la diminution du nombre de bénéficiaires (- 2,5 points de pourcentage) (voir *tableau A4.2*).

L'augmentation du montant total perçu résulte en partie de la revalorisation des barèmes intervenue au 1^{er} septembre 2005. En revanche, aucune revalorisation n'est intervenue en 2006. Rappelons que le décret de juillet 2004 a décalé la date d'application de l'abattement sur les ressources pour les chômeurs (voir *fiche E2*).

Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs est de 14,3 milliards d'euros en 2006. 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 2006, la participation de l'État s'élève à 37 %. ■

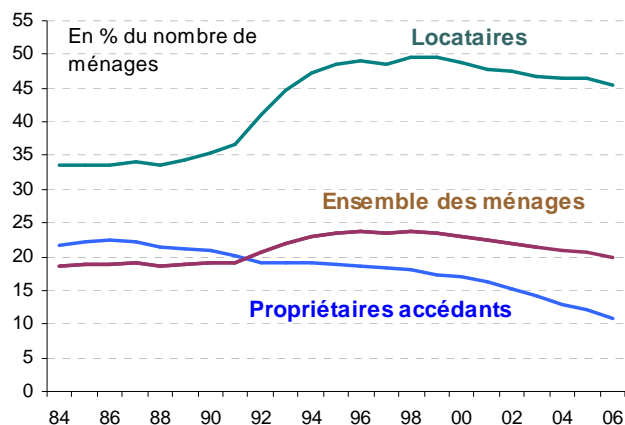
Concepts et méthodes

(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

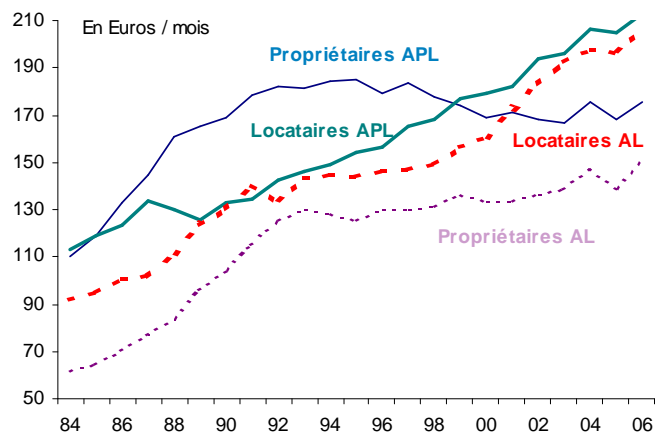
PROPORTION DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2006

Graphique A4.2

ÉVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2006



Source : Compte du logement 2006

Tableau A4.1

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1990	1995	2000	2002	2003	2004	2005	2006	
Propriétaires accédants										
APL	683	918	680	478	383	333	282	246	206	
AL	389	236	312	409	420	416	399	389	373	
Total bénéficiaires	1 072	1 155	992	887	803	749	681	635	579	
En % des ménages accédants	21,7	18,6	18,9	17,0	15,4	14,3	13,0	12,1	11,0	
Locataires hors foyers										
APL	442	1 342	1 925	2 103	2 104	2 081	2 077	2 092	2 049	
AL	2 328	1 701	2 592	2 715	2 690	2 689	2 728	2 775	2 756	
Total	2 770	3 042	4 516	4 818	4 795	4 770	4 805	4 867	4 805	
En % des ménages locataires	33,6	35,4	48,6	48,8	47,4	46,6	46,5	46,6	45,3	
Ensemble (hors foyers)	3 842	4 197	5 609	5 705	5 598	5 519	5 486	5 502	5 384	
En % du nombre de ménages	18,7	19,0	23,5	23,0	22,0	21,4	21,0	20,8	20,0	
Locataires en foyers	207	384	538	572	570	564	569	572	541	
Ensemble	4 049	4 581	6 046	6 277	6 168	6 083	6 055	6 074	5 925	

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2002	2003	2004	2005	2006	
Propriétaires accédants	1 188	2 158	1 983	1 625	1 464	1 360	1 301	1 145	1 106	
Locataires (hors foyers)	3 157	4 804	8 029	9 755	10 824	11 087	11 586	11 667	12 056	
Foyers	263	579	842	945	968	968	992	985	974	
Montant total perçu	4 608	7 541	10 854	12 325	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	

Source : Compte du logement 2006

Tableau A4.2

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

Catégorie d'allocataire	Évolution 2006/2005			Part du total perçu en 2005	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	du montant total
Propriétaire occupant	-8,82	5,84	-3,49	8,3	-0,73	0,48	-0,29
APL	-16,26	4,25	-12,70	3,6	-0,58	0,15	-0,46
AL	-4,11	7,98	3,54	4,7	-0,19	0,37	0,17
Locataire (hors foyer)	-1,60	4,58	2,91	84,6	-1,35	3,88	2,46
APL	-2,06	4,14	2,00	37,1	-0,76	1,54	0,74
AL	-1,25	4,94	3,62	47,5	-0,60	2,34	1,72
Total des logements ordinaires	-2,43	4,89	2,34	92,9	-2,26	4,54	2,17
Foyers	-2,70	1,62	-1,12	7,1	-0,19	0,12	-0,08
Ensemble	-2,45	4,66	2,09	100,0	-2,45	4,66	2,09

Source : Compte du logement 2006

A5-LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élevaient à 14,3 milliards d'euros en 2006, soit un montant en augmentation de 13,2 % par rapport à 2005 (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^{er} janvier 2004, la livraison à soi-même pour les travaux sur les logements sociaux a été remplacée 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 1984-2006, 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 26 % en 2006 tandis que celle du logement locatif social est passée de 41 % à 25 % et celle des propriétaires occupants de 48 % à 49 %.

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 5,1 milliards d'euros en 2006, soit une hausse de 8,7 % par rapport à l'année précédente.

La différence entre aides effectives et avantages conférés tient aux avantages fiscaux et aux aides de circuit. Entre ces deux agrégats, le montant total va du simple à près du triple en 2006. Leurs structures selon la filière bénéficiaire sont très différentes (voir *graphiques A5.3 et A5.4*). En 2006, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élevaient à 1,9 milliard d'euros contre 2,6 milliards d'euros aux bailleurs sociaux et 0,5 milliard 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 37,8 % en 2006, contre 52,4 % 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 10,5 % en 2006 (voir *graphique A5.4*).

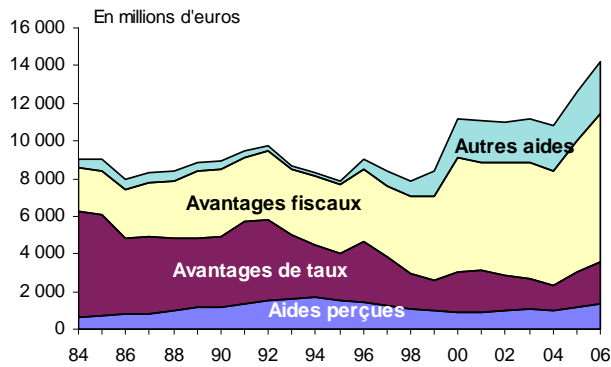
On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration) (voir *graphique A5.5*). Les opérations de logement neuf bénéficient de 40 % des « aides à la pierre » en 2006. Cette 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 36 % en 2006 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^{er} 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

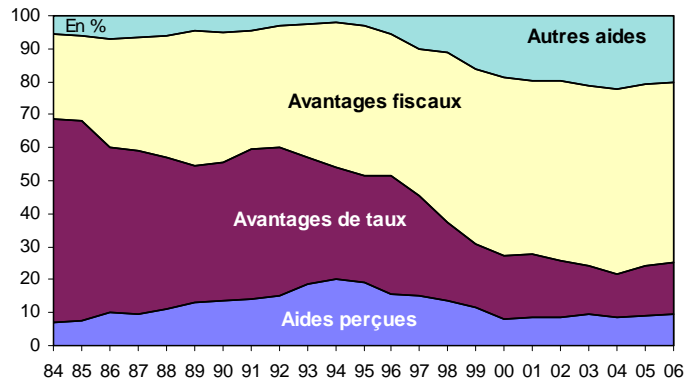
ÉVOLUTION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique A5.2

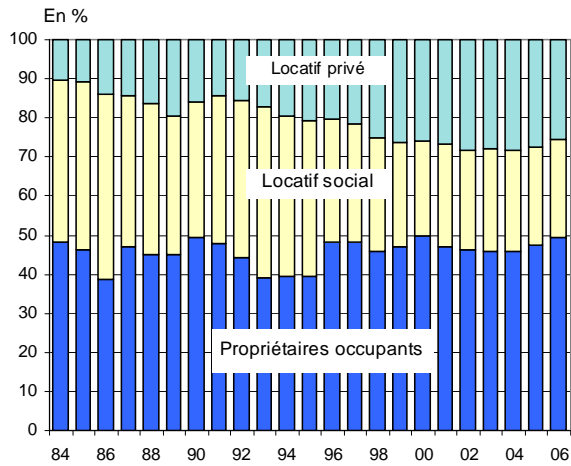
ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2006

Graphique A5.3

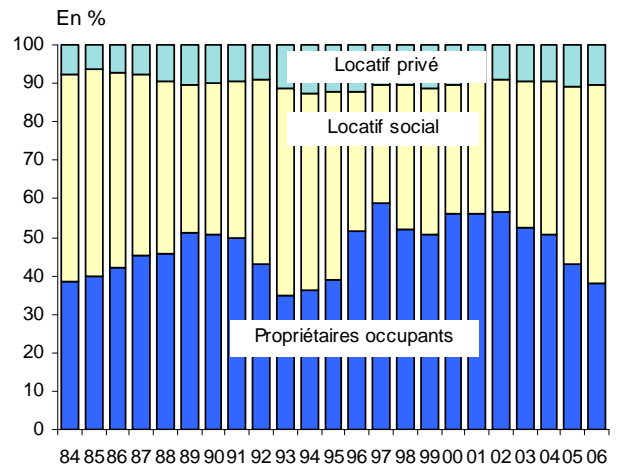
RÉPARTITION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du logement 2006

Graphique A5.4

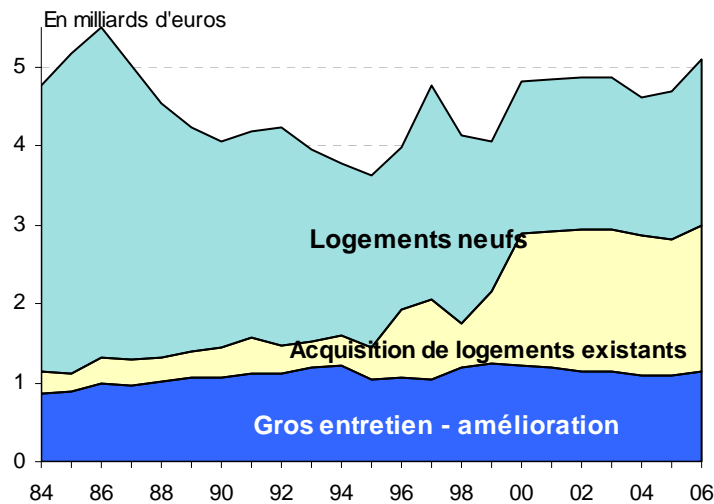
RÉPARTITION DU MONTANT DES AIDES EFFECTIVES AUX PRODUCTEURS PAR SEGMENT DE PARC



Source : Compte du logement 2006

Graphique A5.5

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



Source : Compte du logement 2006

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 1 356 millions d'euros en 2006 en augmentation de 19,5 % par rapport à 2005 (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 des logements locatifs sociaux. Leur montant est de 578 millions d'euros en 2006. Il était passé de 500 millions d'euros en 1997 à 242 millions d'euros en 1999, puis 399 millions en 2003. 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. La hausse importante de ces aides depuis 2005 résulte de l'accroissement de l'investissement en logements sociaux, ainsi que l'octroi de subventions de l'ANRU (agence nationale de rénovation urbaine).

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). 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 dans le cas général. 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^{er} 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. Le montant des subventions PALULOS est ainsi passé de 231 millions d'euros à 154 millions d'euros entre 1996 et 2006.

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 2006 à 392 millions d'euros (416 millions en 2005).

Les avantages de taux

Les avantages de taux ont fortement augmenté en 2006 (+ 18,6 %) et s'élèvent à 2,2 milliards d'euros. Cette hausse provient de la mise en place de la réforme du prêt à 0 % effective en année pleine pour l'année 2006 et en particulier son extension à l'acquisition de logements anciens sans condition de travaux (voir graphique A6.2).

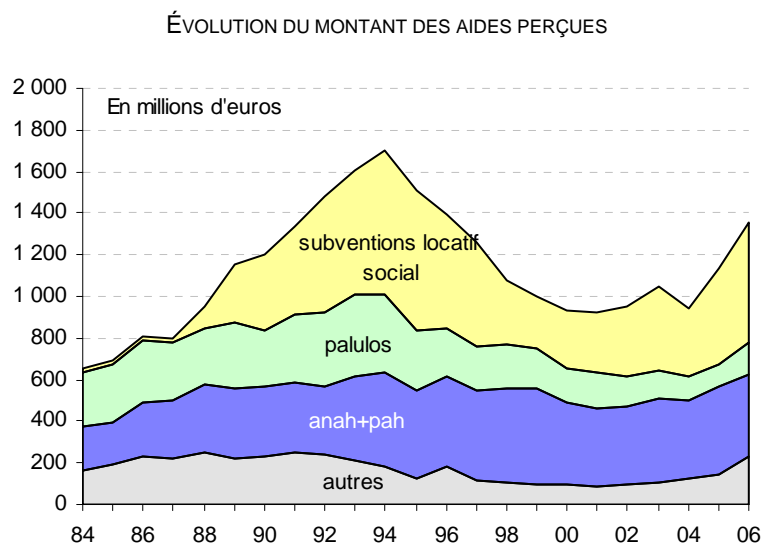
Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliard d'euros en 1999. Après s'être accrus en 2001 et 2002, ils baissaient de nouveau depuis 2002. Une grande part de ces variations est liée aux variations des taux d'intérêt du marché.

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, Palulos) représentent 16 % 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 66 % 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 2006. Les autres prêts (essentiellement PLI, PC et PAS) ont désormais une place négligeable. ■

Concepts et méthodes : les avantages de taux

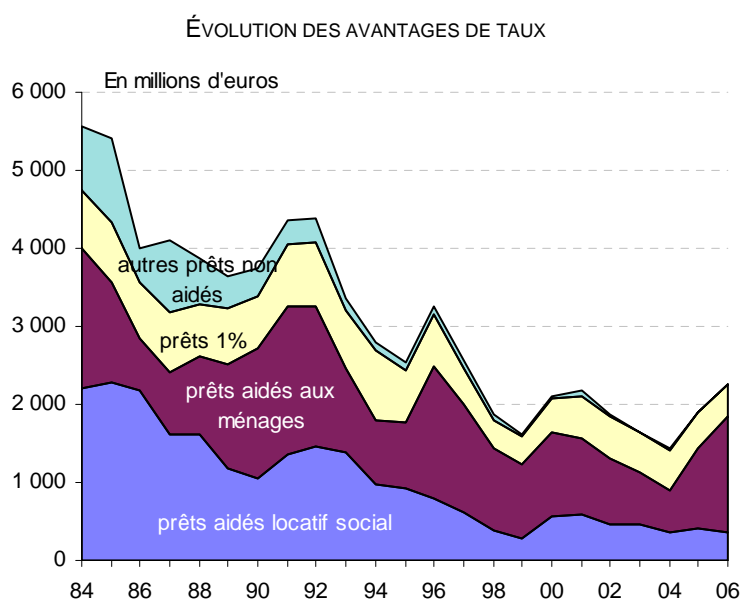
Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt+remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel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



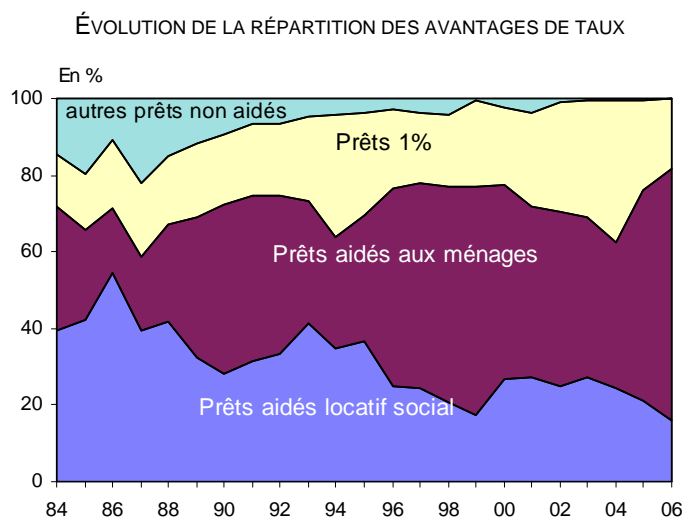
Source : Compte du logement 2006

Graphique A6.2



Source : Compte du logement 2006

Graphique A6.3



Source : Compte du logement 2006

A7-AVANTAGES FISCAUX ET AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux aux producteurs sont évalués à 7,8 milliards d'euros en 2006, en hausse de 12 % par rapport à 2005 (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 2006 pour la partie des travaux classée en investissement.

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 et le dispositif « Robien » en 2003, représentent un avantage évalué à 520 millions d'euros en 2006. La baisse par rapport à 2005 (- 155 millions d'euros) est liée à la diminution de la dépense fiscale liée à l'amortissement Périssol et au dispositif Besson, la montée en charge de la dépense fiscale liée au dispositif Robien étant effective depuis 2005.

L'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif à certaines dépenses d'équipement dans l'habitation principale est évalué en 2006 à 990 millions d'euros. Son montant s'est considérablement accru par rapport à 2005 (+ 590 millions d'euros) suite aux mesures prises en loi de finances pour 2005 et 2006. Ce crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a vu son champ d'application élargi par les lois de finances pour 2001, 2002 et 2004, à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et enfin aux équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. 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. Enfin, la loi de finances 2006 en relève le taux pour certains des équipements.

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 2,8 milliards d'euros en 2006, en hausse de 9,3 % par rapport à 2005. Il comprend trois composantes (voir *tableau A7.2*).

La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'État a coûté 1,5 milliard d'euros en 2006.

L'exonération de TFPB à la charge de l'État s'élève à 110 millions d'euros en 2006. 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'État 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 d'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 1,2 milliard d'euros en 2006, 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 (taxe foncière sur la propriété bâtie) compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme 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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
En faveur des propriétaires occupants										
réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	1 189,1	869,0	457,5	292,5	195,0	97,5	1,0	0,0	0,0
travaux (propriétaires occupants)	343,4	500,0	655,5	544,6	154,2	263,0	329,5	315,0	360,0	891,0
En faveur des bailleurs										
mesures en faveur de l'investissement locatif	0	264,0	315,6	702,8	780,5	770,0	688,0	575,0	675,0	520,0
déduction forfaitaire et amélioration	716,5	686,0	747,0	1 171,9	1 126,3	1 282,0	1 313,0	1 355,0	1 430,0	1 759,0
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297,3	393,9	588,8	609,8	623,0	670,0	699,0	734,0	776,0	825,0
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)				2 198,9	2 380,0	2 417,0	2 631,0	2 730,0	3 362,4	3 384,0
Autres	308,7	508,7	442,1	381,0	423,0	420,0	355,0	335,0	355,0	425,0
Total	2 321,0	3 541,8	3 617,9	6 066,5	5 779,5	6 017,0	6 113,0	6 045,0	6 958,4	7 804,0

Source : Compte du logement 2006

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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
PLA fiscal				802	753	733	855	892	1 049	1 250
Exonération de TFPB à la charge de l'État	505	435	156	31	120	96	95	106	109	110
Compensation par l'État des droits de mutation			76	1 273	1 317	1 370	1 402	1 427	1 447	1 486
Total	505	435	232	2 106	2 190	2 199	2 352	2 425	2 605	2 846

Source : Compte du logement 2006

Tableau A7.3

LES AVANTAGES CONFÉRÉS PAR LE TAUX RÉDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Logements neufs									
PLA CDC ordinaire - PLUS	302,5	281,8	268,4	256,4	283,5	332,3	322,8	371,3	445,4
PLA très sociaux	36,1	48,9	95,2	50,3	27,0	31,7	26,4	29,4	30,9
PLA CFF- PLS	7,2	50,8	51,3	73,4	58,5	120,1	162,8	259,2	363,6
Ensemble neuf	345,8	381,5	414,9	380,1	369,0	484,1	512,0	659,9	839,9
Aquisition/amélioration									
PLA CDC ordinaire - PLUS	1,8	16,5	23,1	23,0	36,1	44,6	50,2	58,7	59,4
PLA très sociaux	1,6	12,1	21,3	16,7	14,1	6,7	4,7	4,6	5,6
Ensemble occasion	3,4	28,6	44,4	39,7	50,2	51,3	54,9	63,3	64,8
Travaux									
Palulos fiscale	35,9	130,4	157,3	129,9	92,9	89,2	83,9	65,0	69,3
TVA réduit sur fonds propres	178,1	186,4	185,3	200,7	221,2	230,1	240,4	260,6	276,3
Ensemble travaux	214,0	316,8	342,6	330,6	314,1	319,3	324,3	325,6	345,6
Total des mesures "PLA fiscal"	563,2	726,9	801,9	750,4	733,3	854,7	891,2	1 048,8	1 250,3

Source : Compte du logement 2006

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 1996) et les PLA très sociaux, qu'ils portent sur des opérations neuves ou d'acquisition-amélioration, s'élève à 2,4 milliards d'euros en 2006. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, parallèlement à la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est en hausse depuis 2000 et plus fortement encore depuis 2005 (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 maintenu¹. 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 est en augmentation depuis 2000 et s'élève à 1,5 milliard d'euros en 2006. L'Anru (agence nationale de rénovation urbaine), créée en 2004, octroie désormais des subventions pour des opérations de démolition et de construction de logements sociaux réalisées dans le cadre du programme de rénovation urbaine.

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 1,6 milliard d'euros en 2006 (+ 23 % par rapport à 2005). 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^{er} octobre 1996. La réforme a consisté à substituer à la subvention de l'État, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLS (anciennement PLA CFF, puis PPLS), une baisse du taux normal de TVA à 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure ne concernait, pour l'année 1997 que les opérations de construction neuve.

Pour des raisons pratiques, l'application du taux réduit de TVA à la construction est mise en œuvre au moyen de la livraison à soi-même d'immeuble. Cette opération nouvelle, par laquelle le maître d'ouvrage obtient un immeuble à partir de biens, d'éléments ou moyens lui appartenant, intervient à l'achèvement de la construction et est soumise à la TVA de 5,5 %. Dans ces conditions, la TVA qui a grevé les éléments du prix de revient de la construction (y compris l'acquisition du terrain à bâtir) devient déductible de la TVA applicable à la livraison à soi-même.

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^{er} 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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Aides perçues	21,6	360,8	673,1	278,5	290,7	336,0	399,1	320,1	458,0	577,8
Avantages de taux	2 155,7	919,3	852,2	515,7	514,4	425,6	423,4	327,6	377,1	341,6
Avantages fiscaux	251,6	288,3	388,0	380,2	390,0	406,7	412,4	440,1	462,9	490,1
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	476,8	537,2	606,7	662,3	668,5	826,4	1 008,2
Ensemble	2 800,2	1 843,7	2 021,6	1 651,2	1 732,3	1 775,0	1 897,2	1 756,3	2 124,4	2 417,7

Source : Compte du logement 2006

Tableau A8.2

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

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Subventions d'exploitation	1 093,6	184,6	77,6	20,3	13,0	8,0	5,0	2,9	2,3	0,0
Aides à l'investissement	720,7	468,7	852,0	335,5	346,0	336,0	399,1	320,1	458,0	577,8
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	476,8	537,2	606,7	662,4	668,6	826,5	1 008,1
Ensemble	2 185,6	928,6	1 037,9	832,6	896,2	950,7	1 066,5	991,6	1 286,8	1 585,9

Source : Compte du logement 2006

Tableau A8.3

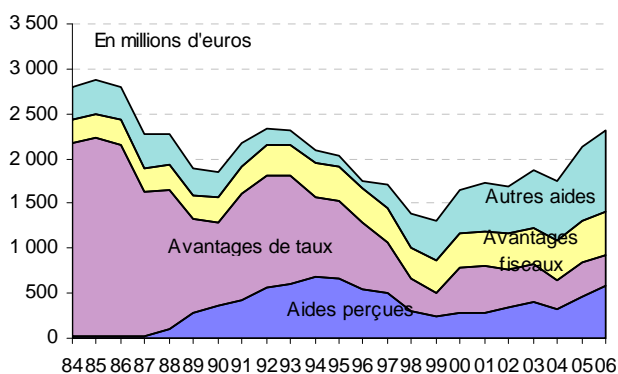
AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
PLA très social	0,0	10,1	208,6	611,6	398,9	273,4	236,8	203,9	196,8	228,1
PLA-CDC, PLUS	2 727,4	1692,7	1718,0	987,4	1 209,6	1 265,6	1 368,4	1 226,6	1 391,0	1 563,6
PLA CFF, PLS	72,8	140,9	95,0	52,2	123,8	236,0	292,0	325,8	536,6	626,0
Ensemble	2 800,2	1 843,7	2 021,6	1 651,2	1 732,3	1 775,0	1 897,2	1 756,3	2 124,4	2 417,7

Source : Compte du logement 2006

Graphique A8.1

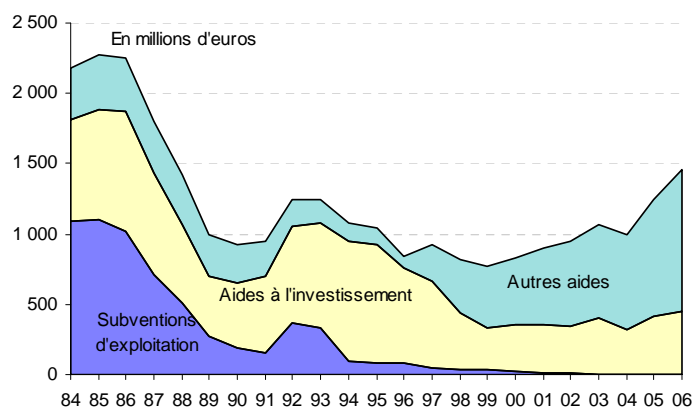
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2006

Graphique A8.2

LES AIDES VERSÉES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2006

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 2006, 231 025 prêts à 0 % ont été distribués (mis en force), contre 183 780 en 2005. Le nouveau prêt à 0 % mis en place le 1^{er} février 2005 a étendu le champ du prêt à taux zéro à l'acquisition d'un logement ancien sans condition de travaux. Alors qu'en 2005, 19 % des prêts mis en force relevaient encore de l'ancien dispositif, en 2006, ils relèvent dans leur quasi-totalité du nouveau dispositif (à 99 %). Ils concernent pour 77 100 logements des achats de logements neufs, 112 450 logements des achats dans l'ancien sans travaux et 40 900 logements des acquisitions-améliorations (voir *tableau A9.1*). Le nombre de prêts mis en force a ainsi crû en 2006 (+ 26 %).

Les caractéristiques des bénéficiaires du nouveau prêt à 0 % sont modifiées par rapport à celles de l'ancien prêt. En 2006, les effectifs des petits ménages (d'une ou deux personnes) sont prédominants (55 % de l'ensemble contre 40 % en 2004) et ont été multipliés par près de trois par rapport à 2004, ceux des ménages d'au moins trois personnes, qui avaient diminué de façon importante entre 1998 et 2004, ont été doublés (voir *graphique A9.1*). Le nombre de ceux qui appartiennent à la 1^{ère} tranche du barème qui permet de bénéficier d'un différé total d'amortissement avait fortement diminué jusqu'en 2004 (voir *graphique A9.2*) et, dans une moindre mesure, le nombre de ceux appartenant à la deuxième tranche du barème également. En 2006, le nombre de bénéficiaires a été multiplié par rapport à l'année 2004 par 2,9 pour ces deux tranches du barème dans leur ensemble et par 2,7 pour les tranches supérieures dans leur ensemble.

La part des bénéficiaires en Île-de-France s'est accrue en 2006 et s'élève désormais à 14,9 %, alors qu'elle ne représentait que 6,2 % en 2004 et 11,6 % en 2005 (voir *tableau A9.3*). La part de ces prêts concernant un logement ancien, avec ou sans travaux, est de 87,1 % alors qu'elle est de 63,6 % en province.

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts étaient restés assez stables de 1997 à 2004 (voir *tableau A9.2*). Avec le nouveau dispositif, le montant moyen du prêt a augmenté dans le neuf (de 16 460 € en 2004 à 18 170 € en 2006). Le prêt dans l'ancien est en moyenne d'un montant plus faible que dans le neuf (13 480 € en 2006 pour l'acquisition d'un logement dans l'ancien avec ou sans travaux). Les achats dans le neuf concernent toujours dans plus de 80 % des cas des maisons individuelles.

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1996 de financer 68 euros de dépense supplémentaire, en 2006 cette dépense supplémentaire est de 38 euros (voir *tableau A9.2*). Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 11 % 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 5 870 euros en moyenne en 2006, soit un coût total de 1,35 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 %. Le prêt à 0% a été mis en place dans les départements d'outre-mer en 1997.

Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusqu'à début 2005. Ils ont été revalorisés en février 2005 à l'occasion de la création du nouveau prêt à 0 % pour les ménages à partir de 3 personnes et en février 2006 pour les ménages de la zone A. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. En 2006, 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^{er} novembre 2003, pour une offre de prêt émise entre les mois d'avril et décembre, c'est désormais le revenu de l'année précédente et non plus le revenu de l'année $n-2$ qui est retenu.

Tableau A9.1

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

Effectif	1996	1998	2000	2002	2004	Nombre de prêts mis en force		2006
						2005 ensemble	2005 nouveau dispositif	
Achat neuf	18 999	13 373	13 526	14 387	11 431	11 385	6 098	14 111
Constr. maison indiv. avec terrain	48 064	56 808	60 897	53 434	45 435	42 977	25 785	44 396
Constr. maison indiv. hors terrain	18 314	20 312	19 861	19 648	18 048	18 548	9 705	18 635
Ancien sans travaux						78 017	78 017	112 450
Acquisition-amélioration	42 691	18 732	16 695	12 822	8 488	32 300	29 699	40 868
Ensemble (métropole)	128 068	109 225	110 979	100 291	83 402	183 227	149 304	230 460
DOM		913	1 036	836	729	553	284	565
Ensemble (avec DOM)		110 138	112 015	101 127	84 131	183 780	149 588	231 025

Sources : Compte du logement 2006 et SGFGAS

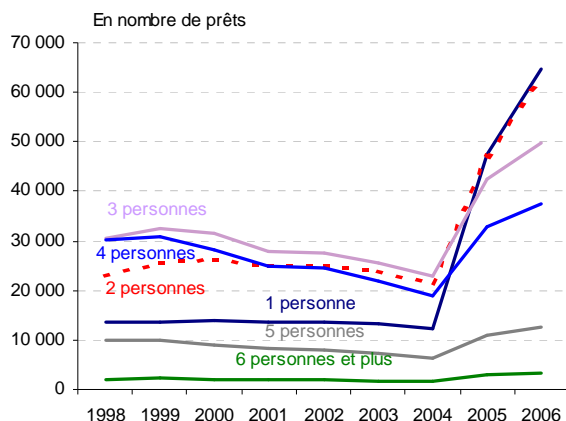
Tableau A9.2

Type d'opération	1996	1998	2000	2002	2004	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif	2006
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 150	16 021	16 149	16 030	15 600	15 130	17 170	16 590
Constr. maison indiv. avec terrain	16 699	16 891	16 849	17 030	16 930	16 790	19 010	18 960
Constr. maison indiv. hors terrain	15 358	15 551	15 603	15 720	15 810	15 810	17 480	17 480
Ancien sans travaux							13 780	13 250
Acquisition-amélioration	12 193	12 116	12 778	13 300	13 830	13 980	13 160	14 130
Ensemble (métropole)	14 925	15 708	15 928	16 150	16 190	16 060	14 940	15 300
Prêt moyen (en euros) DOM	-	20 222	19 762	19 520	19 320	18 910	15 630	15 550
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole	10 075	8 511	8 290	7 790	6 220	6 020	5 680	5 870
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	54,2	52,1	48,3	38,4	37,5	38,0	38,4
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	1 291	940	932	786	526	207	850	1 356
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)		59 942	56 586	46 654	35 328	14 795	36 118	53 072

Sources : Compte du logement 2006 et SGFGAS

Graphique A9.1

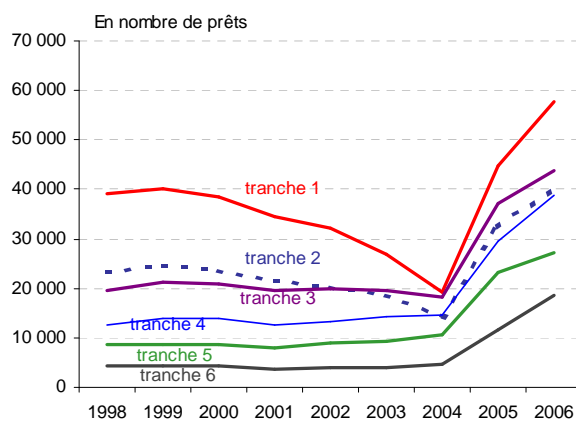
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2006 PAR TAILLE DE MÉNAGE



Sources : Compte du logement 2006 et SGFGAS

Graphique A9.2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 1998 À 2006 PAR TRANCHE DE REVENU



Sources : Compte du logement 2006 et SGFGAS

Tableau A9.3

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 % - RÉPARTITION ENTRE L'ÎLE-DE-FRANCE ET LA PROVINCE

Effectif en %	1998	2001	2004	2005	2006
Île-de-France	9,4	8,2	6,2	11,6	14,9
Province	90,6	91,8	93,8	88,4	85,1

Sources : Compte du logement 2006 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 147 millions d'euros en 2006 (voir tableau A10.1).

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2006 une aide de 135 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (- 27 % par rapport à 2005), et de 276 millions d'euros pour les ménages (+ 7 % par rapport à 2005).

En 2006, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 1 711 millions d'euros, en hausse de 7 % par rapport à 2005. Il s'était établi en 2001 à un niveau élevé (+ 49 % par rapport à 2000) avec la montée en régime du prêt pass-travaux⁽¹⁾ 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 71 millions d'euros en 2006. Le montant des prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés baisse en 2006 de 6,9 % par rapport à 2005 (- 8,8 % l'année précédente). 41 500 prêts d'un montant moyen de 8 400 euros ont été distribués contre 44 500 en 2005. 49 % du montant de ces prêts sont destinés à un logement neuf, 2 % à l'acquisition-amélioration, 48 % à l'acquisition sans travaux et 1 % à l'agrandissement.

En 2006, les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 137 000 soit 10 % de plus qu'en 2005. Le montant moyen de ces prêts, qui sont tous depuis 2004 des prêts pass-travaux, est de 6 300 euros.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide sont de 403 millions d'euros en 2006, soit 16 % de plus que l'année précédente. Ils concernent essentiellement les avances sur les dépôts de garantie. 380 000 locataires ont été bénéficiaires de ces avances.

Suite aux conventions d'octobre et décembre 2001, le 1 % était tenu de participer au financement du renouvellement urbain à hauteur de 457 millions d'euros par an pour une durée

prévue de 5 ans. Les modalités de financement en ont été modifiées par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine qui a notamment créé l'Anru, et la convention de septembre 2003. A ce titre, le 1 % a versé 658 millions d'euros en 2005 et 279 millions d'euros en 2006. L'association Foncière Logement a été créée en 2002 dans le cadre d'une convention État-UESL (Union d'Économie Sociale pour le Logement), pour investir dans un parc de logements locatifs. Elle a reçu en 2006 du 1 % logement une contribution de 717 millions d'euros (380 millions en 2005).

Les prélèvements

En 2006, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 51,2 milliards d'euros, dont 24,2 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 2006, on observe une hausse de 7,9 % par rapport à 2005.

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement augmentent de 1,3 milliard d'euros (+ 5,8 %) en 2006. La contribution représentative du droit de bail est supprimée totalement depuis les revenus de la location 2001. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 a porté tous ses effets sur l'année 2000. Depuis 2001, le montant des droits de mutation a repris son augmentation (+ 5,6 % en 2006 par rapport à 2005), en lien avec l'augmentation du montant des transactions. La taxe foncière sur les propriétés bâties progresse de 6,6 % en 2006 contre 7,8 % l'année précédente.

Les prélèvements non spécifiques au logement croissent de 9,9 % en 2006. Ils avaient fortement diminué en 2000 (- 8,1 % soit 1,8 milliard d'euros) suite à l'application à partir du 4^{ème} trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % appliqué aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans. Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont crû en 2006 de 5,8 % et ceux qui sont effectués au profit de l'État, pour l'essentiel des prélèvements non spécifiques, de 9,4 %. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Elle représente, en 2006, 41 % 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.

Tableau A10.1

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

En millions d'euros

	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Subventions	160,2	145,0	97,6	38,4	31,0	34,0	41,0	45,0	76,0	147,0
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	320,0	346,0	190,1	190,3	262,7	245,7	262,1	177,5	134,8
- Salariés	394,8	368,5	334,0	236,4	342,7	266,8	241,1	238,0	210,6	276,6

Sources : Compte du logement 2006 - Anpeec

Tableau A10.2

ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS

En millions d'euros

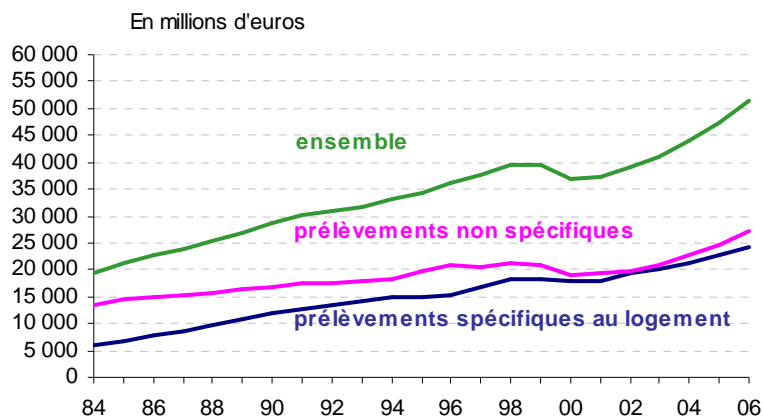
	1984	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	595	818	309	0	0	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	7 362	10 622	13 043	13 177	13 866	14 440	15 162	16 345	17 328
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	5 142	7 963	10 117	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 437	3 638	3 124	4 322	4 550	5 102	5 380	5 709	6 138	6 483
Prélèvements liés à la construction	159	291	223	258	268	278	311	339	367	358
Total des prélèvements spécifiques	6 057	11 886	14 787	17 932	17 995	19 246	20 131	21 210	22 850	24 169
<i>Évolution annuelle (en %)</i>			- 1,7	- 2,4	0,4	7,0	4,6	5,4	7,6	5,8
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	14 074	16 166	15 447	16 268	16 699	17 333	19 186	20 971	23 378
CSG sur les revenus immobiliers	0	0	216	259	273	281	314	320	336	367
Autres taxes	1 791	2 756	3 250	3 199	2 734	2 946	3 139	3 245	3 333	3 335
Total des autres prélèvements	13 374	16 830	19 632	18 905	19 275	19 926	20 786	22 751	24 640	27 080
<i>Évolution annuelle (en %)</i>			7,7	- 10,1	2,0	3,4	4,3	9,4	8,3	9,9
Total des prélèvements	19 431	28 716	34 419	36 837	37 270	39 172	40 917	43 961	47 490	51 249
<i>Évolution annuelle (en %)</i>			3,5	- 6,5	1,2	5,1	4,5	7,4	8,0	7,9

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

Source : Compte du logement 2006

Graphique A10.1

ÉVOLUTION DES PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2006

R – PREMIERS RÉSULTATS 2007

R1-LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2007

Après deux années consécutives de fortes hausses, les dépenses courantes dans les logements ordinaires ralentissent (+ 5,8 % après + 6,6 % en 2006) pour atteindre 286,9 milliards d'euros (voir tableaux R1.1 et R1.2). Malgré cet infléchissement, le rythme de progression demeure soutenu (voir graphique R1.1) ; il est entretenu par les loyers. L'année 2007 est marquée par une évolution plus modérée des prix des charges et des dépenses d'énergie.

En 2007, la progression des dépenses courantes est portée presque exclusivement par la hausse persistante des loyers, qui constituent les trois quarts de leur montant. Le poids des loyers continue ainsi de se renforcer dans les dépenses courantes (voir graphique R1.2).

Les dépenses d'énergie qui avaient fortement contribué à la croissance des dépenses courantes de logement les deux années précédentes (0,9 point en 2006 après 1,0 point en 2005), sont quasiment inchangées en 2007 et participent fortement au ralentissement des dépenses courantes (voir graphique R1.3).

L'augmentation des charges, en retrait par rapport à l'année précédente, demeure vigoureuse (+ 5,6 %). Elle affecte peu l'évolution d'ensemble du fait du faible poids de ce poste (9,3 % des dépenses courantes).

Un net ralentissement des prix en 2007

En 2007, le prix de l'énergie progresse nettement moins vite (+ 2,3 % après + 5,8 %). Il avait bondi au cours des deux années précédentes, dans le sillage des cours pétroliers.

Après avoir vraisemblablement atteint un point haut en 2005, le rythme de croissance des prix des loyers continue de s'infléchir très légèrement. Le prix des loyers décélère en 2007 dans le secteur libre (+ 3,4 % après + 3,6 % en 2006) comme dans le secteur social (+ 3,1 % après + 3,2 % en 2006).

Des évolution en volume stables

En 2007, la progression en volume des dépenses courantes est comparable à celle de l'année précédente (+ 2,6 %), elle est tempérée par le ralentissement de la consommation d'énergie et d'eau. Celles-ci se replient en volume (- 1,0 %), sous l'effet d'une météo particulièrement clémente (voir graphique R1.4).

A l'inverse, la croissance des loyers en volume, qui reflète principalement les mouvements du parc de logement, est encore plus rapide qu'en 2006 (+ 3,3 % après + 3,2 %). ■

Un compte provisoire 2007 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 de la météo 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 de la météo 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 logements 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 des températures extérieures 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 2007 »).

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 RALENTIT EN 2007

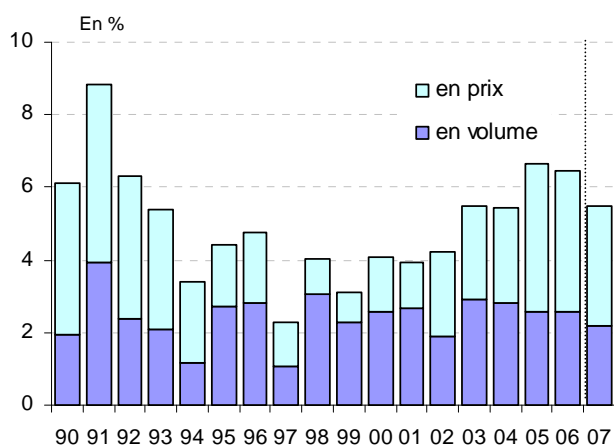
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2006/2005 (en %)		
	2007	2006	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	216,4	202,8	6,8	3,3	3,4	6,8	3,2	3,5
Énergie et eau	43,7	43,1	1,3	-1,0	2,3	5,5	-0,3	5,8
Charges	26,8	25,4	5,5	2,6	2,9	6,4	2,9	3,4
Dépenses courantes (RP+RS)	286,9	271,3	5,8	2,6	3,2	6,6	2,6	3,9

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

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

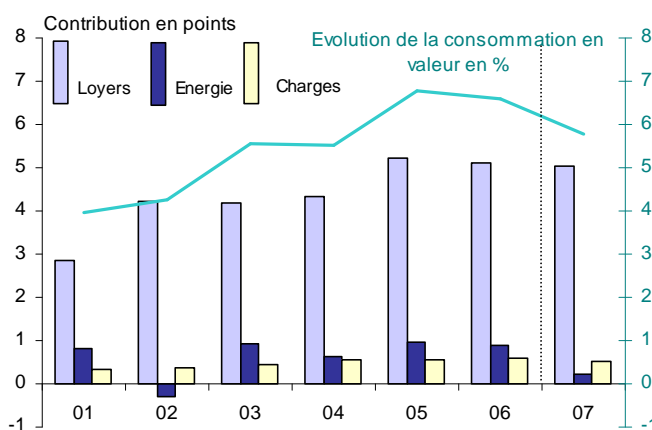
Graphique R1.1

UNE HAUSSE DES DÉPENSES COURANTES TOUJOURS SOUTENUE

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007
Estimation au delà des pointillés

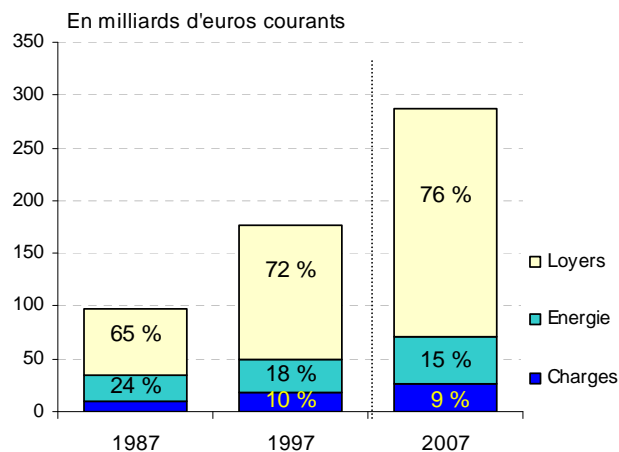
Graphique R1.3

DÉPENSES COURANTES : RALENTISSEMENT DÙ À L'ÉNERGIE

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007
Estimation au delà des pointillés

Graphique R1.2

LA PART DES LOYERS S'ACCROÎT DANS LES DÉPENSES COURANTES

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007
Estimation au delà des pointillés

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES

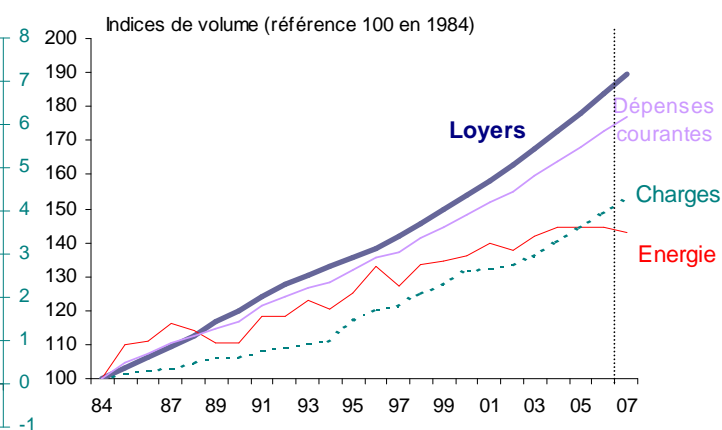
Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007
Estimation au delà des pointillés

Tableau R1.2

DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Loyers	68,1	127,2	133,1	138,9	144,4	150,0	158,6	167,6	177,3	189,8	202,8	216,4
Énergie	23,5	31,9	32,7	32,1	34,1	35,7	35,1	37,1	38,5	40,8	43,1	43,7
Charges	11,0	17,6	18,1	18,6	18,9	19,5	20,2	21,1	22,5	23,9	25,4	26,8
Ensemble	102,6	176,7	183,9	189,6	197,4	205,2	213,9	225,8	238,3	254,5	271,3	286,9

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

■ estimation

R2-LES LOYERS EN 2007

En 2007, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 64,6 milliards d'euros, soit 6,5 % de plus qu'en 2006 (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 2007 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 131,7 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 20,1 milliards.

Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 216,4 milliards d'euros.

Le rythme de progression des loyers demeure élevé

En 2007, les dépenses de loyers continuent d'augmenter à un rythme très soutenu ; ils progressent de 6,8 %, au même rythme qu'en 2006, et à peine moins vite qu'en 2005 (+ 7,0 %). De tels rythmes d'évolution sont sans précédent depuis le début des années 90. La forte progression des loyers procède, comme les années précédentes, d'une hausse rapide des prix des loyers (+ 3,4 % après + 3,5 % en 2006). Celle-ci ressort nettement supérieure à l'inflation depuis 2002. L'évolution du parc de logements en quantité et en qualité, prise en compte dans l'évolution en volume (+ 3,3 %), y contribue à la même hauteur (voir *tableau R2.2*).

Ralentissement des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent moins vite que l'année précédente (+ 3,4 % après + 3,6 % en 2006), en lien avec le ralentissement de l'indice de référence des loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers en cours de bail (voir *encadré*) : la hausse des loyers variant en fonction de cet indice passe ainsi de 3,4 % entre juillet 2005 et juillet 2006 à 3,0 % entre juillet 2006 et juillet 2007.

Signe des tensions persistantes sur le marché locatif, les hausses observées au moment du changement de locataires demeurent élevées.

Dans les zones les plus tendues, les bailleurs saisissent souvent l'occasion d'un changement de locataire, pour réévaluer le loyer de manière significative. Dans l'agglomération parisienne, l'indice de prix des loyers accélère à + 3,8 %, alors qu'il s'infléchit nettement dans les autres grandes villes, où le marché est plus fluide.

Hausse soutenue des prix dans le secteur HLM

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 16,1 milliards d'euros, en augmentation de 5,0 % par rapport à 2006. Depuis 2002, après deux années de gel des loyers, les prix des loyers de ce secteur augmentent à un rythme relativement soutenu, un peu supérieur à 3 %. L'année 2007 s'inscrit dans la même tendance malgré une légère inflexion dans le rythme de progression (+ 3,1 % après + 3,2 %). L'augmentation des prix reste toutefois plus contenue que dans le secteur libre (voir *graphique R2.2*).

Dans le secteur HLM, 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 cinq dernières années par la revalorisation des loyers plafond (voir *encadré de la fiche D4*) 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 3,3 % en volume

En 2007, les loyers augmentent de 3,3 % en volume ; ils accélèrent légèrement, en raison d'un accroissement plus rapide du parc qu'en 2006 (+ 1,5 % après + 1,4 %), qui reflète le dynamisme de la construction neuve au cours des deux dernières années.

Les évolutions de loyers en volume sont extrêmement régulières. Elles traduisent l'évolution du parc de logements, mais aussi la modification de sa structure (type d'habitat, localisation et confort des logements) et l'évolution de la surface moyenne des logements. Ces mouvements dépendent de phénomènes d'ordre démographique dont l'évolution est peu heurtée. ■

Réglementation des loyers en cours de bail

En 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 des travaux d'entretien-amélioration (20 %).

La loi du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, entrée en vigueur le 10 février 2008, a modifié l'IRL. Celui-ci est désormais égal à la moyenne sur douze mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers.

Tableau R2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2007 ET 2006

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2006/2005 (en %)		
	2007	2006	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	Résidences principales (RP)	196,3	183,9	6,8	3,3	3,4	6,8	3,1
Propriétaires occupants (loyers imputés)	131,7	123,2	6,9	3,4	3,4	6,9	3,2	3,6
Locataires, dont :	64,6	60,7	6,5	3,1	3,3	6,5	2,9	3,5
<i>Locataires d'un particulier</i>	40,4	37,7	7,2	3,7	3,4	7,2	3,5	3,6
<i>Locataires HLM</i>	16,1	15,3	5,0	1,8	3,1	4,8	1,5	3,2
Résidences secondaires (loyers imputés)	20,1	18,9	7,3	3,7	3,4	7,3	3,6	3,6
Ensemble des logements (RP+RS)	216,4	202,8	6,8	3,3	3,4	6,8	3,2	3,5

Source : Compte de Logement 2006, premiers résultats pour 2007

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

Tableau R2.2

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

	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
En volume	2,8	2,5	2,7	2,7	2,8	2,8	2,9	3,0	3,0	3,1	3,2	3,3
En prix	5,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,5	3,4
En valeur	8,7	3,8	4,6	4,4	3,9	3,9	5,7	5,6	5,8	7,0	6,8	6,8

Source : Compte de logement 2006, premiers résultats pour 2007

(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⁽²⁾

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Dans le compte du logement											
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7	3,8	3,5	3,4
Indice de prix des loyers secteur libre	1,1	1,8	1,6	1,2	-0,3	2,8	2,5	2,7	4,0	3,6	3,4
Indice de prix des loyers secteur HLM	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3	2,7	2,9	3,2	3,1
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	0,8	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	2,2	2,0

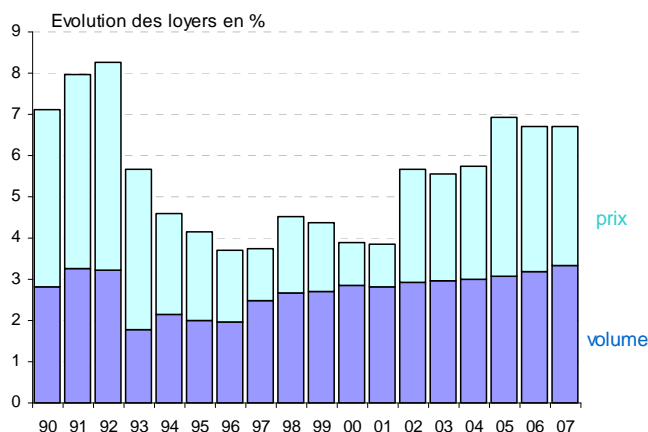
Source : Compte de logement 2006, premiers résultats pour 2007

(2) Les indices de prix des loyers du compte de 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).

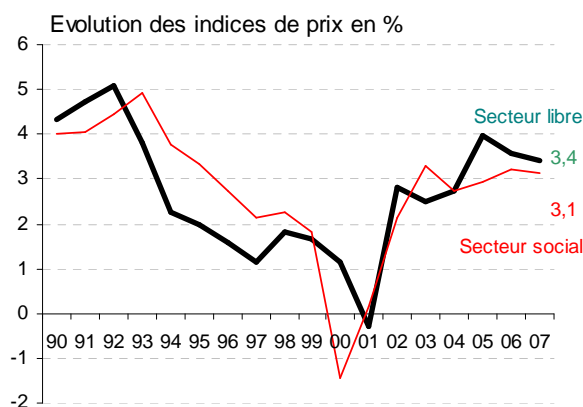
Graphique R2.1

LÉGER RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte de Logement 2006, premiers résultats pour 2007

Graphique R2.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : LA HAUSSE DEMEURE PLUS FORTE DANS LE SECTEUR LIBRE QUE DANS LE SECTEUR SOCIAL

Source : Compte de Logement 2006, premiers résultats pour 2007

(1) y compris droit de bail (puis CRDB)

R3-LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2007

En 2007, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 43,7 milliards d'euros, dont 42,6 milliards d'euros pour les résidences principales et 1,1 milliard d'euros pour les résidences secondaires (*voir tableau R3.2*). Elles ralentissent très sensiblement (+ 1,3 % par rapport à 2006), après avoir fortement progressé au cours des deux années précédentes (+ 5,5 % en 2006 et + 6,1 % en 2005). Ce mouvement traduit une certaine accalmie en 2007 dans l'évolution des prix de l'énergie (+ 2,3 % après + 5,8 % et + 6,2 %). Il tient aussi à une diminution marquée des dépenses en volume (- 1,0 % en 2007 après - 0,3 % en 2006), du fait de conditions météorologiques particulièrement favorables.

Le poids des dépenses d'énergie dans l'ensemble des dépenses courantes de logement, qui s'établit à 15 % en 2007, s'est fortement contracté au cours des vingt dernières années (- 11 points). Cette évolution a été favorisée par la croissance modérée du prix de l'énergie durant cette période. Elle tient aussi à une faible augmentation des volumes traduisant les efforts réalisés pour économiser l'énergie (réglementation thermique, crédits d'impôts dans l'ancien, disparition progressive des chaudières collectives, diffusion de l'électricité...).

Ralentissement significatif des prix

Après les fortes hausses enregistrées en 2005 et 2006 (+ 6,2 % et + 5,8 %), le prix des dépenses d'énergie et d'eau ralentit fortement à + 2,3 % en 2007, en lien avec les évolutions du prix du pétrole.

Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, est stable en moyenne annuelle (+ 0,3 %).

Le prix du gaz ralentit aussi assez nettement en 2007. Sa croissance demeure toutefois vigoureuse (+ 5,1 %) et contribue à la moitié de la hausse du prix de l'énergie, le gaz représentant près du quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. L'évolution du prix du gaz suit, avec un décalage d'un an environ et de manière très amortie, celle du prix du pétrole. La régulation des tarifs (*voir encadré*) et la part élevée des coûts

d'acheminement et de commercialisation limite l'impact des coûts d'approvisionnement, indexés sur les cours pétroliers, sur le prix effectivement supporté par les ménages.

Le prix de l'électricité augmente légèrement (+ 1,4 %) après deux ans de quasi-stabilité.

Les dépenses d'énergie en volume diminuent

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau diminue pour la troisième année consécutive. Le repli est net en 2007 (- 1,0 % en 2007 après - 0,3 % en 2006), en raison de la clémence de la météo.

Le climat de 2007 a été particulièrement doux : le nombre de degrés jours, mesurant la rigueur des températures, s'établit à 2 025 unités et atteint son plus bas niveau depuis 2002. Il diminue de 7,4 % par rapport à 2006. Ces conditions météorologiques très favorables ont entraîné une diminution de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (- 5,1 % en volume). Cet usage demeure majoritaire dans les dépenses d'énergie hors eau, même si son poids recule régulièrement depuis 1984.

Les locataires HLM sont les plus impactés

Les locataires HLM subissent en 2007, comme en 2006, les plus fortes augmentations de leurs dépenses d'énergie. Ils sont pénalisés par la hausse du prix du gaz, combustible utilisé pour le chauffage dans près de deux tiers des logements sociaux (*voir tableau R3.3*). De plus, ils retirent relativement moins de bénéfices de la douceur du climat car leur consommation d'énergie est moins sensible aux aléas de la météo : moins de maisons individuelles et plus de chaudières collectives.

Pour la raison symétrique, les propriétaires connaissent les hausses les plus modérées ; ils profitent également de la quasi-stabilité des prix du fioul (+ 0,3 %), énergie de chauffage implantée dans un quart des logements (*voir tableau R3.3 et graphique D8.4 de la fiche « dépenses courantes par filière en 2007 »*). ■

Libéralisation du marché de l'électricité et du gaz

Après les télécoms et l'eau, le marché de l'énergie s'est ouvert pleinement à la concurrence au 1^{er} 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 bénéficie aux particuliers depuis 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.

Les évolutions des tarifs régulés sont décidées par arrêtés conjoints des ministres chargés de l'économie et de l'énergie, après avis de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

Tableau R3.1

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

	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
En volume	4,7	-4,1	4,6	0,9	1,1	3,0	-1,8	3,2	2,0	-0,1	-0,3	-1,0
En prix	-5,6	0,7	-2,0	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,2	5,8	2,3
En valeur	-1,2	-3,4	2,5	-1,9	6,3	4,7	-1,8	5,7	3,9	6,1	5,5	1,3

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats pour 2007

En %
estimation

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 2007 (en %)
	2007	2006	2005	2007/2006	2006/2005	
Propriétaires	28 742	28 434	26 973	1,1	5,4	65,8
Accédants	9 679	9 670	9 345	0,1	3,5	22,2
Non accédants	19 063	18 764	17 628	1,6	6,5	43,6
Locataires	13 841	13 598	12 852	1,8	5,8	31,7
Parc privé	7 298	7 192	6 824	1,5	5,4	16,7
Parc social	6 543	6 406	6 028	2,1	6,3	15,0
Résidences principales	42 583	42 032	39 825	1,3	5,5	97,5
Résidences secondaires	1 074	1 052	1 006	2,2	4,5	2,5
Ensemble	43 657	43 084	40 831	1,3	5,5	100,0

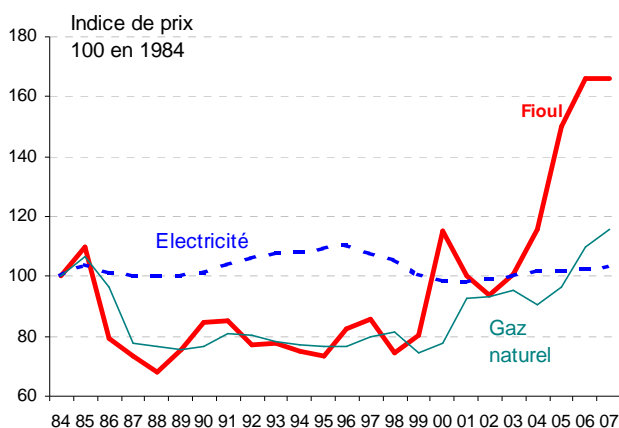
Source : Compte du logement 2006, premiers résultats pour 2007

estimation

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

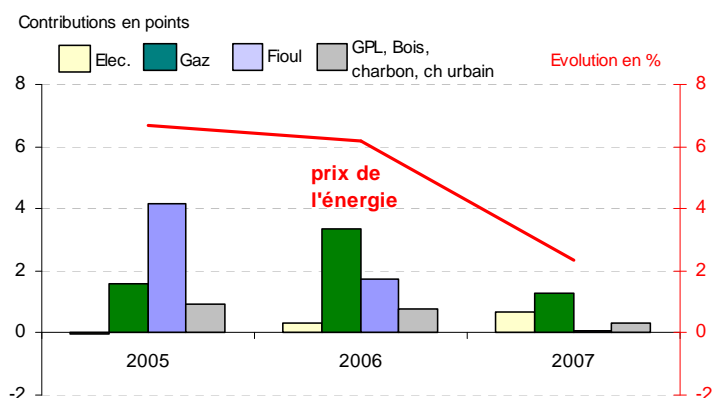
Graphique R3.1

LE PRIX DU FIOUL SE STABILISE



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats pour 2007

Graphique R3.2

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

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats pour 2007

Tableau R3.3

LES HAUSSES DES PRIX LES PLUS FORTES CONCERNENT LES LOCATAIRES HLM

	Évol. prix %	Ensemble		Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc social	
		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	1,4	47,5	0,7	47,1	0,7	53,0	0,7	40,5	0,6
Gaz	5,1	23,9	1,2	22,5	1,1	26,9	1,4	39,0	2,0
Fioul	0,3	15,8	0,0	19,4	0,1	10,5	0,0	5,2	0,0
Ch. Urbain	7,8	3,3	0,3	1,0	0,1	3,4	0,3	12,2	0,9
GPL	0,7	6,0	0,0	8,1	0,1	4,9	0,0	2,7	0,0
Charbon	4,7	0,4	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0
Bois*	3,1	3,1	0,1	1,6	0,0	1,0	0,0	0,2	0,0
Énergie hors eau	2,3	100,0	2,3	100,0	2,1	100,0	2,5	100,0	3,5

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats pour 2007

(1) part dans les dépenses d'énergie hors eau en 2006

(2) contribution à l'évolution des prix en 2007

* bois hors autoconsommation

R4-LES CHARGES EN 2007

En 2007, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 26,8 milliards d'euros (voir tableau R4.2). Elles augmentent de 5,5 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2006 (+ 6,4 %).

Cet infléchissement s'explique par un ralentissement notable tant des prix (+ 2,9 % après + 3,4 % en 2006) que des volumes (+ 2,6 % après + 2,9 % en 2006).

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 2007, les travaux, qui représentent les deux tiers des charges, expliqueraient 3,8 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) contribueraient à la croissance des charges en 2007 à hauteur de 0,4 point. Elles ralentissent de manière importante (+ 3,3 % en valeur après + 4,9 % en 2006).

Ralentissement des petits travaux dans les logements

En 2007, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 17,7 milliards d'euros, et augmentent de 6,1 % après 7,4 % en 2006 (voir tableau R4.2).

Cette évolution résulte d'un ralentissement important du volume des travaux réalisés par les ménages dans leur logement (+ 2,5 % après + 4,2 %), et de l'entretien et des petits travaux dans les parties communes (+ 1,7 % après + 3,1 % en 2006). La légère accélération des prix des petits travaux (+ 3,6 % après + 3,3 % en 2006) compensent partiellement l'infléchissement des volumes.

Accalmie pour les dépenses d'assurances

Depuis 2005, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation ralentissent (+ 4,3 % en 2007 après + 4,9 % en 2006 et 6,0 % en 2005), 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.

Depuis 2006, les indemnisations des sinistres payés par les compagnies d'assurances accélèrent (+ 5,2 % en 2007, après + 4,2 % en 2006). Ce phénomène traduit vraisemblablement une meilleure couverture des risques, dont témoignait le relèvement des primes d'assurances au début des années 2000.

Au total, les dépenses d'assurances (primes-indemnités) hors copropriété ralentiraient fortement : elles augmentent de 3,3 % en 2007, soit nettement moins vite qu'en 2006 (+ 4,9 %).

Accélération des dépenses en personnels d'immeubles

En 2007, les dépenses en personnels accéléreraient, après le ralentissement constaté l'année précédente. Les frais de personnels augmentent de 5,4 % en 2007 après 3,5 % en 2006 et 7,9 % en 2005. En volume, ils retrouvent une évolution positive en 2007 (+ 0,8 % après - 1,7 % en 2006). Le ralentissement des prix (+ 4,5 % après + 5,3 % en 2006) atténue cependant l'effet de la hausse des volumes. ■

Concepts et méthodes : l'estimation provisoire des charges dans le compte 2007

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 2008, les comptes nationaux provisoires pour l'année 2007 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 2007, 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 2006. 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

	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
												En %
En volume	0,4	0,9	2,8	2,0	3,2	0,7	0,7	1,9	2,9	3,2	2,9	2,6
En prix	4,9	1,7	0,3	0,7	-1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,4	2,9
En valeur	5,4	2,6	3,2	2,7	1,6	3,3	3,9	4,7	6,0	6,0	6,4	5,5

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

estimation

Tableau R4.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 5,5 % EN 2007

	Part en 2007 (en %)	Valeur (en millions d'euros)		Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2006/2005 (en %)					
		2007	2006	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix			
Charges locatives récupérables :												
Entretien et petits travaux des parties communes	10	2 636	2 506	5,2	1,7	3,4	6,3	3,1	3,1			
Services extérieurs :												
Petits travaux dans les logements	56	15 079	14 194	6,2	2,5	3,6	7,6	4,2	3,3			
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13	3 436	3 326	3,3	3,7	-0,4	4,9	0,4	4,4			
Frais de personnels :												
Personnels d'immeuble	6	1 608	1 526	5,4	0,8	4,5	3,5	-1,7	5,3			
Autres dépenses :												
Prestations de service	10	2 747	2 631	4,4	3,1	1,3	4,6	2,6	1,9			
Déménagements	3	671	644	4,2	1,9	2,3	0,8	-2,5	3,4			
Frais de baux et d'agence	2	618	559	10,6	7,0	3,3	11,7	8,0	3,4			
TOTAL	100	26 795	25 386	5,5	2,6	2,9	6,4	2,9	3,4			

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

estimation

Tableau R4.3

LES CHARGES PAR POSTE

En structure (%)

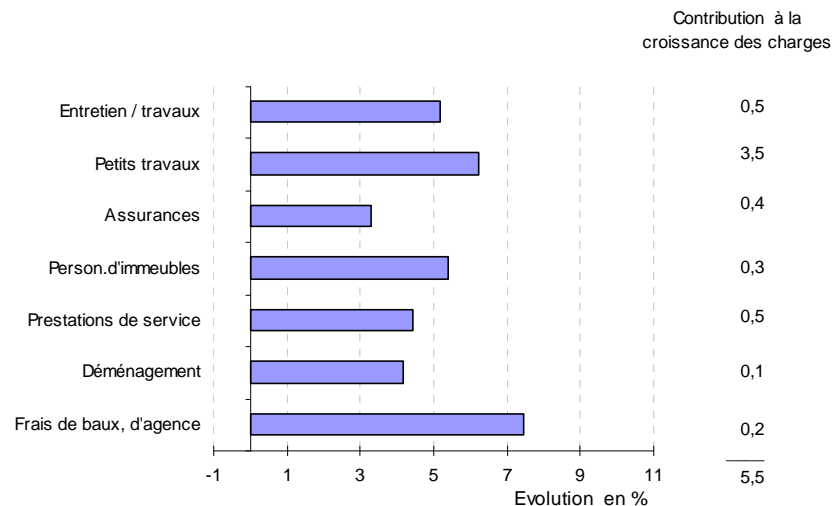
	1987	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Entretien et petits travaux des parties communes	15,1	13,5	12,4	11,3	12,0	11,4	11,2	10,4	10,0	9,9	9,9	9,8
Petits travaux dans le logement	53,6	53,4	54,6	55,3	54,9	55,9	56,5	56,0	55,8	55,3	55,9	56,3
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13,7	13,8	13,4	13,6	12,7	11,9	11,4	12,4	13,0	13,3	13,1	12,8
Frais de personnels	6,7	6,2	6,0	5,8	6,2	6,5	6,2	6,0	6,1	6,2	6,0	6,0
Prestations de service(*)	5,8	8,5	8,7	8,9	9,0	9,2	9,7	10,2	10,3	10,5	10,4	10,3
Déménagements	3,6	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,5	2,5
Frais de baux et d'agence	1,5	2,0	2,1	2,2	2,2	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,2	2,3
Ensemble des charges (millions €)	11 032	17 529	18 083	18 571	18 869	19 494	20 260	21 212	22 492	23 851	25 386	26 795

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

Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

Graphique R4.1

RALENTISSEMENT DES PETITS TRAVAUX



Source : Compte du logement 2006, premiers résultats 2007

R5-LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2007, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs s'élève à 65,2 milliards d'euros, en progression de 6,9 % par rapport à 2006. Son rythme de croissance demeure soutenu mais s'infléchit nettement après avoir atteint un niveau exceptionnel au cours des trois années précédentes (+ 17,0 % en 2006, + 11,5 % en 2005 et + 13,0 % en 2004). Ce net ralentissement résulte de la conjonction d'une moindre progression des prix et d'un ralentissement de l'activité (voir graphique R5.1).

La remontée des taux d'intérêt et le durcissement des conditions d'octroi des prêts, ainsi que le niveau élevé atteint par les prix, entament la demande pour l'accession, malgré la mise en place au printemps 2007 d'un crédit d'impôts sur les charges d'intérêts pour les particuliers. Dans le même temps, la croissance de l'investissement locatif, qui demeure favorisé par les dispositifs fiscaux « Borloo » et « Robien recentré », s'essoufflerait, au regard de l'évolution des SCI, SACL, SCV (voir graphique R5.3). Seule la construction de logements sociaux ne faiblit pas, mais compte tenu de son poids dans la construction neuve (9,5 %), elle influe assez peu sur l'évolution globale.

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 ralentit

Déjà à un niveau exceptionnel en 2006, la production en logements neufs continue de croître en 2007, pour atteindre 47,4 millions de m² (voir graphique R5.2). Elle augmente toutefois nettement moins vite que l'année précédente (+ 3,3 % après + 9,5 % en 2006). Ce ralentissement découle de la moindre progression des mises en chantiers et de l'allongement sensible des délais de construction (+ 0,4 mois pour les chantiers ouverts en 2007).

La construction de logements collectifs demeure dynamique en 2007 (+ 10,8 %), en particulier sur le segment des grandes opérations (projets de plus de

20 logements) où elle s'accroît de 14,9 %. A l'inverse, la production de maisons individuelles en secteur diffus recule pour la première fois depuis 2001 (- 1,9 %).

La reprise de la production de logements sociaux amorcée en 2005, se confirme. La production en équivalent surface progresserait de 12,8 % en 2007 après 12,9 % en 2006 et 6,9 % en 2005, pour la maîtrise d'ouvrage sociale (sociétés HLM, offices, OPAC et SEM).

Les stocks se reconstituent

En 2007, 1,6 million de m² produits sont restés disponibles à la vente : la plupart concernent des logements en cours de construction, seuls 13 % correspondent à des logements achevés. Les stocks des promoteurs augmentent fortement en 2007 (+ 563 000 m²), davantage encore qu'en 2006 et en 2005, où ils avaient grossi de 221 000 m² et 143 000 m² respectivement. Contrairement aux années précédentes, l'Île-de-France ne fait plus exception : la variation de stocks y est largement positive comme sur l'ensemble du territoire.

Ralentissement des prix

L'indice du coût de la construction progresse en moyenne annuelle au rythme soutenu de 4,0 %. Après s'être élevé fortement en 2006 (+ 7,0 % maximum historique depuis 1982), il retrouve en 2007 un rythme de croissance voisin de celui observé en moyenne au cours des sept dernières années.

La FBCF augmente de 6,9 % en valeur

Au final, la FBCF en logements neufs s'établit à 65,2 milliards d'euros, en progression de 6,9 %. Pour les ménages, la hausse est plus contenue, elle s'élève à 3,9 %. Cette évolution apparaît relativement cohérente avec la croissance des crédits sur le marché du neuf, moyennant l'hypothèse d'une hausse importante de l'apport personnel. Selon l'observatoire sur la production des crédits immobiliers (OPCI), la production de crédits aux particuliers pour l'acquisition de logements neufs reculerait de 1,9 % en 2007. ■

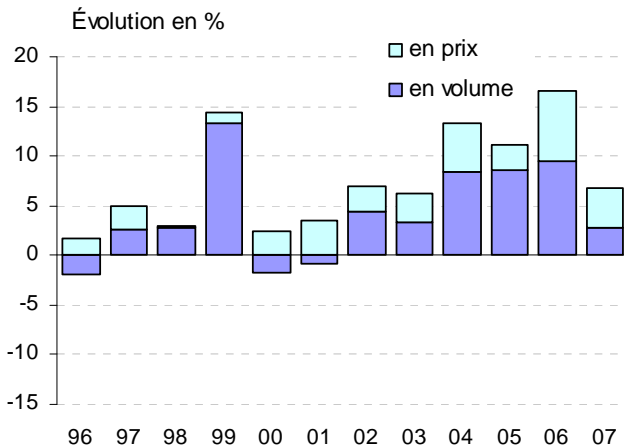
Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

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 stocks utilisateurs ».

L'évaluation de l'investissement en logements neufs hors terrains, repose sur une estimation de 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. Par rapport à l'approche par les financements, cette méthode permet de fournir, et communiquer largement plus précocement (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

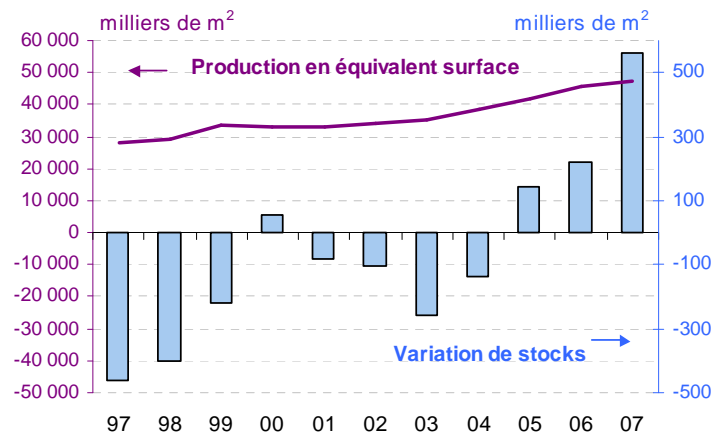
ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et MEEDDAT/SESP Sitadel base au 31/12/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique R5.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : MEEDDAT/SESP Sitadel base au 31/12/07 et ECLN

Tableau R5.1

DE LA PRODUCTION À LA FBCF EN VOLUME

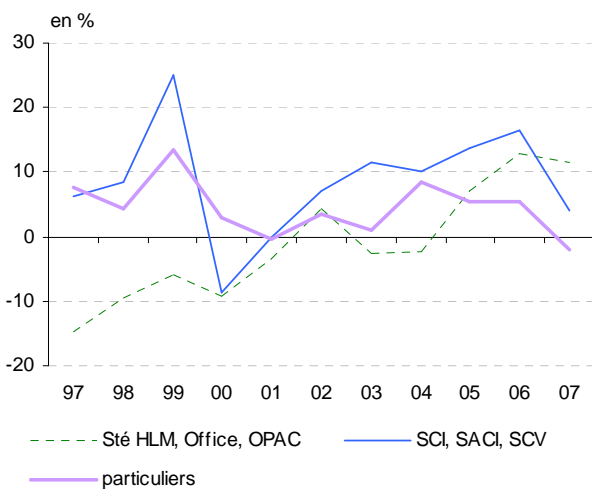
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Production en équivalent surface (millions de m ²)	28,3	29,3	33,5	33,3	32,9	34,3	35,2	38,4	41,9	45,9	47,4
ΔStocks (millions de m ²)	-0,5	-0,4	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6
FBCF (millions de m ²)	28,8	29,7	33,7	33,2	33,0	34,4	35,5	38,5	41,8	45,7	46,8
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	3,1	3,1	13,5	-1,4	-0,8	4,4	3,2	8,5	8,4	9,3	2,6
Évolution de la FBCF en volume (%) ¹	2,5	2,8	13,4	-1,7	-0,9	4,4	3,3	8,4	8,6	9,4	2,8

Sources : MEEDDAT/SESP Sitadel base au 31/12/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

(1) 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).

Graphique R5.3

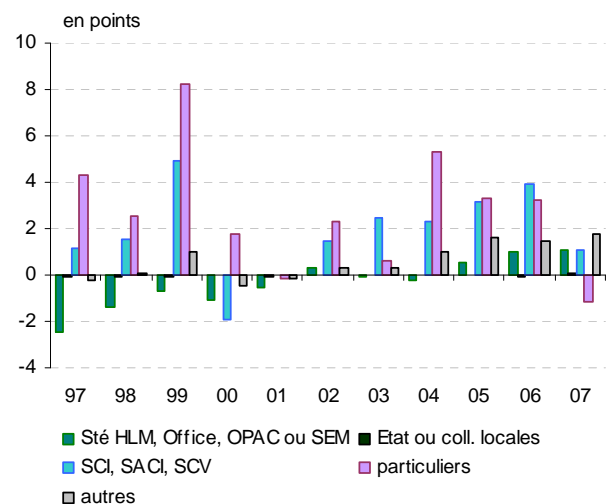
ÉVOLUTION EN VOLUME DE LA FBCF SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : MEEDDAT/SESP Sitadel base au 31/12/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique R5.4

CONTRIBUTION À LA CROISSANCE DE LA FBCF EN VOLUME SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : MEEDDAT/SESP Sitadel base au 31/12/07, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

R6-LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2007

Alors que les autorisations de construire se replient (- 4,2 %) et que les mises en chantiers ralentissent (+ 4,8 % après + 11,3 % en 2006), le nombre de logements terminés au cours de l'année 2007 accélère encore (+ 15,7 % après + 12,3 % en 2006 et + 8,6 % en 2005). Ce mouvement reflète le dynamisme des mises en chantier au cours des deux années précédentes (voir graphique R6.1). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux, qui ne cesse d'augmenter depuis 2004, devrait atteindre 17,5 mois en moyenne pour les chantiers ouverts en 2007 (après 17,1 mois en 2006 et 16,5 mois en 2005).

Pour la deuxième année consécutive, le nombre de logements terminés dépasse les 400 000 unités, un niveau jamais atteint depuis l'origine des séries du compte. Il s'élève à 477 000 unités en 2007 après 411 000 en 2006. Compte tenu des autres flux (démolitions, scissions, changement de destination...) et de l'ajustement statistique lié au calage du parc sur les résultats des enquêtes censitaires, le parc de logements existants en métropole s'est accru de 502 000 logements en 2007 après 437 000 en 2006. La croissance du parc mesurée en moyenne annuelle, est donc estimée à 485 000 logements en 2007, la construction neuve y contribuant pour 444 000 logements¹, soit 1,4 % du stock de logements en 2006.

Forte reprise de la construction de logement collectifs depuis 2003 en moyenne annuelle

L'habitat individuel demeure majoritaire parmi les logements achevés (55,7 %) mais sa part recule continûment depuis 2003, après avoir fortement augmenté de 1996 à 2002. Depuis 2003, la construction de logements est en effet tirée par l'habitat collectif. Au cours de cette période, le nombre de logements collectifs achevés a connu une progression continue et soutenue. Il est 1,7 fois plus élevé en 2007 qu'en 2002 (voir graphique R6.2). Les opérations de grande taille (plus de 50 logements) correspondent à 23 % des logements terminés en 2007. Ils n'en représentaient que

16 % en 2002. La forte progression du collectif va de pair avec le dynamisme des promoteurs privés (SCI, SACI, SCV) et de la maîtrise d'ouvrage sociale. Relativement atone depuis 1996, la construction de logements sociaux se redresse. Le nombre de logements achevés dont le maître d'ouvrage est un organisme HLM accélère franchement en 2007 (+ 15,7 % après + 3,5 % en 2006). Cette accélération répercutée, avec délai, la forte croissance des mises en chantiers de logements sociaux au cours des deux années précédentes.

La construction est la plus dynamique sur la façade atlantique

C'est en Aquitaine, en Bretagne et en Corse que la vitalité du marché du neuf est la plus manifeste, à en juger par le poids des logements neufs dans le parc de logement existant² (respectivement 3,0 %, 2,8 % et 3,7 %). A l'opposé, l'Île-de-France (1,0 %) la région Nord-Pas-de-Calais (1,3 %), déjà fortement urbanisées, ainsi que la région Champagne-Ardenne (1,3 %) apparaissent les moins dynamiques (voir cartes R6.1 et R6.2).

Un tiers des logements sont construits dans des communes rurales

La part des logements achevés situés en communes rurales (34,2 %) recule en 2007 pour la première fois depuis 1996. A l'inverse, l'agglomération parisienne et les grandes villes (agglomérations de plus de 200 000 habitants), qui avait relativement moins profité que les villes moyennes de l'accélération de la construction neuve au cours des trois années précédentes, affichent une progression supérieure à la moyenne en 2007 (voir tableau R6.1). ■

¹ Ce chiffre, tout comme les résultats qui suivent correspond à la demi-somme des logements achevés au cours des années N et N-1 (le parc de logements du compte étant calculé au 1^{er} juillet de chaque année). Ce chiffre n'intègre pas l'ajustement statistique contrairement aux chiffres fournis dans la fiche D1 « le parc de logements ». De plus les résultats de cette fiche ne portent que sur la métropole.

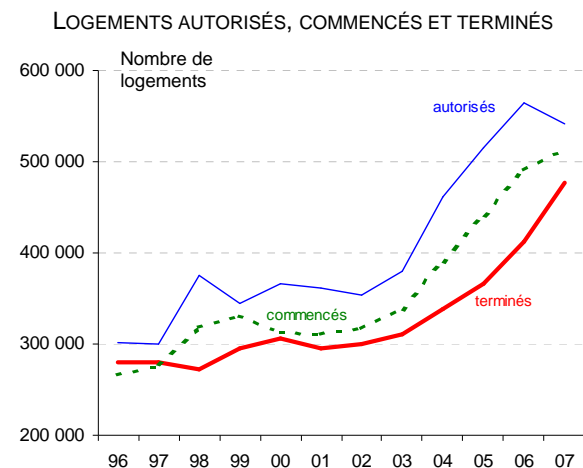
² Les stocks par région sont donnés par les enquêtes annuelles de recensement.

Estimation des logements terminés

L'estimation des logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part importante des projets. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2007, celle-ci correspond à 43 % des logements achevés, dont 8 % sont déclarés « autorisés » et 35 % « commencés ».

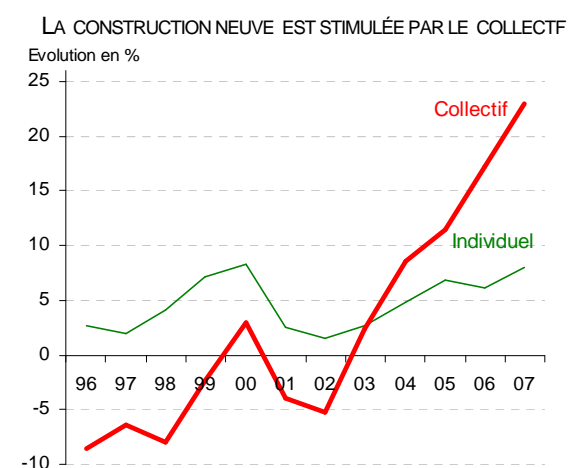
Pour les chantiers ouverts avant 2004, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région, taille du projet). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles de délais observées rendent mal compte de la réalité car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvements de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observée sur les années passées (en pratique 2003), modulée en fonction des indicateurs de tensions élaborés par l'Insee (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

Graphique R6.1



Source : MEEDDAT/SESP, estimation en dates réelles à partir de Sitadel base au 31/12/07

Graphique R6.2



Source : MEEDDAT/SESP, estimation en dates réelles à partir de Sitadel base au 31/12/07.

Évolution de juillet à juillet

Tableau R6.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVÉS PAR TYPE D'ESPACE

En %

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Commune rurale	6,2	6,4	9,8	13,1	6,1	2,5	3,9	7,8	11,7	11,7	12,3
- de l'espace rural	2,1	3,3	9,9	13,7	7,8	5,3	6,0	11,3	16,7	15,1	12,0
- de l'espace urbain	9,4	8,6	9,6	12,7	4,9	0,6	2,4	5,2	7,7	8,8	12,5
Unité urbaine de moins de 50 000 habitants	-4,0	-1,3	4,7	6,6	2,4	1,9	2,9	6,5	9,3	11,6	14,5
Unité urbaine de 50 000 à 200 000 habitants	-6,3	-7,6	-1,9	4,7	-1,7	-3,4	0,9	9,5	11,5	9,5	17,1
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	-2,6	-4,5	-3,6	2,0	-5,4	-5,4	1,2	2,8	5,7	10,2	14,5
Unité urbaine de Paris	-6,8	-4,9	3,3	-1,5	-9,2	-7,9	2,3	3,7	-1,7	4,2	15,5
Ensemble	-2,1	-1,6	3,0	6,1	-0,1	-1,1	2,6	6,3	8,6	10,5	14,1

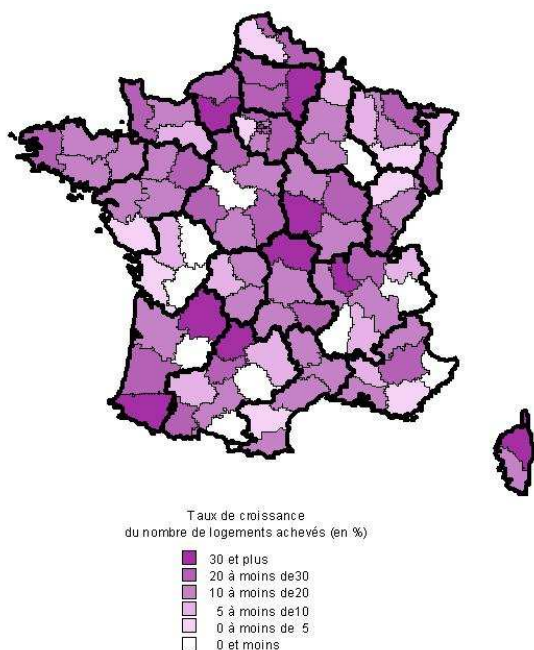
Source : MEEDDAT/SESP, estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07

Champ : métropole

Évolution de juillet à juillet

Carte R6.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2007

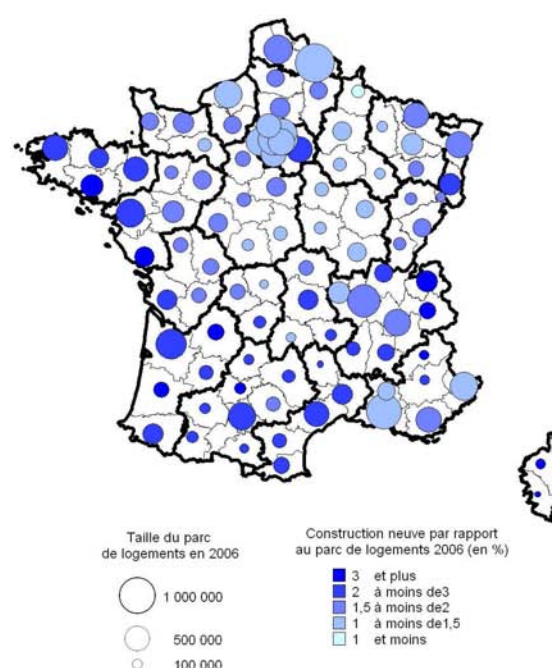


Source : MEEDDAT/SESP, estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07

Évolution de juillet à juillet

Carte R6.2

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENT LIÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2007



Sources : MEEDDAT/SESP, estimation à partir de Sitadel base au 31/12/07 et Insee, recensement de population

R7-L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2007

I - Décisions portant effet en 2007

Loi de finances pour 2007

Le budget de l'État est structuré depuis la loi de finances pour 2006 et la mise en place de la loi organique relative aux lois de finances du 1^{er} août 2001 (LOLF), 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

456,5 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 %

10 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0 % (265 millions d'euros en 2005 et 80 millions d'euros en 2006). Cette baisse importante des crédits de paiement découle de la transformation de la subvention en crédit d'impôt pour les établissements de crédit à partir du 1^{er} février 2005.

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits du budget de l'État pour l'Anah s'élèvent à 353 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2007, contre 385 millions en 2006.

Les aides personnelles au logement

4,9 milliards d'euros sont inscrits au budget du programme « Aide à l'accès au logement ». Les aides personnelles sont également financées par le fonds national des prestations familiales (FNPF) et une participation des employeurs.

Actualisation des barèmes des aides personnelles au logement

Les barèmes ont été actualisés le 1^{er} janvier 2007 selon les principes suivants :

- les loyers plafonds, les redevances et les mensualités plafonds des aides personnelles au logement ont été revalorisés de 2,8 % avec effet au 1^{er} janvier 2007.

- Le forfait de charges a été réévalué de 1,8 %.

La participation minimale P0 en locatif a été modifiée. Le minimum forfaitaire, égal à 29 euros en 2006, a été porté à 30 euros.

Le seuil de versement a été abaissé : lorsque l'aide personnelle calculée à partir du barème était inférieure à 24 euros, celle-ci n'était pas versée. Ce montant a été ramené à 15 euros, c'est-à-dire au niveau qui était retenu avant juillet 2004.

II - Événements intervenus en cours d'année

Loi du 27 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (loi TEPA)

L'article 5 de cette loi instaure un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale.

Le dispositif porte sur les cinq premières annuités de remboursement d'un prêt contracté pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Il s'applique aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte d'acquisition été signé à compter du 6 mai 2007 ou aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à

compter de cette date. Pour un même logement, le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à une imposition commune ; la somme est majorée de 500 € par personne à charge du foyer fiscal. Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts payés chaque année. En loi de finances pour 2008, cette valeur a été portée à 40 % pour la première année de remboursement. Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt dû. S'il excède l'impôt dû ou si le contribuable n'est pas imposable à l'impôt sur le revenu, l'excédent ou le crédit d'impôt est restitué d'office par l'administration.

L'avantage fiscal s'applique, dans les mêmes conditions à tous les contribuables qui acquièrent leur résidence principale, qu'ils soient ou non primo-accédants. ■

DEUXIÈME PARTIE

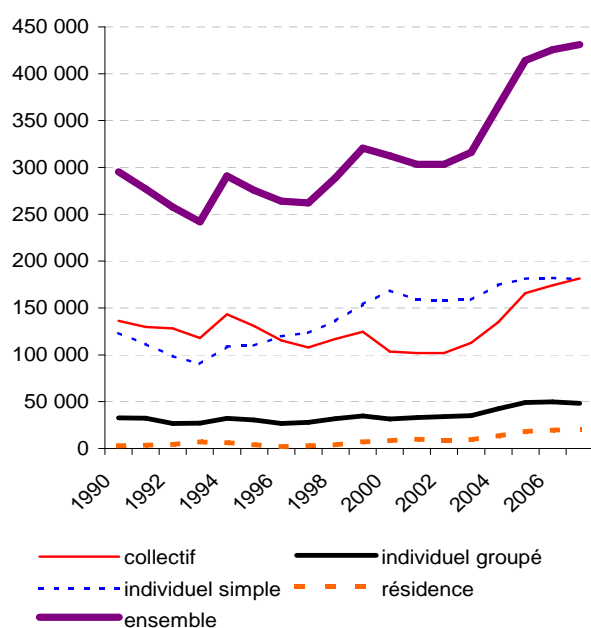
DOSSIERS

LA LOCALISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS ENTRE 2005 ET 2007

En 2007, 431 000 logements neufs ont été mis en chantier. Depuis 2004, on observe une forte accélération de la construction neuve. En conséquence, la croissance du parc de logements atteint la moyenne annuelle de 1,4 % depuis 2005 après avoir longtemps stagné autour de 1 %. Sur les 3 dernières années, la hausse s'explique essentiellement par la construction de logements collectifs, qui n'est plus cantonnée aux grandes unités urbaines mais se développe également dans les communes rurales. Cette situation s'accompagne d'un étalement urbain qui se poursuit dans les régions où la construction est la plus dynamique, notamment dans l'Ouest du pays, le Sud-Ouest, Rhône-Alpes et l'Alsace. Si le prêt à 0 % a pu favoriser la construction et l'étalement urbain dans ces régions à la fin des années quatre-vingt-dix, sa perte d'attractivité jusqu'en 2005 lui confère une importance moindre dans le financement des logements. L'investissement locatif diminue à partir de 2006 après avoir atteint un niveau record en 2005. Il a accompagné l'étalement urbain, même s'il reste majoritaire dans les zones urbaines.

Avec plus de 400 000 logements commencés au cours de chacune des trois dernières années, la construction neuve a atteint des niveaux inédits depuis 30 ans. Après avoir singulièrement accéléré en 2004 et 2005 (+ 13 % en moyenne par an) (figure 1), les mises en chantiers, qui progressent désormais à un rythme moins rapide (+ 2 % par an entre 2006 et 2007) ont atteint 431 000 logements en 2007. En conséquence, le parc de logements connaît depuis 2005 une croissance dynamique inobservée, de l'ordre de 1,4 %, bien supérieure à celle enregistrée entre 1990 et 1998 (+ 1 % en moyenne par an) et entre 1999 et 2004 (+ 1,1 % en moyenne par an).

Figure 1 : ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIERS PAR TYPE DE LOGEMENTS



Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

Les raisons des évolutions récentes sont multiples et bien connues : les anticipations de hausse des prix de l'immobilier depuis le début

des années 2000, la faiblesse des taux d'intérêt, une demande soutenue de la part des ménages tenant tant à un désir plus important d'accès à la propriété qu'à une augmentation du nombre de ménages, sont autant d'éléments ayant pu inciter à un niveau élevé de la construction neuve de logements.

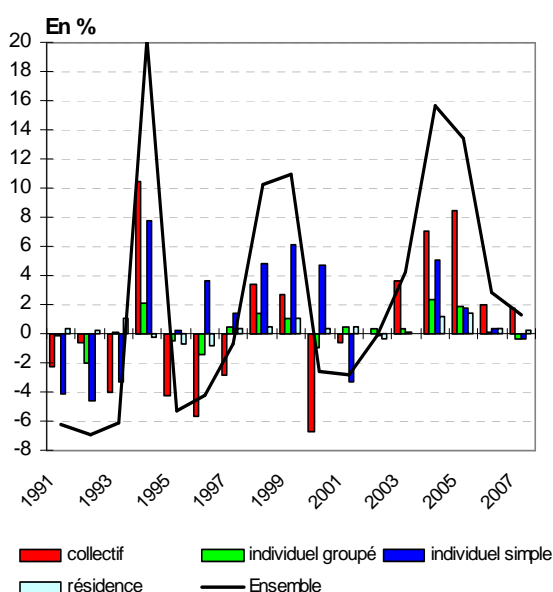
LE LOGEMENT COLLECTIF DYNAMISE LA CONSTRUCTION NEUVE RÉCENTE

L'augmentation de la construction neuve depuis 2005 a principalement pour origine le dynamisme de la construction de logements collectifs (figure 2). Alors qu'entre 1999 et 2004, les logements individuels représentaient près des deux tiers des mises en chantiers, la croissance élevée de la construction de logements collectifs des années 2005-2007 rééquilibre la répartition des types de logements. En 2007, autant de logements collectifs que de logements individuels simples ont été construits.

Le dynamisme de la construction neuve s'explique également par la forte croissance des mises en chantiers de résidences : le nombre de logements en résidence mis en chantier sur les trois années 2005-2007 est identique à celui des six années précédentes (1999-2004).

Les professionnels privés de l'immobilier sont à l'origine de ce dynamisme de la construction neuve. Leur part dans la construction ne cesse de croître depuis 2003. Elle atteint 31 % du total en 2005-2007, contre 26 % dans la période précédente (figure 3). C'est notamment dans la construction de logements collectifs (y compris les résidences) que leur poids est non seulement le plus important mais aussi en constante augmentation : 40 % en 1990-1998, 54 % en 1999-2004 et 57 % en 2005-2007. En revanche, les bailleurs sociaux sont de moins en moins souvent à l'origine de la construction collective (31 % en 1990-1998 puis 20 % en 1999-2004 et 15 % en 2005-2007). La part des particuliers dans le total de la construction décroît également passant de 54 % en 1999-2004 à 47 % en 2005-2007.

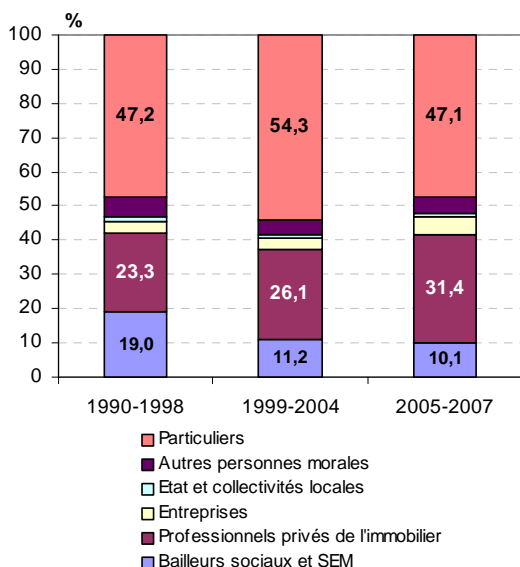
Figure 2 : CONTRIBUTIONS DES TYPES DE LOGEMENTS À LA CROISSANCE DE LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

En conséquence, la part de la construction neuve destinée à la vente augmente de 7 points (elle passe de 28 % au cours de la période 1999-2004 à 35 % en 2005-2007) tandis que celle de l'occupation personnelle décroît de 8 points (de 48 % à 40 %). Le motif de location reste stable à 23 %.

Figure 3 : PART DES MAÎTRES D'OUVRAGE DANS LA CONSTRUCTION NEUVE



Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

DES IMMEUBLES PLUS PETITS

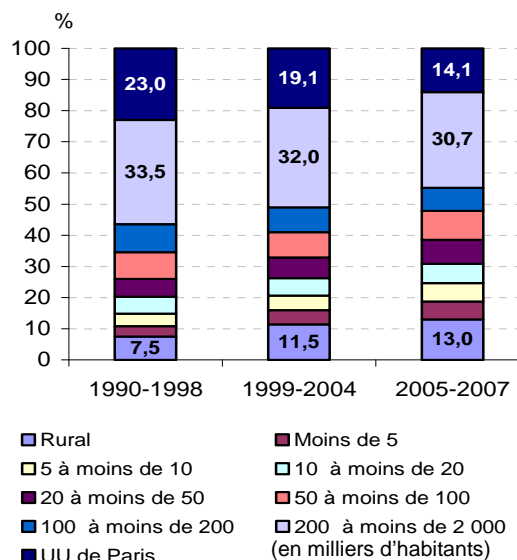
Si la surface moyenne des logements par type reste stable, la tendance de la construction d'immeubles de faible hauteur se poursuit : sur la période 1990-1998, 77 % des immeubles comptaient au plus 5 étages, ce taux s'élève à 80 % en 1999-2004, et à 84 % en 2005-2007. Cette

évolution s'effectue au détriment des grands immeubles (9 étages et plus), leur part passant de 6 % du total des logements collectifs en 1990-1998 à 2,3 % en 2005-2007.

Ce phénomène n'est pas neutre pour l'urbanisation. Le choix de construire moins haut nécessite la mobilisation d'une plus grande surface au sol et favorise donc l'étalement urbain, et ce d'autant plus quand les terrains se raréfient dans les pôles urbains et que leurs prix deviennent très élevés. Cette situation a été décrite par les théoriciens de l'économie urbaine¹ : la hauteur des immeubles est d'autant plus élevée que le prix du terrain est cher dans les villes les plus peuplées. Au contraire l'éloignement par rapport aux villes-centres, où se concentre l'emploi, permet de disposer de terrains moins chers et de pouvoir construire sur une plus grande surface au sol.

Le développement du collectif de taille plus réduite au cours de la période 2005-2007 s'observe dans les plus petites unités urbaines et dans les communes rurales². Ces dernières concentrent 13 % de la construction collective, contre 7,5 % en 1990-1998 (figure 4), au détriment notamment des grandes unités urbaines. Ces dernières demeurent néanmoins les zones où se concentre la plus grande part de la construction neuve de logements collectifs.

Figure 4 : RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS PAR TRANCHES D'UNITÉS URBAINES



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonage Insee 1999

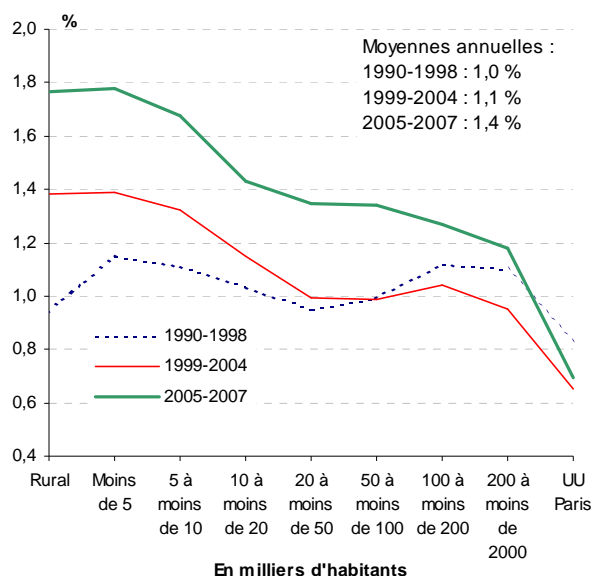
¹ Voir notamment Alonso, Muth et Mills, à l'origine de la formalisation micro-économique de l'économie urbaine.

² Quelle que soit la période, on utilise les zonages des unités urbaines et des aires urbaines définis en 1999, sauf indications contraires.

LA CONSTRUCTION NEUVE PROGRESSE EN ZONE RURALE... MAIS À PROXIMITÉ DES VILLES

La dynamique de la construction neuve en 2005-2007 concerne l'ensemble du territoire, à l'exception de l'unité urbaine de Paris (*cartes 1 et 2 en annexe du document*). La période récente confirme l'attrait pour les zones rurales ou les petites unités urbaines (moins de 10 000 habitants) pour lesquelles la croissance du parc est supérieure à la moyenne (entre 1,6 % et 1,8 % pour une moyenne nationale de 1,4 %). Plus la taille de l'unité urbaine est importante, moins la croissance est forte. Cette situation est nouvelle puisqu'au cours des périodes précédentes de notre champ d'étude (1990-1998 et 1999-2004), cette décroissance régulière s'observait moins : par exemple sur la période 1999-2004, la croissance était plus élevée dans les unités urbaines de 100 000 à 200 000 habitants que dans celles comptant de 20 000 à 100 000 habitants (*figure 5*).

Figure 5 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DU À LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LES TRANCHES D'UNITÉS URBAINES



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonages Insee 1990 et 1999

Les communes rurales concentrent 34 % de la construction neuve. Elles se répartissent à part quasi égale entre communes de la périphérie d'un pôle urbain (*méthodologie*) et communes isolées (*figure 6*).

Depuis 1990, la croissance est particulièrement dynamique dans les communes rurales périphériques. Cette situation traduit un étalement urbain des villes vers des zones rurales à la défaveur de la croissance interne des villes. Ainsi, en 2005-2007, la croissance annuelle du parc des communes rurales isolées

(+ 1,6 %) est plus élevée que la moyenne nationale ; ce qui est une situation nouvelle.

L'étalement urbain se poursuit si l'on en juge par le dynamisme de la construction neuve sur le territoire de communes situées à l'immédiate périphérie des aires urbaines actuelles (*cartes 3 et 4*). La définition des aires urbaines en 1999 peut ne pas prendre en compte les extensions récentes de la périphérie. En 1999, le changement de la définition des aires urbaines a augmenté mécaniquement de 6 % la construction neuve localisée dans les aires urbaines, en incluant des communes classées en 1990 comme rurales isolées ou multipolarisées. On ne connaît pas encore le futur découpage des aires urbaines suite aux résultats du cycle de recensement en cours.

Figure 6 : RÉPARTITION DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN SELON LE TYPE DE COMMUNE

	Parc en 99 (en %)	Construction neuve (en %)		Taux de croissance du parc (en %)		
		99-04	05-07	90-98	99-04	05-07
Communes rurales	25,7	33,1	33,9	0,9	1,4	1,8
en zone urbaine	11,6	18,7	17,7	1,3	1,7	2,0
isolées	14,1	14,4	16,2	0,8	1,1	1,6
Unités urbaines	74,3	66,9	66,1	1,0	1,0	1,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	1,0	1,1	1,4

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel, zonages Insee

Mesuré par la distance moyenne de la construction neuve à la ville-centre de l'aire urbaine, l'étalement urbain³ se poursuit dans la plupart des grandes aires urbaines (*figure 7*). En 2005-2007, Bordeaux, Montpellier et Toulouse sont les aires urbaines où la construction neuve s'éloigne le plus du centre de l'aire urbaine.

Un ralentissement, voire une stabilisation dans quelques villes s'est opéré : Rennes et Nancy ne s'étaient plus, mais ces deux aires urbaines avaient connu un étalement important au cours des périodes précédentes. L'étalement urbain autour de Lyon est arrêté au profit d'une densification ; la construction dans l'aire de Marseille continue à se recentrer par des programmes importants de rénovations urbaines du centre-ville. Ces situations locales variées rendent délicates toutes analyses à un niveau agrégé.

Si la construction neuve connaît des évolutions importantes au niveau des communes, elle affiche une grande stabilité au niveau des régions. L'Ouest du pays (Bretagne, Aquitaine,

³ Pour autant qu'on puisse le mesurer correctement avec une définition du zonage qui pourrait ne plus être adaptée à la situation présente.

Pays de la Loire), le Sud-Ouest (Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon), l'Alsace et la région Rhône-Alpes, restent les régions les plus dynamiques depuis 1990. Au cours du temps, on observe un phénomène de diffusion de la construction autour des zones traditionnellement dynamiques (*voir cartes et tableau en annexe*).

Certaines régions demeurent toujours sous les moyennes nationales : les régions du Bassin parisien, le Nord-Pas-de-Calais, l'Auvergne, le Limousin, la Lorraine et PACA. La Corse, où le taux annuel de croissance du parc était inférieur à la moyenne nationale, se distingue en 2005-2007 par une croissance plus élevée.

Figure 7 : DISTANCES MOYENNES AU CENTRE (EN KM)

Périodes	distance au centre			Écart annuel période 2 / période 1	Écart annuel période 3 / période 2
	1	2	3		
	90-98	99-04	05-07	En %	En %
Ensemble des aires urbaines	10,7	11,6	11,7	0,90	0,29
Bordeaux	10,3	13,4	15,4	2,95	4,76
Montpellier	6,9	8,2	9,3	1,94	4,29
Toulouse	10,2	14,2	15,8	3,74	3,62
Clermont-Ferrand	6,4	9,4	10,3	4,40	2,92
Strasbourg	9,0	11,4	12,4	2,66	2,84
Lille	7,5	10,2	10,9	3,50	2,24
Nantes	7,2	11,2	11,8	5,01	1,70
Paris	22,0	22,6	23,7	0,29	1,67
Nice	17,7	18,6	19,4	0,55	1,41
Nancy	6,6	8,9	9,0	3,38	0,37
Rennes	8,5	13,2	13,2	5,01	0,00
Lyon	11,5	13,4	12,6	1,70	- 2,01
Marseille	16,3	14,6	13,3	- 1,27	- 3,00

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel

NB : les aires urbaines présentées dans ce tableau comptent pour 40 % du total de la construction neuve des 356 aires urbaines.

LE PRÊT À 0 % FINANCE ESSENTIELLEMENT DES LOGEMENTS INDIVIDUELS NEUFS EN ZONES RURALES

Le prêt à 0 % a été mis en place en 1995 comme dispositif de prêt aidé principalement à la construction neuve⁴ à destination des particuliers. Il a progressé de 1996 à 1999, date à laquelle il a aidé au financement de près de 100 000 logements neufs pour décroître régulièrement ensuite, les critères d'attribution du prêt restant inchangés alors que les prix de l'immobilier augmentaient fortement. La part des logements neufs aidés par un prêt à 0 % a diminué de moitié entre 1997 et 2005, passant de 37,2 % à 18,3 % de la construction neuve.

⁴ A sa création il finance aussi les gros travaux dans l'ancien. En 2005, le nouveau prêt à 0 % a été étendu à l'acquisition de biens anciens sans obligation de travaux et les critères financiers (tranches de revenus, montant maximum du prêt) ont été rénovés.

Cependant, elle croît à nouveau en 2006 pour atteindre 20 %.

En 1996, plus de 7 particuliers sur 10 acquérant un bien neuf bénéficiaient d'un prêt à 0 %, en 2006, ce n'est le cas que de 4 sur 10.

Sur la période 1999-2004, les logements financés par un prêt à 0 % étaient majoritairement situés dans des unités urbaines mais moins souvent que l'ensemble de la construction neuve (respectivement 54,1 % contre 66,9 %) (*figure 8*).

En revanche, en 2005-2006, la localisation des logements neufs financés par un prêt à 0 % se situe majoritairement dans les zones rurales et notamment dans les communes rurales isolées. Le prêt à 0 % finance ainsi deux fois plus de logements neufs en communes rurales isolées en 2006 qu'en 1997, tandis que sa part a décliné dans les communes situées dans les aires urbaines (*figure 9*). L'augmentation du prix du foncier a pu provoquer ce glissement progressif de localisation des zones urbaines vers les zones rurales.

La localisation des logements neufs financés par un prêt à 0 % diffère partiellement de celle de l'ensemble de la construction neuve (*cartes 5 et 6*) en faveur notamment des régions du Bassin parisien, de l'Ouest et du centre géographique du pays.

Figure 8 : COMPARAISON DE LA LOCALISATION SELON LE TYPE DE COMMUNE DES LOGEMENTS NEUFS FINANCÉS PAR UN PRÊT À 0 % ET DU TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE

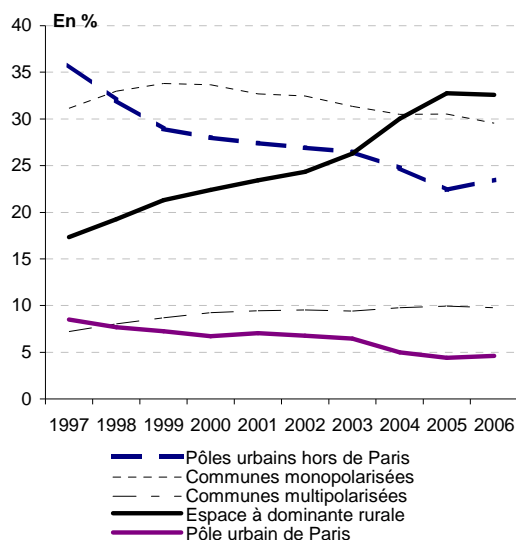
Répartition en %	Prêt à 0 % 1999-2004	Construction neuve totale 1999-2004	Prêt à 0 % 2005-2006	Construction neuve totale 2005-2006
Communes rurales				
Rural monopolarisées	23,2	14,5	22,9	13,8
Rural multipolarisées	6,6	4,2	7,3	4,0
Rural isolé	16,1	14,4	23,8	16,3
Unités urbaines				
Hors Paris	47,5	57,5	41,5	58,1
Paris	6,6	9,4	4,6	7,7
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0

Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS

2006 marque une rupture à la fois dans la décroissance du nombre de prêts à 0 % souscrits et l'arrêt de la progression de la part des logements neufs situés en zone rurale. Dans les agglomérations où les prix sont les plus élevés (zone A, *voir méthodologie*) l'origine de ce retournement est le relèvement des barèmes intervenu en février 2006. Mais d'une manière

générale, les logements neufs aidés par un prêt à 0 % croissent à nouveau dans l'ensemble des unités urbaines, notamment pour les logements collectifs. Ces derniers, qui ne représentaient qu'environ 10 % du total des logements financés par un prêt à 0 % depuis sa création, comptent pour 15 % du total en 2006.

Figure 9 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS NEUFS FINANCÉS PAR UN PRÊT À 0 % SELON LE TYPE DE COMMUNE



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS

UNE BAISSÉ DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF EN 2006-2007

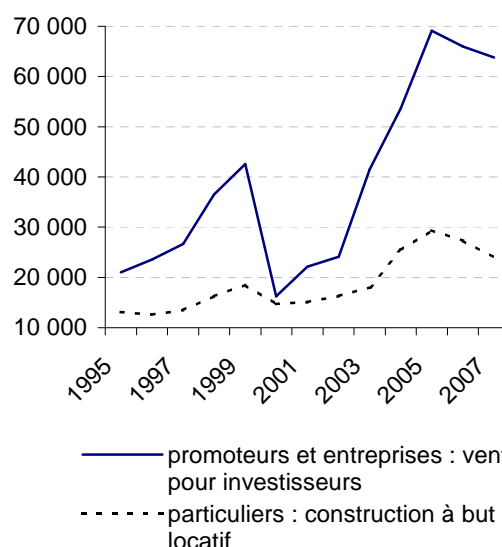
La construction à finalité d'investissement locatif n'a cessé de progresser de 1995 à 2005, à l'exception notable de la période 2000-2002 où la mise en place du dispositif Besson a rendu plus contraignant l'investissement locatif bénéficiant d'un avantage fiscal. La mise en place du dispositif Robien en 2003, en diminuant les contraintes sur le locataire cible, a permis de redynamiser la construction neuve ayant une finalité de location. En 2005, on estime que 100 000 logements auraient bénéficié du dispositif Robien. Cependant en 2006-2007, les investissements locatifs décroissent, que les maîtres d'ouvrage soient des promoteurs ou des particuliers (figure 10).

L'introduction en 2006 du nouveau dispositif Robien recentré/Borloo populaire à la place du Robien dit désormais classique n'aurait pas bouleversé l'effet incitatif du dispositif (Bosvieux, 2007). L'avantage fiscal reste le même avec le dispositif Borloo et les contreparties de loyer plafonné et de ressources seraient peu restrictives.

La diminution de l'investissement locatif en 2006-2007 est donc à rechercher ailleurs. Un particulier n'investit que dans le but de réaliser un gain, les loyers qu'il perçoit doivent compenser les remboursements et à terme, il espère réaliser

une plus-value sur la revente du logement acquis. Or en 2006-2007, les anticipations de hausse de prix du logement ne sont peut-être plus aussi attractives que les années précédentes ; le gain anticipé à la revente se réduit. De plus, le stock de logements neufs et (donc invendus) progresse, rendant plus incertaine une revente. Enfin, localement, il peut apparaître une saturation du marché locatif, rendant le logement plus difficile à louer à des conditions avantageuses pour l'investisseur.

Figure 10 : EFFECTIF DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS DONT LA FINALITÉ EST LA LOCATION



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, et Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) pour l'estimation du taux de vente destinée à l'investissement locatif

Figure 11 : RÉPARTITION (EN %) DE LA CONSTRUCTION NEUVE SELON LES ZONAGES ROBIEN RECENTRÉ

Zones « Robien recentré »	A	B1	B2	C	Ensemble
2005-2007					
Construction neuve totale	10,3	20,7	17,0	52,0	100,0
Ventes totales des promoteurs	19,7	31,0	22,2	27,1	100,0
dont à des investisseurs (2007)	22,0	35,0	26,0	17,0	100,0
Construction des particuliers à but locatif	2,5	11,1	13,9	73,0	100,0
1999-2004					
Construction neuve totale	11,8	21,2	17,5	49,5	100,0
Ventes totales des promoteurs	26,4	36,1	20,0	17,5	100,0
Construction des particuliers à but locatif	1,7	11,7	16,3	70,3	100,0

Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel et FPC

La construction neuve récente totale est plus fréquente en zones rurales. Lorsqu'on examine la construction selon les zones du dispositif Robien recentré, cela se traduit par une part plus importante de la construction neuve en zone C

en 2005-2007 (52 % du total contre 50 % en 1999-2004).

Les promoteurs maintiennent cependant une majorité de la construction dans les zones les plus tendues (A et B1), et notamment lorsqu'il s'agit de vente à des investisseurs (*figure 11*).

Ces zones sont aussi les plus urbanisées et celles où la location est structurellement plus importante.

Méthodologie

La base Sitadel

C'est la base exhaustive des permis de construire. Elle contient tous les indicateurs nécessaires au suivi d'un permis de construire, de son dépôt à l'achèvement de la construction. Elle nous renseigne sur la nature des travaux engagés et notamment sur le nombre de logements créés, leur type, destination, utilisation, maître d'ouvrage... L'unité statistique est le permis de construire, qui peut porter sur un logement individuel simple mais aussi un plus grand nombre de logements (individuel groupé, collectif, résidence).

Le champ de l'étude est le suivant :

- Années calendaires 1990 à 2007.
- Dates de prise en compte (administrative) d'ouverture des chantiers.
- France métropolitaine uniquement.
- Permis de construire ayant reçu un avis favorable, sans annulation ou classement sans suites ultérieures. Pour éviter des doublons, seul est pris en compte le 1^{er} enregistrement connu du permis.
- Un immeuble (individuel ou collectif) considéré au moins à usage d'habitation est défini par la création conjointe de surface hors œuvre nette totale (SHON), de SHON à usage habitation et un nombre de logements créés au moins égal à 1.
- La nature du logement (individuel, collectif...) doit être connue.

On utilise les données brutes (pas d'estimation de logements sur la base d'hypothèse de durée de construction comme dans le compte satellite du logement).

Au dernier trimestre 2007, la réforme des permis de construire et le changement d'application qui en résulte a entraîné une fragilité du recueil des données sur les autorisations de permis de construire. Les données sur les logements commencés sont moins sensibles à ce changement, leur autorisation étant antérieure à la mise en oeuvre de la réforme, mais il reste possible que les chiffres avancés pour cette année soit légèrement inférieurs à la situation réelle.

Définition zonages Insee

Une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine ou périphérie) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci. Les communes de la couronne sont désignées comme monopolarisées.

Les communes multipolarisées sont celles situées hors des aires urbaines (pôle urbain et couronne périurbaine), et dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles, et qui forment avec elles un ensemble d'un seul tenant.

L'unité urbaine est une commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2 000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres. En outre, chaque commune concernée possède plus de la moitié de sa population dans cette zone bâtie.

Une commune est dite rurale isolée, si elle ne répond à aucune des définitions ci-dessus.

L'appartenance d'une commune à une catégorie d'unités urbaines ou d'aires urbaines est révisée à chaque recensement depuis celui de 1990.

Le parc de logements désigne l'ensemble des logements d'une commune au 1^{er} janvier de l'année. S'il est exhaustivement connu en 1999 par le recensement, il est estimé pour les années suivantes par l'ajout des logements neufs construits chaque année. De ce fait, il peut être surévalué car il ne prend pas en compte les destructions de logements après 1999.

Les zones "Robien recentré" ont été construites selon une logique de tension du marché de l'immobilier. Elles sont également utilisées depuis fin 2003 pour différencier les seuils de revenus fiscaux et de montant maximum de prêts pour l'éligibilité au prêt à 0 %.

Zone A = Île-de-France (Paris + première couronne), Côte d'Azur et Genevois français.

Zone B1 = comprend les 23 agglomérations de plus de 250 000 habitants et quelques autres plus petites.

Zone B2 = comprend les agglomérations de plus de 50 000 habitants à 250 000 habitants.

Zone C = le reste du territoire.

Bibliographie

Bosvieux Jean « L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien », Anil Habitat Actualité, novembre 2005

Bosvieux Jean « Investissement locatif et conventionnement privé : quel sera l'impact des nouveaux dispositifs », Anil Habitat Actualité, janvier 2007

DGUHC « Rapport sur l'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif », février 2008

Fauvet Laurent « La création de logements par changement de destination des locaux » « Les comptes du logement en 2005 », février 2008

Fédération des promoteurs constructeurs « Le marché du logement neuf en 2007 »

Gevertz Anne « Le prêt à taux zéro » Les Notes Bleues de Bercy n°317, novembre 2006

Plateau Claire et Rakotomalala Josée « L'attrait des maisons individuelles en milieu rural mais proches des villes », SESP en bref, n° 1 juillet 2005. MTETM et dossier dans le rapport « Les comptes du logement en 2003 », août 2005.

SESP Infos rapides « La commercialisation des logements neufs », publication trimestrielle.

SESP Infos rapides « La construction de logements neufs », publication mensuelle.

SFFGAS « Bilan statistique des nouveaux prêts à 0 % émis en 2006 » disponible sur <https://www1.sfggas.fr/portal/hcleip>

Voir sur www.logement.gouv.fr les descriptifs du prêt à 0 % et des dispositifs de soutien à l'investissement locatif.

Annexes :**PARC, CONSTRUCTION NEUVE ET TAUX DE CROISSANCE DU PARC DE LOGEMENT PAR RÉGION**

Régions	PARC		Construction neuve			Taux de croissance annuel (%)		
	1990	1999	1990-1998	1999-2004	2005-2007	1990-1998	1999-2004	2005-2007
France	26 245 016	28 687 724	2 452 465	1 919 969	1 273 297	1,0	1,1	1,4
Île-de-France	4 745 529	5 069 265	391 528	217 493	124 630	0,9	0,7	0,8
Champagne-Ardenne	580 641	613 376	32 798	27 689	18 913	0,6	0,7	1,0
Picardie	741 852	796 276	50 848	32 542	28 185	0,7	0,7	1,1
Haute-Normandie	729 279	783 200	55 246	44 344	30 060	0,8	0,9	1,2
Centre	1 097 704	1 183 273	90 505	69 971	46 103	0,9	1,0	1,2
Basse-Normandie	667 172	729 482	54 786	44 843	30 211	0,9	1,0	1,3
Bourgogne	781 737	822 540	52 816	40 213	25 092	0,7	0,8	1,0
Nord-Pas-de-Calais	1 559 495	1 641 080	103 098	85 281	57 146	0,7	0,8	1,1
Lorraine	951 563	1 012 589	60 887	65 788	40 758	0,7	1,1	1,2
Alsace	663 972	749 712	86 626	59 674	36 330	1,4	1,3	1,5
Franche-Comté	481 834	523 830	37 008	38 539	23 748	0,8	1,2	1,4
Pays de la Loire	1 383 810	1 573 167	170 321	145 080	96 129	1,3	1,5	1,8
Bretagne	1 339 672	1 494 156	154 598	137 547	103 608	1,2	1,5	2,1
Poitou-Charentes	765 756	852 825	81 802	65 572	48 468	1,1	1,2	1,7
Aquitaine	1 344 387	1 489 377	151 870	134 516	101 838	1,2	1,5	2,0
Midi-Pyrénées	1 172 299	1 317 167	135 399	127 042	84 633	1,2	1,5	1,9
Limousin	380 115	401 375	26 210	22 059	16 153	0,7	0,9	1,3
Rhône-Alpes	2 539 846	2 826 847	291 101	241 581	152 924	1,2	1,4	1,6
Auvergne	684 424	718 607	46 667	40 200	29 602	0,7	0,9	1,3
Languedoc-Roussillon	1 205 107	1 390 064	161 686	120 163	76 324	1,4	1,4	1,7
PACA	2 269 225	2 522 348	203 568	147 633	92 307	1,0	1,0	1,1
Corse	159 597	177 168	13 097	12 199	10 135	0,9	1,1	1,8

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel. Les cellules colorées indiquent par période, les régions dont le taux de croissance du parc de logement est supérieur au taux de croissance annuel moyen national.

VENTES DES PROMOTEURS DE 1995 À 2007

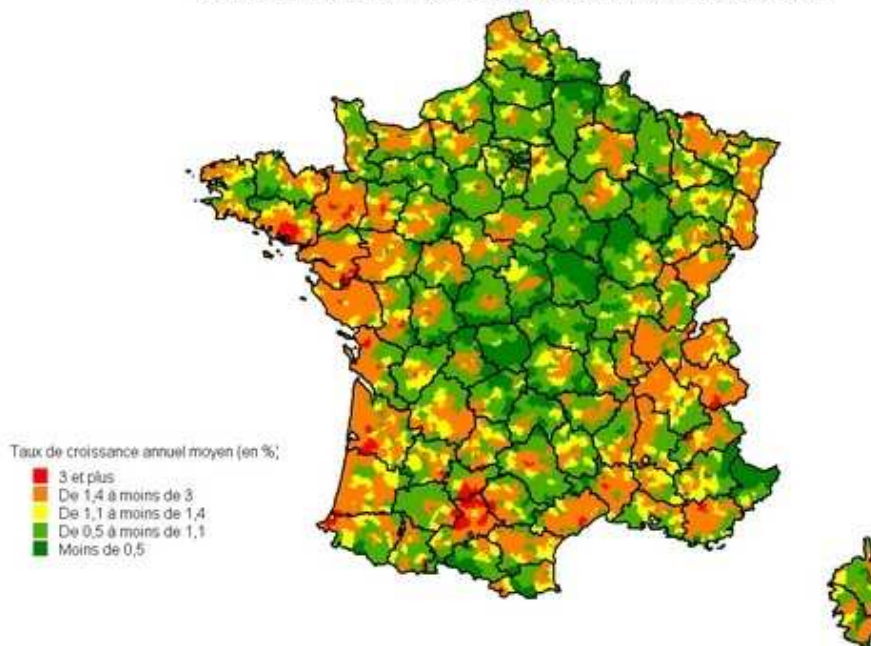
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Total des ventes	62 900	72 600	80 600	93 700	101 500	75 200	80 200	85 400	103 200	112 200	121 500	126 300	127 400
Accession	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 200	50 200	52 800	59 600	64 800
Investissement locatif avec avantage fiscal	26 000	35 600	43 100	55 000	53 000	19 000	25 000	30 000	54 000	62 000	68 700	66 700	62 600
Investissement locatif sans avantage fiscal						5 000	5 000	5 000					

Source : Fédération des Promoteurs Constructeurs

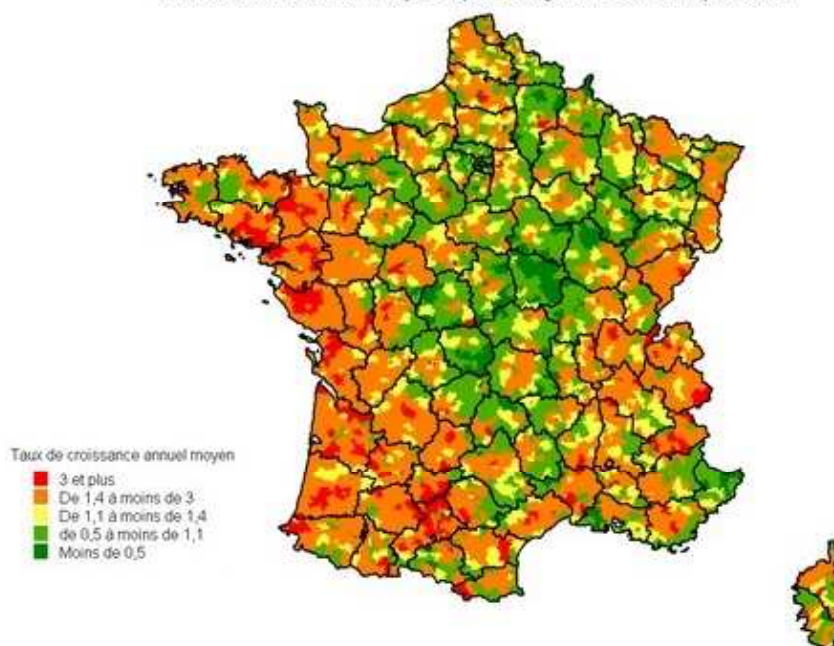
ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

CARTES 1 ET 2 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS PAR CANTON 1999-2004 ET 2005-2007

Taux de croissance annuel moyen du parc de logement 1999-2004 par canton



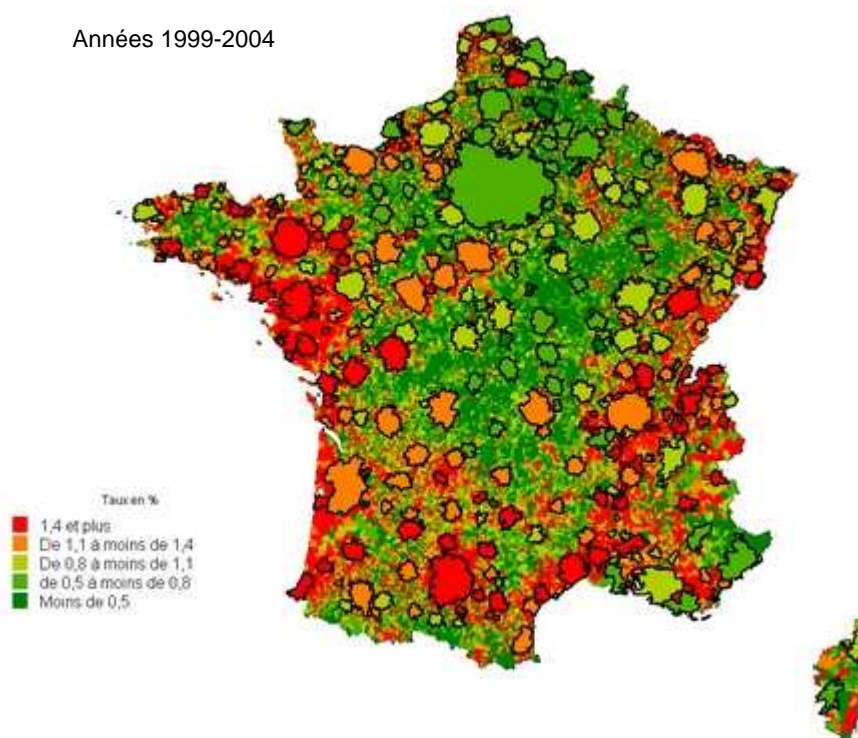
Taux de croissance annuel moyen du parc de logement 2005-2007 par canton



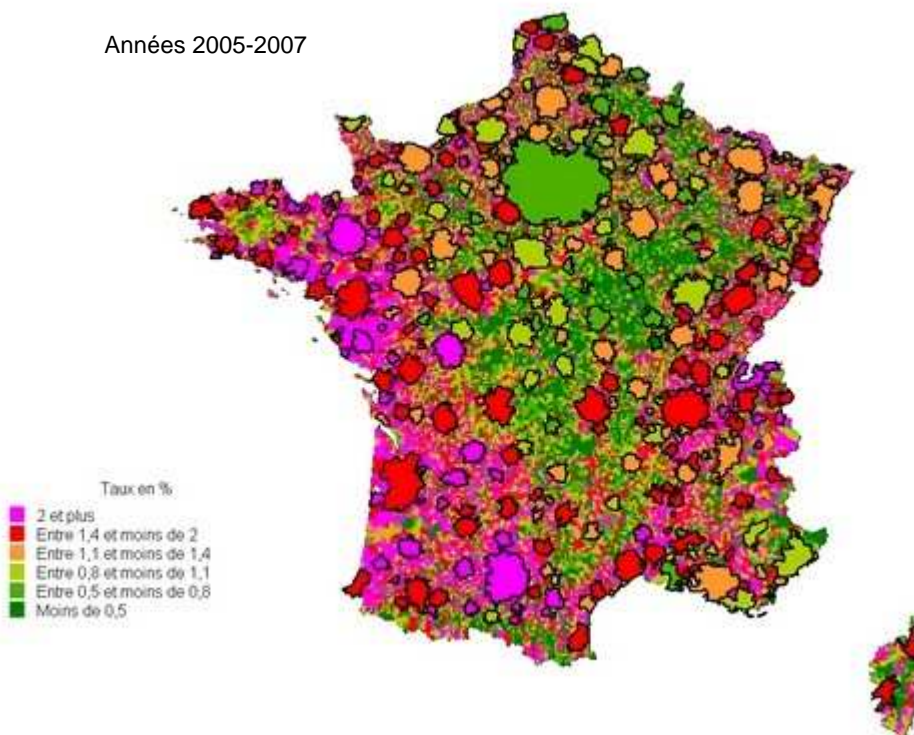
Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel (construction neuve), Insee (parc recensement RP 99)

CARTES 3 ET 4 : TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN DU PARC DE LOGEMENTS PAR AIRE URBAINE ET COMMUNES ISOLÉES OU MULTIPOLARISÉES (1999-2004) ET (2005-2007).

Années 1999-2004



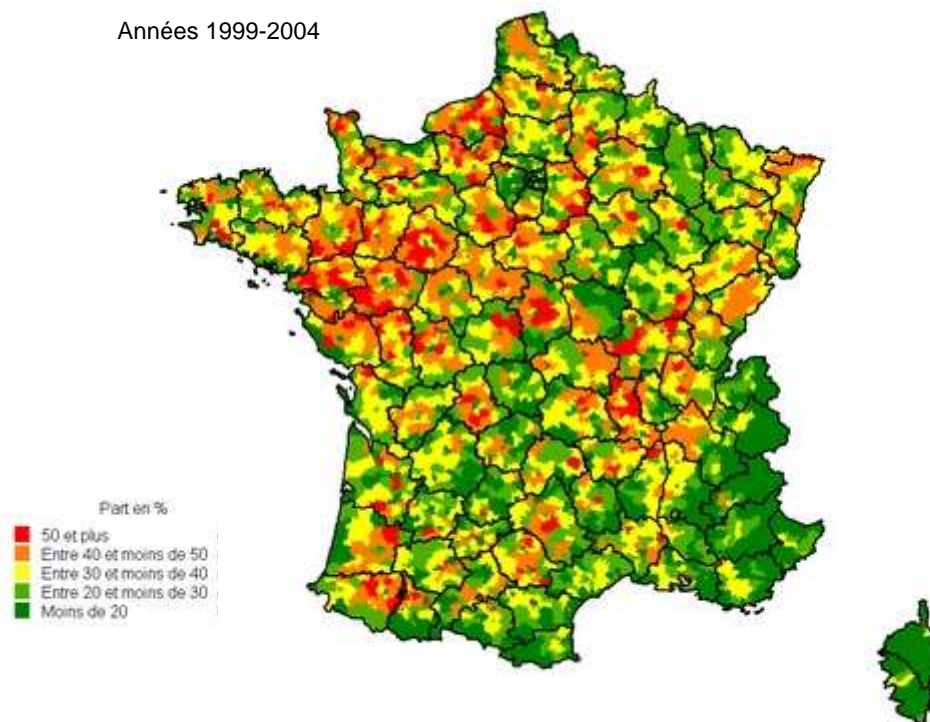
Années 2005-2007



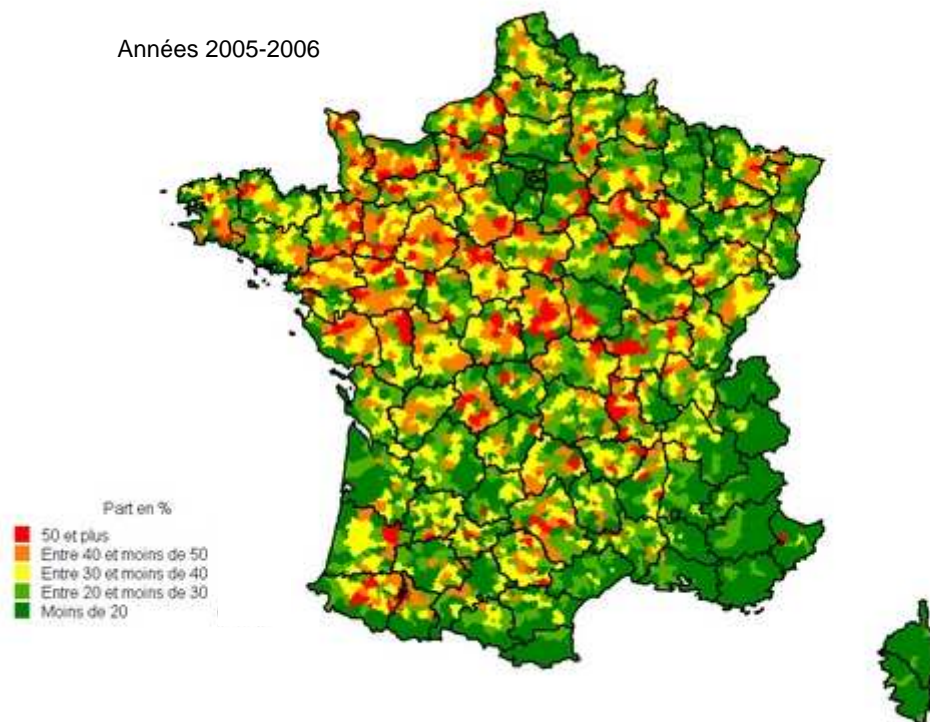
Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel (construction neuve), Insee (parc)
Les aires urbaines sont signalées par des contours noirs.

CARTES 5 ET 6 : LA LOCALISATION DES LOGEMENTS FINANCÉS PAR PRÊT À 0 % DIFFÈRE DE CELLE DU TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE (PART DES LOGEMENTS FINANCÉS PAR PRÊT À 0 % DANS LE TOTAL DE LA CONSTRUCTION NEUVE PAR CANTON, ANNÉES 1999-2004 ET 2005-2006)

Années 1999-2004



Années 2005-2006



Sources : MEEDDAT/SESP, Sitadel, SGFGAS

ROTATION DANS LES LOGEMENTS ET PERMANENCE DES PROFILS D'OCCUPANTS

La mobilité résidentielle a cessé de décliner entre 2003 et 2005. Elle s'est même redressée dans le parc locatif privé et dans celui possédé par les personnes morales autres que les bailleurs sociaux. Structurellement, les parcs locatifs dont les collectivités locales ou les autres personnes morales sont propriétaires, sont moins fluides que le parc des bailleurs personnes physiques, mais le sont davantage que le parc social. L'âge et le revenu sont des déterminants cruciaux de la mobilité des ménages. La liaison mobilité-revenus n'est pas linéaire. Elle est en outre différente selon que l'occupant est locataire ou propriétaire.

Des mauvaises conditions de logement poussent également à déménager.

A l'occasion des changements d'occupants dans les logements, les occupants de profils identiques (en matière de revenus – élevés ou faibles – ou de conditions de logement) ont tendance à se succéder.

Contrairement aux locataires, les propriétaires occupants qui prennent possession de leurs logements perçoivent en moyenne des revenus plus élevés que ceux qu'ils remplacent. Le phénomène est d'autant plus fort que l'on est proche du centre de l'aire urbaine, à Paris, alors que son intensité augmente avec la distance au centre de l'aire, à Toulouse. Dans les parcs locatifs des deux aires, l'écart de revenu, négatif, entre ceux qui quittent les logements et ceux qui y emménagent décroît à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine.

Entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005, 3,8 millions de logements ont changé d'occupants, 1,4 million de logements sont ré-apparus sur le marché (retours sur le marché de logements précédemment vacants pour l'essentiel, mais aussi logements ayant changé de destination), et 0,7 million de logements ont accueilli des occupants pour la première fois (logements issus de la construction neuve et de restructurations) (voir graphique 1 et annexe 1). Au total, 5,9 millions de logements ont ainsi accueilli un nouveau ménage au cours de ces deux années, soit un taux d'emménagement annuel moyen de 11,3 % (voir définition dans l'encadré « la mesure de la mobilité avec

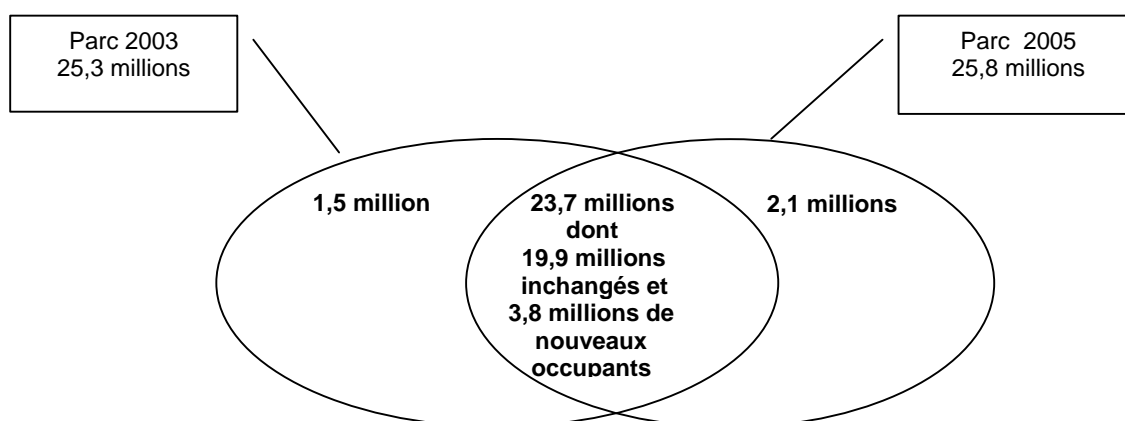
Filocom »)⁽¹⁾. Ces emménagements ont été effectués dans 64 % des cas dans des résidences principales existantes, dans 23 % des cas dans des logements existants mais non disponibles sur le marché des résidences principales⁽²⁾, et dans 13 % des cas, la construction neuve a absorbé ces mouvements.

(1) Calculé sur la seule année 2005, ce taux s'établit très précisément à 12,8 %.

(2) Il convient de noter qu'une (faible) partie des logements placés en vacance peuvent l'être car les services fiscaux n'avaient pas encore reçu les informations consécutives à un emménagement.

Graphique 1

LES PARCS DE LOGEMENTS EN 2003 ET 2005



1 – La fluidité dans les parcs de logements a cessé de diminuer depuis 2003

Deux tiers des mouvements ont donc lieu dans des logements existants et disponibles à l'occupation. Le taux de rotation annuel moyen dans ces logements s'établit à 8,0 % sur les deux années 2003-2004. Il est inchangé par rapport à la période 2001-2002, et plus faible que celui observé au cours de la période 1999-2000 (8,6%). Ce chiffre recouvre de grandes disparités selon les statuts d'occupation. La vitesse de rotation est en effet endogène au statut d'occupation des occupants des logements : indépendamment des caractéristiques des occupants (position dans le cycle de vie, arrivée d'événements, revenus, taille du ménage...), être propriétaire ou locataire (que cette situation soit le résultat d'un choix ou bien d'une décision contrainte) induit intrinsèquement une stabilité plus ou moins grande dans son logement.

Le parc de logements des propriétaires occupants, avec un taux de rotation annuel moyen de 3,5 % (voir tableau 1) et un taux d'emménagement de 5,9 %, est le moins fluide de tous. En règle générale, les propriétaires occupants acquièrent leur logement parce qu'ils anticipent une stabilité (familiale ou d'emploi). Ils dépensent des sommes importantes pour l'amélioration et l'entretien de leur bien, que ces sommes soient retracées dans le compte du logement en charges (petits travaux) ou en investissement (qui allonge la durée de vie du bien et donc augmente sa valeur). Par ailleurs, le choix du logement est tel qu'on peut supposer qu'il est bien adapté au ménage. Enfin, la décision de déménager peut être influencée par les frais de mutations ainsi que par l'écart entre le prix d'achat et la valeur nette du logement, lequel dépend de la situation dans le cycle immobilier.

Ces contraintes s'exercent beaucoup moins fortement pour les locataires et, pour des raisons symétriques aux précédentes, le taux de rotation annuel moyen dans le parc locatif est plus élevé.

Le taux afférent au parc locatif privé, à 17,8 %, est le plus élevé de tous. Régi par une logique de marché, ce parc joue un rôle fort pour la fluidité des parcours résidentiels des ménages. Les trois autres parcs locatifs (le parc social, celui des collectivités publiques et celui des autres personnes morales), qui sont davantage régulés, présentent un taux de rotation variant de 10,2 % pour le parc social à 14,6 % pour le parc détenu par les autres personnes morales. Pour les locataires de ces parcs, la mise à disposition du logement peut s'apparenter à une forme d'avantage (en matière de niveau de loyer notamment). Aussi, il existe un coût pour leurs occupants à quitter le logement qui leur a été attribué. Les locataires sociaux, par exemple, font face au risque de ne plus être éligibles s'ils quittent leur logement, ou bien au risque de subir une longue attente en vue de l'attribution d'un autre logement du même parc. Dans les deux cas, l'incitation à la mobilité peut être faible. Les logements occupés par les locataires des collectivités publiques leur confèrent un avantage du même type, et les locataires de propriétaires personnes morales peuvent aussi être apparentés à des bénéficiaires.

Le parc locatif social et celui détenu par les collectivités publiques sont les seuls dont le taux de rotation diminue sur la période récente (voir graphique 2). Dans les autres, le taux de rotation s'est stabilisé (propriétaires occupants), voire s'est inscrit en hausse (parc locatif privé et parc de logements possédés par les autres personnes morales).

Tableau 1

Taux de rotation et d'emménagement par parc entre 2003 et 2005

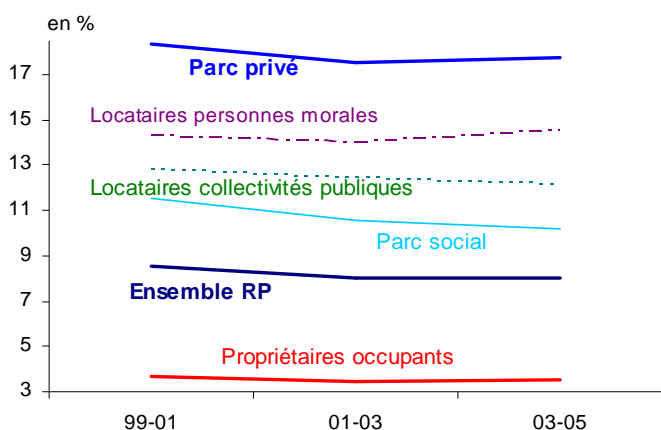
	Part du parc total (en %)	Taux de rotation annuel moyen (en %)	Taux d'emménagement annuel moyen (en %)
Locataires privés	21,3	17,8	22,3
<i>dont étudiants et autres</i>		37,8	
Locataires personnes morales	5,2	14,6	20,0
<i>dont étudiants et autres</i>		35,2	
Locataires collectivités publiques	1,3	12,3	17,2
<i>dont étudiants et autres</i>		25,5	
Locataires sociaux	15,5	10,2	12,4
<i>dont étudiants et autres</i>		29,5	
Propriétaires occupants	56,7	3,5	5,9
<i>dont étudiants et autres</i>		20,9	
Ensemble	100,0	8,0	11,3
<i>dont étudiants et autres</i>		35,2	

Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Graphique 2

ÉVOLUTION DU TAUX DE ROTATION (EN %) ENTRE 1999 ET 2005



Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Chacun de ces parcs contient des logements accueillant des occupants qui ne sont pas des ménages au sens fiscal (étudiants rattachés fiscalement au foyer de leurs parents pour l'essentiel). Ces occupants ont des motifs de mobilité qui n'obéissent pas aux mêmes règles que les ménages « formés ». Dans ces logements, le taux annuel de mobilité, extrêmement élevé, oscille entre 21 % et 38 %. Ces logements, qui représentent 1,9 % des résidences principales, élèvent le taux de rotation d'ensemble d'un demi-point de pourcentage. Ce parc de logements n'est pas exclusivement dédié à cette population (au gré des changements d'occupants, la moitié, seulement, des logements voit se succéder uniquement des étudiants).

Encadré 1 : la mesure de la mobilité avec Filocom

FILOCOM (Fichier des LOGements à la COMMune) est un fichier bisannuel qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des impôts : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques.

Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés HLM, les SEM, les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation. Le fichier contient à la fois des informations quantitatives et localisées décrivant les logements (durée d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface du logement, etc.), mais aussi sur leurs occupants (variables de nature démographique, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus imposables, etc.).

Chaque logement possède un identifiant unique depuis 1999 autorisant un suivi en vue de comparer les caractéristiques de ses occupants au cours du temps.

Le fichier est une mine d'informations, encore inexploité, pour analyser les facteurs pouvant influencer la décision de mobilité. Il fournit des informations sur les ménages avant qu'ils ne quittent leur logement, ainsi que sur ceux qui viennent de prendre occupation d'un logement.

La mesure de la mobilité n'est pas triviale. On peut privilégier la notion de taux de rotation entre deux dates, et/ou s'intéresser à celle d'emménagement au cours d'une période. Le **taux de rotation** s'apparente à une vitesse de circulation. Il donne une mesure de la fluidité dans les logements. On ne tient compte alors que des logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Il est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents. Ce taux est proche du taux de mobilité, particulièrement pour les propriétaires occupants (les jeunes qui s'installent pour la première fois sont rarement accédants à la propriété). Avec Filocom, le taux de rotation calculé est un taux annuel moyen entre deux millésimes du fichier (les logements changeant d'occupants à plusieurs reprises au cours de la période ne sont alors comptabilisés qu'une seule fois).

La notion d'**emménagement** ne tient pas compte de la situation du logement auparavant. Sont retenus les logements permanents mais aussi les nouveaux logements qu'ils soient le fruit des nouvelles constructions ou de l'occupation nouvelle de logements qui étaient précédemment vacants. Le taux d'emménagement est usuellement défini comme la somme des logements permanents ayant changé d'occupants, de ceux qui étaient vacants et de ceux issus de la construction neuve, rapporté au parc de logements. Filocom permet le calcul d'un taux annuel moyen entre deux millésimes du fichier (les logements changeant d'occupants à plusieurs reprises au cours de la période ne sont alors comptabilisés qu'une seule fois), ainsi qu'un taux calculé sur la dernière année uniquement (qui limite les problèmes de déménagements successifs entre deux millésimes de fichier).

La **mobilité** des ménages peut également être appréhendée d'une façon plus structurelle avec Filocom. Par construction, le fichier permet une analyse des raisons qui font que les ménages, déjà composés (appelés usuellement ménages permanents), déménagent. De même, il permet de porter un regard sur l'arrivée dans les logements (des ménages permanents et des nouveaux ménages).

Les variables du fichier Filocom reposent sur des définitions fiscales. La durée d'occupation du logement, sur laquelle est assis le calcul de la mobilité, est attachée à la personne de référence du foyer fiscal. Elle ne correspond donc pas toujours à la notion de déménagement, ce qui nécessite d'opérer des redressements (voir encadré 2).

2 – L'âge et le revenu influencent très fortement la mobilité

Au-delà du statut d'occupation, qui est un facteur endogène de la mobilité, les déterminants de la mobilité résidentielle tiennent fortement aux caractéristiques des ménages et des logements ainsi qu'à l'adéquation des uns aux autres. Ils sont même plus importants que ceux afférents à l'environnement économique, et notamment l'emploi (Debrand, Taffin, 2005). Les premiers l'emportent dans le cas des distances de migrations les plus courtes (migrations les plus nombreuses, et de loin), et les seconds dans celui des plus longues (Gobillon, 2001).

L'âge joue un rôle très important. La décision de déménager est plus fréquente en début de cycle de vie et le taux de rotation dans les logements diminue significativement avec l'âge (voir annexe 2). Il est trois fois plus élevé que le chiffre d'ensemble pour les ménages dont la personne de référence est âgée de 18 à 25 ans : en moyenne, 27,6 % de ces ménages qui occupaient donc un logement au 1^{er} janvier 2003 l'ont quitté chaque année en 2003 et 2004, contre 8,0 % pour l'ensemble des ménages. Par ailleurs, 40,3 % des ménages dont la personne de référence est âgée 18 à 25 ans occupant un logement en 2005 viennent d'emménager chaque année en 2003 et 2004⁽³⁾. L'écart, qui atteint 12,7 %, peut être attribué à l'effet des jeunes qui s'installent pour la première fois.

A l'opposé, les taux de rotation atteignent respectivement 4,0 % et 2,2 % pour les ménages de 65 ans ou plus.

Le lien avec l'âge prévaut quel que soit le statut d'occupation. Toutes choses égales par ailleurs, la nature de la liaison est cependant bien moins différenciée parmi les propriétaires occupants où les différences inter-âges sont 4 fois moins fortes (voir annexe 3).

Le lien revenu - mobilité : une relation non linéaire

Contrairement à ce que laisse croire le taux de rotation par décile de revenus (voir graphique 3) qui fait état d'une décroissance de la mobilité à mesure que le revenu augmente (sauf pour les propriétaires occupants), l'influence du revenu sur la mobilité, toutes choses égales par ailleurs, n'est pas linéaire. La liaison entre le revenu et la mobilité prend la forme d'une courbe qui s'élève à partir des déciles médians (voir graphiques annexe 4). Si un revenu élevé facilite la mobilité résidentielle, cette dernière apparaît aussi fortement impactée par un revenu très faible. Dans ce dernier cas, pour les locataires des premiers déciles, ce sont notamment de mauvaises conditions de logement qui expliquent le choix de déménager (voir infra). La probabilité de quitter son logement est légèrement plus élevée pour les deux premiers déciles de

revenus que pour les déciles proches de la médiane (D4 et D5). La probabilité de déménager s'élève d'une façon importante et continue au-delà.

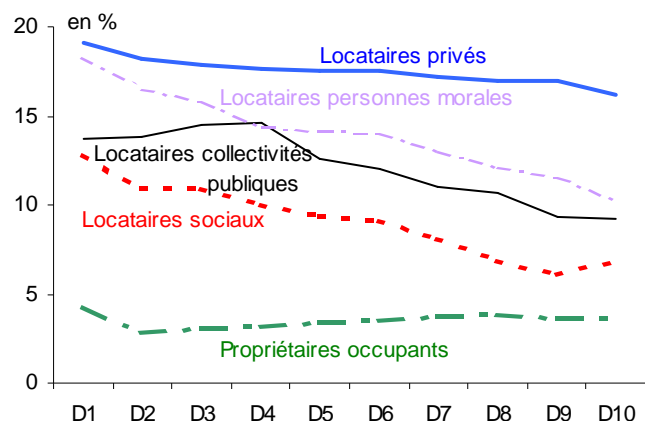
Les propriétaires occupants des deux premiers déciles apparaissent plus mobiles toutes choses égales par ailleurs. Cette spécificité tient à un effet de structure : la part des ménages de 80 ans ou plus (pour lesquels les décès ou le départ en maison de retraite sont fréquents) y est nettement plus importante que dans les autres déciles. Ceux des déciles intermédiaires (situés entre D4 et D7) sont les moins mobiles. La probabilité de déménager redevient un peu plus forte pour les ménages des déciles les plus élevés.

Dans le parc locatif social, les départs sont d'autant plus probables que les revenus sont élevés, et les arrivées sont d'autant plus probables que les revenus sont faibles. Les autres parcs locatifs vérifient peu ou prou cela, mais à partir du 7^{ème} décile les probabilités d'arrivée redeviennent plus élevées.

D'ailleurs, entre 2003 et 2005, la composition des ménages selon leurs revenus montre que les parcs locatifs accueillent en proportion davantage de ménages des cinq premiers déciles de revenus en 2005 qu'en 2003 et en contrepartie moins de ménages appartenant aux cinq déciles supérieurs. L'inverse prévaut pour les propriétaires occupants.

(3) Sont exclus de ces calculs les jeunes étudiants vivant dans des résidences ordinaires hors de chez leurs parents et qui déménagent souvent et pour des motifs particuliers à cette population.

Graphique 3
TAUX DE ROTATION (EN %) SELON LES DÉCILES DE REVENUS



Source : Filocom
Champ : France métropolitaine, hors meublés

Toutes choses égales par ailleurs, plus la taille du ménage est élevée moins le ménage décide de quitter son logement. La relation est quasi-linéaire pour tous les types de parcs locatifs. Elle est singulière pour les propriétaires occupants au

sein desquels les ménages de une personne ont une probabilité relative de départ vis-à-vis des ménages de deux personnes plus forte. Cette catégorie de ménages est essentiellement composée de personnes âgées de 65 ans ou plus (61 % des cas). Tous les autres ménages propriétaires occupants ont une probabilité de quitter leur logement très proche.

A l'exception du parc locatif social, la présence d'enfants diminue la propension relative de quitter son logement plutôt que d'y rester. Dans le parc social, les départs concernent davantage, toutes choses égales par ailleurs, les familles de deux enfants. Parmi les propriétaires occupants, la mobilité est intrinsèquement forte pour les familles de trois enfants.

A l'image de la taille du ménage, la mobilité résidentielle est globalement décroissante avec la taille des logements, qu'il s'agisse de la superficie ou du nombre de pièces. Elle est la plus faible dans les logements de quatre pièces, mais ré-augmente dans les cinq pièces. La liaison vaut pour tous les parcs. Le parc des collectivités publiques affiche une rotation élevée dans les cinq pièces ou plus.

3 – Des mauvaises conditions de logement poussent à déménager

La suroccupation est sans ambiguïté un motif de mobilité. La probabilité de quitter son logement est plus élevée lorsque le ménage rencontre une situation de suroccupation (*voir annexe 3*), et plus particulièrement dans le parc locatif social. Dans ce dernier, ainsi que dans celui des collectivités locales, la probabilité d'arrivée en situation de suroccupation est en revanche plus faible à celle d'arrivée en situation normale et de sous-occupation, contrairement aux autres parcs locatifs. Il n'y a pas de différence significative vis-à-vis de la mobilité, que l'on rencontre une suroccupation lourde ou légère (*voir encadré 4*).

L'absence de confort, et plus particulièrement le cas d'absence totale de confort, augmente aussi la probabilité de quitter son logement. Les effets sont les plus marqués pour les propriétaires occupants et dans une mesure moindre dans le parc des autres personnes morales.

Encadré 2 : Redressements effectués pour le calcul de la mobilité dans Filocom

Pour chaque logement occupé au 1^{er} janvier de l'année t , est connue, à cette date, la durée d'occupation, en années complètes, de la personne de référence. Dans le cas de l'arrivée d'un nouveau ménage occupant, ce compteur est remis à zéro au 1^{er} janvier suivant l'arrivée du nouvel occupant. Il est ensuite incrémenté de 1 chaque année. Entre 2 millésimes successifs de Filocom, tout changement de la personne de référence est donc repérable grâce à l'identifiant unique du logement. Cela permet de calculer des taux de rotation selon la définition donnée dans l'encadré 1.

Toutefois, Filocom est un fichier de source fiscale et tout changement de statut marital (couple divorçant ou décès), quand bien même il débouche sur le maintien dans le logement du conjoint, se traduit par une remise à zéro de la durée d'occupation. Sans correction, le nombre d'emménagements est artificiellement augmenté (au regard des variables d'intérêt de la présente étude). Pour corriger cet effet, les durées d'occupation indûment remises à zéro ont été redressées. La règle de correction a été appliquée aux cas suivants :

- logements où la personne de référence était mariée en $t-2$ puis veuve en t , le ménage comprend en t une personne de moins qu'en $t-2$ et la différence d'âge de la personne de référence entre t et $t-2$ n'excède pas 10 ans (en valeur absolue),
- logements où la personne de référence était mariée en $t-2$ puis divorcée en t , le ménage comprend en t au maximum 3 personnes d'écart qu'en $t-2$ et la différence d'âge de la personne de référence entre t et $t-2$ est comprise entre - 5 ans et + 3 ans.

Au total ont été redressées 298 206 observations en 2005, 294 454 en 2003 et 295 884 en 2001.

Localisation géographique : faible mobilité à Paris

Conséquence des facteurs endogènes (structure du parc de logements selon les statuts d'occupation) et exogènes (répartition géographique des ménages par âge et par revenus), le taux de rotation se différencie d'une façon importante selon les régions. La Haute-Normandie présente, et ce depuis 1999, le taux de rotation le plus élevé (il s'établit à 8,7 % sur la période 2003-2005, contre 8,0 % au niveau national) (*voir tableaux en annexe 2 et cartes en annexe 6*). Les régions Rhône-Alpes, Franche-

Comté, et Pays de la Loire affichent un taux élevé, tandis que Picardie, Nord-Pas-de-Calais, Lorraine et Limousin connaissent un taux structurellement faible. La Corse présente le taux le plus faible.

Les logements situés dans les pôles urbains font preuve d'une plus grande rotation. A mesure que les aires deviennent plus rurales, zones où la part des propriétaires et des personnes âgées est importante, le taux diminue pour s'établir sous les 6 %. Le pic de rotation se situe dans les villes de 100 000 à 200 000 habitants. Le taux est moins élevé au-delà. Ces résultats

s'expliquent pour beaucoup par la structure des logements situés dans ces zones et des occupants y habitant (*voir Compte du logement édition 2007*). Il apparaît, en outre, et ce pour chaque parc pris isolément, que la mobilité est plus élevée là où la part du parc dans le total des résidences principales, est faible.

Après neutralisation des effets de structure de sa population et des logements, Paris est, et ce d'une façon très significative, le lieu le moins fluide (*voir tableau régressions en annexe 3*). La mobilité résidentielle est également faible dans les communes rurales, mais dans une proportion moindre. A Paris, où le marché est tendu et fortement concurrentiel, déménager est plus coûteux et/ou moins intéressant lorsque l'on est locataire. La faible mobilité en communes rurales tient notamment à la faiblesse de l'offre.

Au sein du parc locatif privé, des parcs des collectivités publiques et personnes morales, la mobilité est plutôt faible dans les zones rurales. C'est le contraire dans le parc social où l'on quitte d'autant plus son logement que l'on réside en commune rurale ou dans des villes de moins de 10 000 habitants.

4 – Permanence des profils d'occupants dans un même logement

Sur la période couverte, à l'occasion des changements d'occupants dans les logements, ceux qui prennent occupation du logement présentent généralement des caractéristiques proches de celles des ménages qui viennent de quitter le logement.

C'est, sans surprise, le cas tout particulièrement des propriétaires occupants qui appartiennent aux déciles supérieurs de revenus : ceux d'entre eux qui ont quitté leur logement entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005, et qui appartenaient au 10^{ème} décile de revenus, ont été remplacés dans 46 % des cas par des ménages du même décile de revenus (*voir graphique 5.4, annexe 5*).

Ceci apparaît trivial à partir du moment où le prix de l'acquisition d'un logement est fortement corrélé aux revenus de l'acquéreur occupant. En revanche, les propriétaires occupants appartenant aux premiers déciles de revenus qui quittent leur logement, sont remplacés dans leurs logements par des ménages appartenant indifféremment à tous les déciles de revenus.

La situation est inverse dans le parc social. Les ménages des premiers déciles de revenus y remplacent très fréquemment des locataires qui connaissaient la même situation : les ménages ayant quitté leur logement entre le 1^{er} janvier 2003 et le 1^{er} janvier 2005 et appartenant au 1^{er} décile de revenus ont été remplacés dans 40 % des cas par des ménages appartenant également au 1^{er} décile de revenus, et dans

85 % des cas par des ménages des quatre premiers déciles (*voir graphique 5.5, annexe 5*). En revanche, les ménages appartenant aux déciles supérieurs de revenus sont remplacés, à parts égales, par des ménages des différents déciles de revenus.

Dans les autres parcs locatifs, la ressemblance de profils entre partants et arrivants est forte pour les ménages appartenant aux déciles extrêmes de revenus (déciles bas d'une part, et déciles élevés d'autre part). Dans ces parcs, les partants relevant des déciles situés au-dessus de la médiane (6^{ème} à 8^{ème} déciles) ont des successeurs appartenant, à parts à peu près égales, à tous les déciles.

63 % des logements où résidaient des ménages bénéficiant de dégrèvement à la taxe d'habitation au motif qu'ils perçoivent de faibles ressources (rmistes, handicapés, retraités, etc., qui appartiennent aux premiers déciles de revenus) qui ont déménagé, accueillent à nouveau des bénéficiaires d'aides.

La moitié des logements connaissant la suroccupation sévère en 2003, et un tiers des logements où sévissait une suroccupation légère, et qui ont changé d'occupants, accueillent des ménages subissant également en 2005 le même type de suroccupation (*voir encadré 4*). Cette permanence prévaut dans tous les parcs de logements.

A l'inverse, 98 % des logements sans suroccupation en 2003 l'étaient toujours en 2005.

5 – Les changements d'occupants dans les logements – exemples de Paris et de Toulouse

Les taux de rotation diminuent à mesure que l'on s'éloigne de la ville-centre (*voir annexe 2*).

En Île-de-France, les ménages qui ont quitté leur logement sont plus jeunes en moyenne que ceux qui n'ont pas déménagé (37 ans contre 51 ans) (*voir tableau 2*). Ils ont été remplacés par des ménages plus jeunes de 5 ans en moyenne (1 an dans le parc locatif privé, 5 ans dans les autres parcs locatifs, et 11 ans pour les propriétaires occupants) et de taille légèrement plus grande. S'ils perçoivent en moyenne des revenus par unité de consommation moins élevés que leurs prédécesseurs, compte tenu de la différence d'âge, les revenus apparaissent en moyenne comparables. Les propriétaires occupants qui ont pris occupation d'un logement perçoivent des revenus par unité de consommation plus élevés de 2,3 % que leurs prédécesseurs dans le logement. Comme leur taille moyenne est légèrement plus grande, leur revenu brut moyen est même supérieur de 4,1 %. Le phénomène est particulièrement marqué à Paris intra-muros où le revenu par unité de consommation est 7,0 % plus élevé chez les ménages arrivants que chez les

ménages sortants (10,0 % plus élevé pour le revenu brut). Il l'est moins au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine. Corrélativement, à Paris intra-muros, la part des ménages propriétaires occupants appartenant aux deux déciles supérieurs est ainsi passée de 59 % en 2003 à 65 % en 2005. Quelques zones font exception à cette règle : une grande partie du département de la Seine-Saint-Denis, l'est du Val-d'Oise, le nord-est de l'Essonne et sa frontière avec la Seine-et-Marne (voir cartes et annexe 7).

Dans les parcs locatifs, en revanche, l'écart de revenus, négatif, entre ceux qui quittent les

logements et ceux qui y emménagent décroît en valeur absolue à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'aire urbaine. Dans le parc locatif privé, l'écart est même positif dans un certains nombre de cantons de la grande périphérie (voir cartes annexe 7).

Les ménages qui ont emménagé dans un logement neuf ou dans un logement qui était auparavant vacant, sont légèrement plus âgés que ceux qui ont emménagé dans un logement précédemment occupé. Ils sont financièrement plus aisés, indépendamment de la différence d'âge, et disposent d'un nombre de m² par personne plus élevé.

Tableau 2 : Île-de-France

	Situation des occupants en 2003			Situation des occupants en 2005		
	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne
Logements à occupants inchangés	51	18 414	35,8	53	19 275	36,4
<i>dont locataires parc privé</i>	41	15 546	30,7	43	16 490	30,6
<i>dont locataires parc social</i>	49	10 105	31,2	51	10 566	31,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	47	13 911	33,0	49	14 531	33,7
<i>dont locataires pers. morales</i>	48	17 830	31,9	50	19 445	32,0
<i>dont propriétaires occupants</i>	55	23 059	40,0	57	23 949	40,9
Logements à occupants changés	37	16 334	32,9	34	15 486	31,8
<i>dont locataires parc privé</i>	32	15 578	30,1	31	14 311	29,9
<i>dont locataires parc social</i>	39	10 393	31,8	36	9 167	30,2
<i>dont locataires coll. publiques</i>	39	14 485	36,1	36	13 375	36,3
<i>dont locataires pers. morales</i>	36	17 907	31,6	33	15 661	30,8
<i>dont propriétaires occupants</i>	47	21 761	38,0	38	22 265	35,5
Logements retour de vacance	-	-	-	36	17 603	31,1
Logements neufs	-	-	-	37	18 685	35,3

Source : Filocom

Champ : Île-de-France, hors meublés

Nota : revenu/uc signifie revenu imposable par unité de consommation

Dans l'aire urbaine de Toulouse, où la surface par personne est significativement supérieure à celle des logements franciliens, l'âge moyen des occupants qui n'ont pas déménagé est le même que dans celle de Paris (voir tableau 3). Les ménages qui se sont installés sont en revanche plus jeunes qu'en Île-de-France. Leurs revenus sont beaucoup plus proches de ceux des ménages qu'ils remplacent dans les logements.

C'est le cas notamment des propriétaires occupants dont les revenus par unité de consommation sont significativement plus élevés que ceux des ménages auxquels ils succèdent. Mais, contrairement à Paris, plus on s'éloigne du centre de l'aire urbaine, plus l'écart de revenus se creuse au bénéfice des arrivants. Cela vaut également pour les locataires (voir cartes annexe 7).

Tableau 3 : Aire urbaine de Toulouse

	Situation des occupants en 2003			Situation des occupants en 2005		
	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne	âge en années	revenu/uc en €	m ² /personne
Logements à occupants inchangés	51	14 174	44,8	53	15 138	45,6
<i>dont locataires parc privé</i>	40	10 727	40,3	42	11 609	39,9
<i>dont locataires parc social</i>	47	7 271	37,2	49	8 160	37,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	47	11 103	42,9	49	12 101	44,0
<i>dont locataires pers. morales</i>	44	11 053	40,3	46	11 842	39,5
<i>dont propriétaires occupants</i>	55	16 684	47,9	57	17 696	49,2
Logements à occupants changés	35	11 557	40,0	33	11 671	39,4
<i>dont locataires parc privé</i>	31	10 899	37,8	30	10 612	38,0
<i>dont locataires parc social</i>	37	7 756	36,5	36	7 136	35,5
<i>dont locataires coll. publiques</i>	41	12 508	42,5	37	11 847	44,5
<i>dont locataires pers. morales</i>	32	9 992	37,2	31	9 610	37,2
<i>dont propriétaires occupants</i>	49	15 947	48,6	42	17 756	45,8
Logements retour vacance	-	-	-	35	12 969	40,8
Logements neufs	-	-	-	35	14 323	41,9

Source : Filocom

Champ : Aire urbaine de Toulouse, hors meublés

Encadré 3 : déciles de revenus retenus

Déciles de revenus salariaux imposables bruts, tels qu'ils sont déclarés par les foyers fiscaux.

Limites supérieures des déciles en €	2001	2003	2005
D1	6 946	8 256	8 580
D2	11 334	12 563	13 103
D3	14 649	15 996	16 620
D4	18 163	19 709	20 428
D5	22 052	23 888	24 794
D6	26 502	28 598	29 699
D7	31 892	34 255	35 514
D8	39 312	42 074	43 524
D9	52 346	55 987	57 831

Déciles de revenus imposables nets par unité de consommation (définition OCDE).

Limites supérieures des déciles en euros	2001	2003	2005
D1	3 264	3 585	3 722
D2	5 249	5 728	5 984
D3	6 788	7 345	7 657
D4	8 175	8 881	9 257
D5	9 731	10 506	10 928
D6	11 429	12 243	12 702
D7	13 415	14 326	14 836
D8	16 292	17 366	17 947
D9	21 638	22 981	23 699

Encadré 4 : seuils de suroccupation et confort du logement

Suroccupation lourde : surface < 9 n

Suroccupation légère : $9n \leq \text{surface} \leq 16 + 11(n-1)$

Où n est le nombre de personnes occupant le logement, la surface est la surface habitable exprimée en m².

Ainsi, un ménage de 1 personne est en suroccupation lourde s'il occupe un logement d'une surface de 9 m² ou moins, et en situation de suroccupation légère si la surface est comprise entre 10 et 16 m².
Pour 2 personnes les seuils sont respectivement de 18 et 27 m².

Dans Filocom est réputé en situation d'inconfort total tout logement ne disposant ni de baignoire, ni de douche, ni de toilettes. Un logement confortable s'entend comme tout logement disposant de baignoire ou douche, de toilettes et de chauffage central. Le confort partiel regroupe tous les autres cas de figure.

Bibliographie

T. Debrand, C. Taffin, « Les facteurs structurels et conjoncturels de la mobilité résidentielle depuis 20 ans », Économie et Statistique n°381-382, 2005

L. Gobillon, « Emploi, logement et mobilité résidentielle », Économie et Statistique n°349-350, 2001

Compte du logement, édition 2007, chiffres et analyses, fiches D10-D11-D12

K. Even, A. Robert, « Les conditions de logement des ménages à faibles revenus s'améliorent mais les difficultés persistent », SESP en bref à paraître

ANNEXES

Annexe 1 – Du stock de logements occupés en 2003 au stock de logements occupés en 2005

	Nombre de résidences principales	Part en %
Stock de RP au 1^{er} janvier 2003 (a) = (b) + (c)	25 255 000	97,7
Logements toujours existants et occupés en 2005 (b)	23 709 000	91,8
Logements à occupants inchangés	19 898 000	
Logements à occupants changés	3 811 000	
Logements devenus hors champ ou inoccupés (c)	1 546 000	
Logements détruits	137 000	
Logements devenus résidences secondaires	216 000	
Logements devenus meublés	7 000	
Logements devenus vacants en 2005	1 186 000	
Logements apparus et occupés (d)	2 114 000	8,2
Logements résidences secondaires avant	323 000	
Logements retour vacance	1 058 000	
Logements retour meublés	13 000	
Construction neuve	549 000	
Restructurations	171 000	
Stock de RP au 1^{er} janvier 2005 (b) + (d)	25 823 000	100,0

Source : Filocom

Champ : France métropolitaine, hors meublés

Lecture : parmi les 25,8 millions de logements occupés, et donc de ménages, dénombrés au 1^{er} janvier 2005, 19,9 millions étaient déjà constitués et habitaient le même logement et 3,8 millions ont changé d'occupants. 1,5 million de logements qui étaient occupés en 2003 ne le sont plus en 2005 (sorties du parc, changements d'affectation, ou destructions) et 2,1 millions de logements sont apparus en 2005 (construction neuve, retour de vacance...).

Annexe 2 – Taux de rotation entre 1999 et 2005

en %

FILIÈRES			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Parc locatif privé	18,3	17,5	17,8
Parc locatif social	11,6	10,5	10,2
Parc locatif des collectivités publiques	12,9	12,5	12,3
Parc locatif des autres personnes morales	14,4	14,1	14,6
Propriétaires occupants	3,7	3,5	3,5

RÉGIONS			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Paris	10,0	8,8	8,8
Île-de-France hors Paris	8,9	8,2	8,1
Autres régions	8,4	8,0	8,0

TYPE DE LOGEMENT			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Appartement	12,8	12,0	12,0
Maison	5,1	4,8	4,8

SURFACE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Moins de 50 m ²	15,4	14,7	14,9
De 50 à moins de 75 m ²	9,6	9,1	9,2
De 75 à moins de 100 m ²	6,5	6,1	6,0
De 100 à moins de 125 m ²	5,1	4,7	4,7
125 m ² ou plus	4,5	4,0	3,9

NOMBRE DE PIÈCES			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 pièce	17,2	16,4	16,7
2 pièces	13,1	12,4	12,5
3 pièces	9,2	8,7	8,8
4 pièces	6,5	6,0	6,0
5 pièces ou plus	4,9	4,5	4,4

ANNÉE DE CONSTRUCTION			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Avant 1871	8,0	7,7	7,9
1871-1914	9,0	8,7	8,9
1915-1944	7,4	7,1	7,2
1945-1961	7,6	7,2	7,3
1962-1967	8,3	7,7	7,7
1968-1974	8,2	7,6	7,5
1975-1981	7,3	6,6	6,5
1982-1989	7,8	7,0	6,7
1990-1998	12,6	11,5	11,0
1999 ou plus	13,9	10,5	10,1

en %

ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
18-24 ans	42,4	41,1	40,3
25-34 ans	22,6	21,6	21,5
35-44 ans	9,3	8,8	9,0
45-54 ans	5,3	5,0	5,1
55-64 ans	3,9	3,6	3,6
65 ans ou plus	2,5	2,2	2,2

Champ : hors étudiants rattachés

ÂGE DE LA PERSONNE DE RÉFÉRENCE DU MÉNAGE (SORTANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
18-24 ans	29,4	27,9	27,6
25-34 ans	18,3	17,4	17,5
35-44 ans	8,9	8,4	8,5
45-54 ans	5,4	5,0	5,1
55-64 ans	4,4	4,1	4,1
65 ans ou plus	4,3	4,0	4,0

Champ : hors étudiants rattachés

DÉCILE DE REVENUS (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 ^{er} décile	12,5	12,2	12,7
2 ^{ème} décile	10,0	9,5	9,6
3 ^{ème} décile	9,4	8,9	8,9
4 ^{ème} décile	8,5	7,9	7,9
5 ^{ème} décile	7,9	7,4	7,3
6 ^{ème} décile	7,6	7,1	7,0
7 ^{ème} décile	6,9	6,5	6,4
8 ^{ème} décile	6,2	5,8	5,7
9 ^{ème} décile	5,6	5,2	5,1
10 ^{ème} décile	5,2	4,8	4,7

DÉCILE DE REVENUS (SORTANTS)			
	1999-2001 (*)	2001-2003	2003-2005
Ensemble	n.d.	8,0	8,0
1 ^{er} décile	n.d.	8,0	8,0
2 ^{ème} décile	n.d.	11,7	11,3
3 ^{ème} décile	n.d.	9,3	9,6
4 ^{ème} décile	n.d.	8,5	8,8
5 ^{ème} décile	n.d.	7,8	7,9
6 ^{ème} décile	n.d.	7,3	7,4
7 ^{ème} décile	n.d.	7,1	7,1
8 ^{ème} décile	n.d.	6,6	6,6
9 ^{ème} décile	n.d.	6,1	6,1
10 ^{ème} décile	n.d.	5,5	5,5

(*) les revenus bruts (avant abattements fiscaux) ne sont disponibles qu'à partir du fichier 2001

TAILLE DU MÉNAGE (ARRIVANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 personne	9,8	9,4	9,3
2 personnes	7,2	6,7	6,8
3 personnes	8,0	7,5	7,2
4 personnes	6,6	6,2	6,1
5 personnes	6,4	5,9	5,9
6 personnes	6,9	6,5	6,4
7 personnes	7,1	6,5	6,6
8 personnes	7,2	6,8	6,6
9-15 personnes	6,8	6,2	6,3
Rattachés	32,7	31,6	34,9

en %

TAILLE DU MÉNAGE (SORTANTS)			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
1 personne	10,3	9,9	10,0
2 personnes	6,8	6,3	6,3
3 personnes	7,7	7,3	7,2
4 personnes	6,8	6,3	6,2
5 personnes	6,5	6,1	6,0
6 personnes	6,7	6,3	6,2
7 personnes	6,8	6,3	6,2
8 personnes	6,7	6,3	6,3
9-15 personnes	6,4	5,7	5,7
Rattachés	29,8	30,0	30,7

TRANCHE D'UNITÉ URBAINE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Communes rurales	5,6	5,4	5,5
Moins de 5 000 habitants	6,9	6,7	6,7
De 5 000 à 9 999 habitants	7,8	7,4	7,4
De 10 000 à 19 999 habitants	8,3	7,9	7,9
De 20 000 à 49 999 habitants	9,2	8,7	8,7
De 50 000 à 99 999 habitants	9,5	8,9	8,9
De 100 000 à 199 999 habitants	10,6	10,1	10,1
De 200 000 à 1 999 999 habitants	10,6	10,0	9,9
Unité urbaine de Paris	9,3	8,5	8,4

RÉGION ADMINISTRATIVE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Île-de-France	9,1	8,3	8,3
Champagne-Ardenne	8,6	8,3	8,3
Picardie	7,6	7,3	7,2
Haute-Normandie	9,3	9,1	8,7
Centre	8,0	7,7	7,7
Basse-Normandie	8,5	8,2	7,9
Bourgogne	7,9	7,4	7,3
Nord-Pas-de-Calais	7,6	7,4	7,4
Lorraine	7,6	7,4	7,4
Alsace	8,0	7,7	7,8
Franche-Comté	9,1	8,5	8,6
Pays de la Loire	8,8	8,5	8,5
Bretagne	8,5	8,2	8,1
Poitou-Charentes	8,7	8,3	8,3
Aquitaine	8,3	7,9	8,0
Midi-Pyrénées	8,5	8,0	8,4
Limousin	6,9	6,6	7,1
Rhône-Alpes	9,0	8,4	8,4
Auvergne	7,6	7,3	7,5
Languedoc-Roussillon	8,7	8,0	7,8
Paca	9,2	8,2	7,9
Corse	5,5	5,6	6,7

ZONE AIRE URBAINE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	8,6	8,0	8,0
Pôles urbains	9,9	9,3	9,2
Communes monopolarisées	6,6	6,2	6,3
Communes multipolarisées	6,2	6,0	5,9
Espaces à dominante rurale	6,1	5,8	6,0

ROTATION DANS LES LOGEMENTS ET PERMANENCE DES PROFILS D'OCCUPANTS

en %

COURONNE PARISIENNE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	9,1	8,3	8,3
Paris intra-muros	10,0	8,8	8,8
1 ^{ère} couronne	9,2	8,2	8,2
2 ^{ème} couronne	8,9	8,5	8,3
Périphérie	7,6	7,2	7,3

AIRE URBAINE TOULOUSAINNE			
	1999-2001	2001-2003	2003-2005
Ensemble	11,5	10,6	11,2
Toulouse	15,5	14,3	15,2
Couronne	8,3	7,8	8,2
Périphérie	7,6	6,6	6,7

Annexe 3 : Déterminants des probabilités de départ et d'arrivée par parc de logements – paramètres estimés
Tableau 3.1

	PROBABILITÉ DE DÉPART DE L'OCCUPANT DU LOGEMENT ENTRE 2003 ET 2005				
	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Locataire des collectivités publiques	Locataire des bailleurs personnes morales	Propriétaire occupant
Constante	-0,416	-1,066	-0,729	-0,446	-1,728
Suroccupation					
Lourde	0,096	0,397	0,253	0,185	0,278
Légère	0,124	0,368	0,187	0,162	0,259
<i>Pas de suroccupation</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Age					
18-24 ans	1,089	0,960	0,853	1,127	0,525
25-34 ans	0,606	0,605	0,560	0,640	0,385
35-44 ans	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
45-54 ans	-0,407	-0,530	-0,403	-0,485	-0,338
55-64 ans	-0,632	-0,741	-0,215	-0,648	-0,402
65 ans et plus	-0,807	-0,580	-0,612	-0,796	-0,260
Taille du logement					
1 pièce	0,199	0,528	0,297	0,357	0,203
2 pièces	0,100	0,163	0,068	0,188	0,104
3 pièces	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
4 pièces	-0,025	-0,094	0,020	-0,119	-0,110
5 pièces et plus	0,005	0,019	0,169	-0,005	-0,120
Type de logement					
Maison	-0,170	-0,435	-0,245	-0,317	-0,390
Appartement	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Revenus imposables bruts					
D1	0,107	0,045	0,241	0,119	0,451
D2	0,090	0,028	0,156	0,113	0,228
D3	0,015	-0,018	0,016	0,020	0,072
D4	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
D5	0,001	0,039	0,136	0,025	-0,014
D6	0,019	0,101	0,190	0,048	-0,026
D7	0,073	0,196	0,238	0,117	-0,018
D8	0,173	0,280	0,365	0,190	0,017
D9	0,283	0,332	0,447	0,320	0,067
D10	0,417	0,480	0,643	0,521	0,174
Taille du ménage					
1 personne	0,114	0,171	0,192	0,174	0,439
2 personnes	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
3 personnes	-0,042	0,034	-0,060	-0,101	0,017
4 personnes	-0,144	-0,021	-0,171	-0,211	-0,077
5 personnes	-0,138	-0,079	-0,189	-0,283	-0,029
6 personnes	-0,166	-0,159	-0,250	-0,327	0,016
7 personnes	-0,215	-0,248	-0,268	-0,470	0,019
8 personnes	-0,242	-0,382	-0,307	-0,444	-0,034
9-15 personnes	-0,438	-0,505	-0,358	-0,636	-0,163
Tranche d'unité urbaine					
Paris	-0,527	-0,710	-0,402	-0,724	-0,289
Île-de-France hors Paris	-0,222	-0,416	-0,228	-0,556	0,048
Communes rurales hors IDF	-0,162	0,267	-0,090	-0,045	0,009
uu moins de 5000 hors IDF	-0,056	0,094	-0,046	0,009	-0,024
uu 5 000 - 9 999 hors IDF	-0,012	0,053	0,062	-0,044	0,010
uu 10 000 - 19 999 hors IDF	-0,022	0,008	-0,012	-0,063	0,003
uu 20 000 - 49 999 hors IDF	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
uu 50 000 - 99 999 hors IDF	-0,039	-0,040	0,027	-0,114	-0,020
uu 100 000 - 199 999 hors IDF	-0,041	-0,136	-0,012	-0,032	-0,019
uu 200 000 - 1 999 999 hors IDF	-0,159	-0,180	-0,086	-0,264	-0,035
Nombre de logements	5 017 969	3 822 851	322 388	1 237 532	14 591 446
Pseudo R ² ajusté	0,121	0,099	0,063	0,154	0,048

Lecture : un coefficient de signe positif (resp. négatif), statistiquement significatif, indique que l'on est en présence d'un facteur qui accroît (resp. décroît), par rapport à la modalité de référence, la probabilité de départ de l'occupant entre 2003 et 2005.

Tableau 3.2

	PROBABILITÉ D'ARRIVÉE DE L'OCCUPANT DANS LE LOGEMENT ENTRE 2003 ET 2005				
	Locataire du parc privé	Locataire du parc social	Locataire des collectivités publiques	Locataire des bailleurs personnes morales	Propriétaire occupant
Constante	-0,111	-0,938	-0,484	-0,148	-0,811
Suroccupation					
Lourde	0,106	-0,024	0,048	0,122	0,220
Légère	0,053	-0,080	-0,007	0,036	0,117
<i>Pas de suroccupation</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Age					
18-24 ans	2,188	2,199	2,277	2,117	2,578
25-34 ans	0,793	0,827	0,777	0,796	1,146
35-44 ans	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
45-54 ans	-0,394	-0,516	-0,533	-0,517	-0,866
55-64 ans	-0,724	-0,867	-0,946	-0,956	-1,264
65 ans et plus	-1,464	-1,212	-1,329	-1,465	-1,957
Taille du logement					
1 pièce	-0,011	0,559	0,368	0,223	0,190
2 pièces	0,006	0,175	0,015	0,120	0,061
3 pièces	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
4 pièces	0,084	-0,019	0,150	-0,053	-0,052
5 pièces et plus	0,153	0,104	0,422	0,090	-0,015
Type de logement					
Maison	-0,086	-0,141	-0,212	-0,229	-0,315
<i>Appartement</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
Revenus imposables bruts					
D1	0,138	0,249	0,317	0,264	0,335
D2	0,123	0,183	0,271	0,201	0,086
D3	0,024	0,087	0,145	0,088	0,019
D4	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
D5	-0,038	-0,067	-0,102	-0,017	-0,002
D6	-0,092	-0,148	-0,133	-0,048	-0,007
D7	-0,116	-0,259	-0,190	-0,114	-0,003
D8	-0,087	-0,362	-0,182	-0,108	-0,008
D9	-0,035	-0,441	-0,187	-0,062	0,005
D10	0,038	-0,438	0,033	0,100	0,146
Taille du ménage					
1 personne	-0,094	-0,124	-0,003	-0,025	-0,043
2 personnes	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
3 personnes	-0,260	-0,028	-0,161	-0,192	-0,272
4 personnes	-0,449	-0,189	-0,291	-0,392	-0,565
5 personnes	-0,407	-0,278	-0,298	-0,432	-0,565
6 personnes	-0,406	-0,280	-0,304	-0,441	-0,450
7 personnes	-0,401	-0,233	-0,170	-0,485	-0,406
8 personnes	-0,519	-0,238	-0,343	-0,552	-0,443
9-15 personnes	-0,652	-0,176	-0,384	-0,623	-0,389
Tranche d'unité urbaine					
Paris	-0,603	-0,311	-0,156	-0,723	-0,370
Île-de-France hors Paris	-0,219	-0,216	-0,133	-0,519	-0,126
Communes rurales hors IDF	-0,218	0,270	-0,118	0,042	0,037
uu moins de 5000 hors IDF	-0,067	0,127	-0,053	0,073	0,002
uu 5 000 - 9 999 hors IDF	-0,016	0,059	0,095	0,028	0,053
uu 10 000 - 19 999 hors IDF	-0,011	0,021	0,041	-0,015	0,046
uu 20 000 - 49 999 hors IDF	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>	<i>ref.</i>
uu 50 000 - 99 999 hors IDF	-0,047	-0,055	0,053	-0,105	-0,068
uu 100 000 - 199 999 hors IDF	-0,075	-0,120	-0,002	-0,045	-0,076
uu 200 000 - 1 999 999 hors IDF	-0,206	-0,133	-0,035	-0,300	-0,149
Nombre de logements	5 091 578	3 881 054	325 470	1 188 955	14 186 811
Pseudo R ² ajusté	0,226	0,195	0,179	0,262	0,178

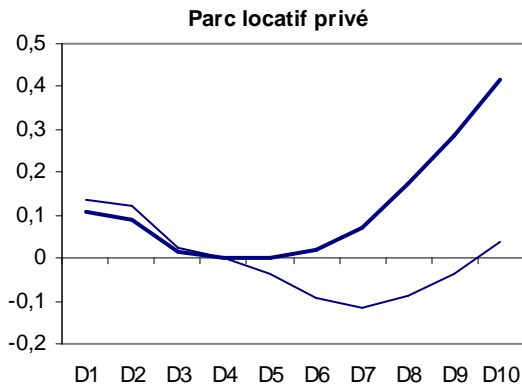
Lecture : un coefficient de signe positif (resp. négatif), statistiquement significatif, indique que l'on est en présence d'un facteur qui accroît (resp. décroît), par rapport à la modalité de référence, la probabilité d'arrivée de l'occupant entre 2003 et 2005.

Annexe 4 - Probabilité de déménager par parc – coefficients estimés des déciles de revenus imposables bruts (modalité de référence : 4^{ème} décile)

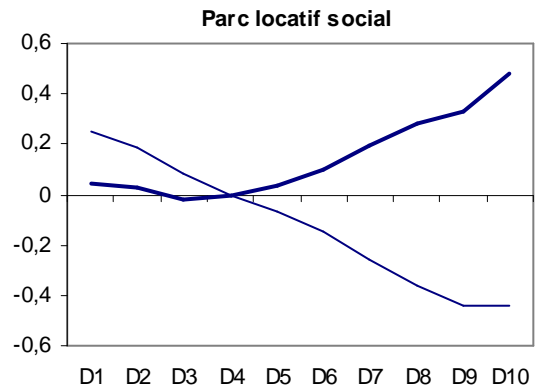
Trait épais : probabilité de départ - coefficient associé à chaque décile de revenus

Trait fin : probabilité d'arrivée - coefficient associé à chaque décile de revenus

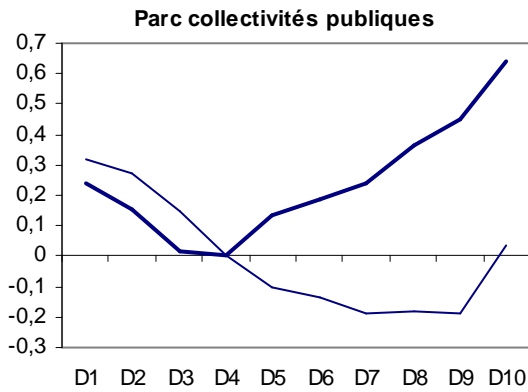
Graphique 4.1



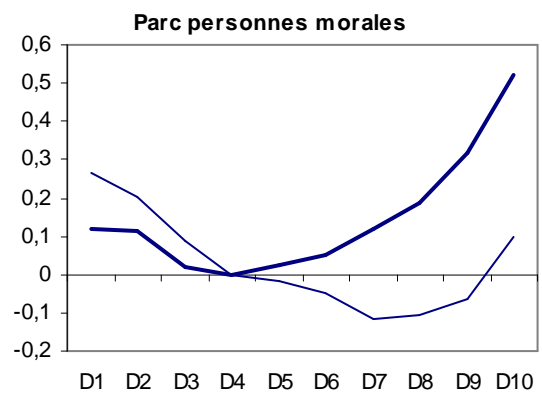
Graphique 4.2



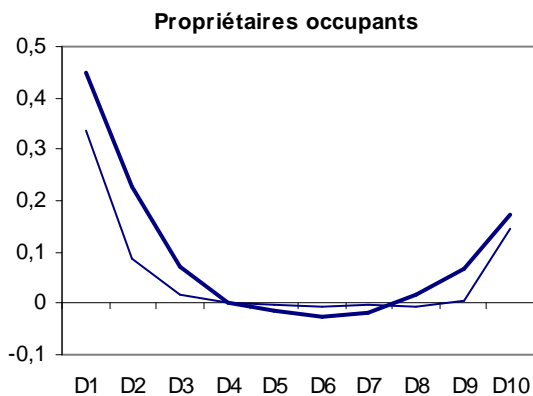
Graphique 4.3



Graphique 4.4



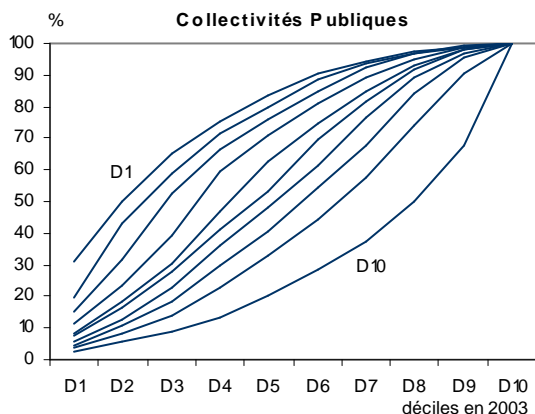
Graphique 4.5



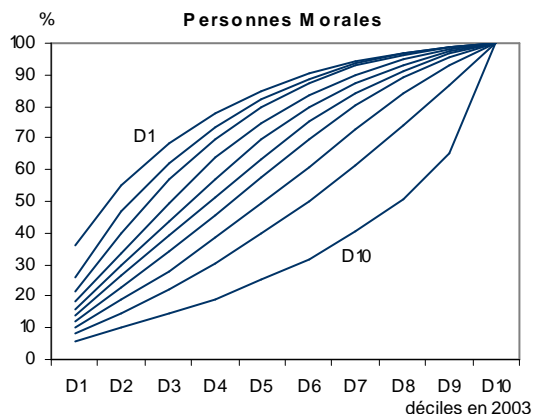
Annexe 5 - Changements d'occupants : les revenus imposables des arrivants sont souvent proches de ceux des partants dans les déciles extrêmes

Plus la courbe est incurvée, plus il y a permanence des profils
 Plus la courbe est linéaire, plus il y a dissemblance

Graphique 5.1

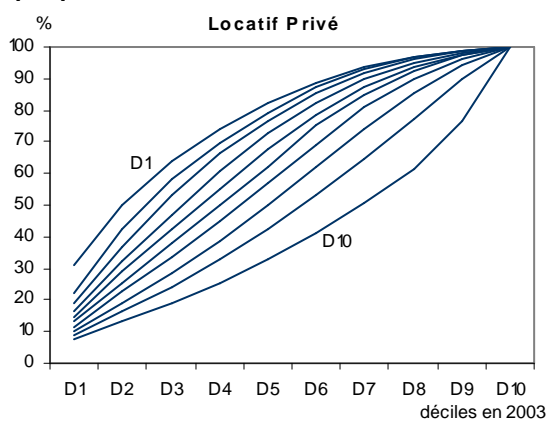


Graphique 5.2

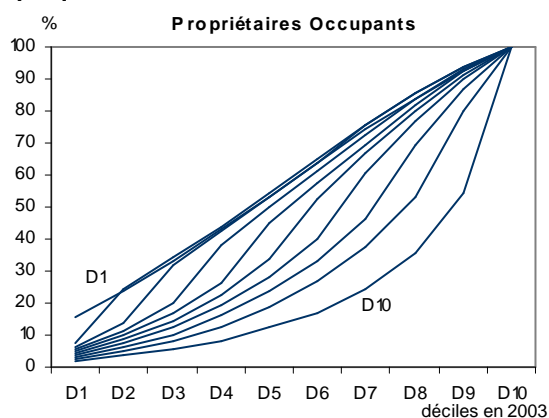


Lecture : les ménages quittant leur logement et appartenant au 1^{er} décile de revenus sont remplacés dans 32 % des cas par des 1^{er} décile, dans 50 % des cas par des ménages des 2 premiers déciles, etc.

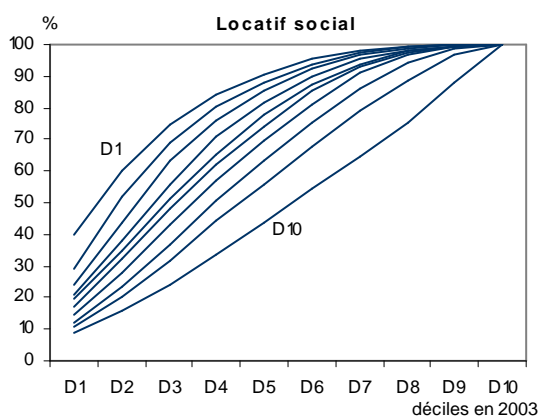
Graphique 5.3



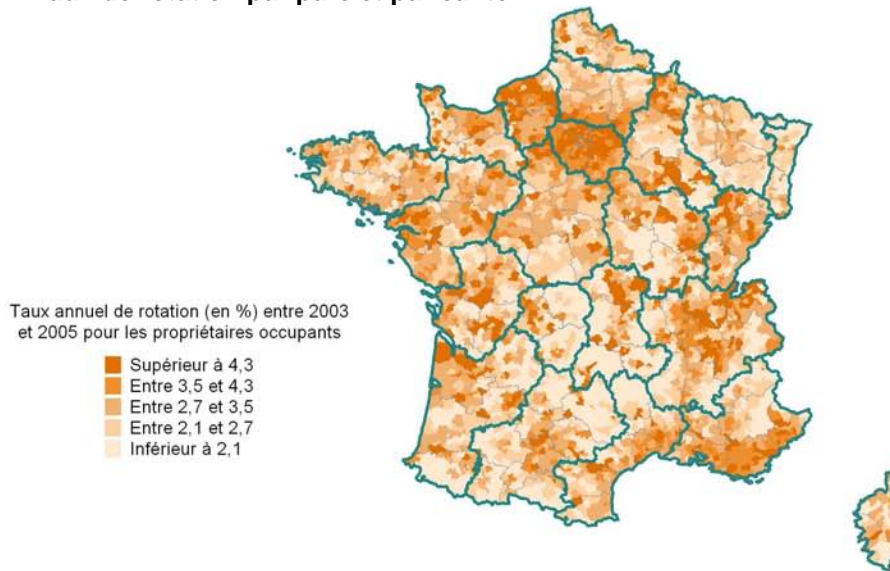
Graphique 5.4



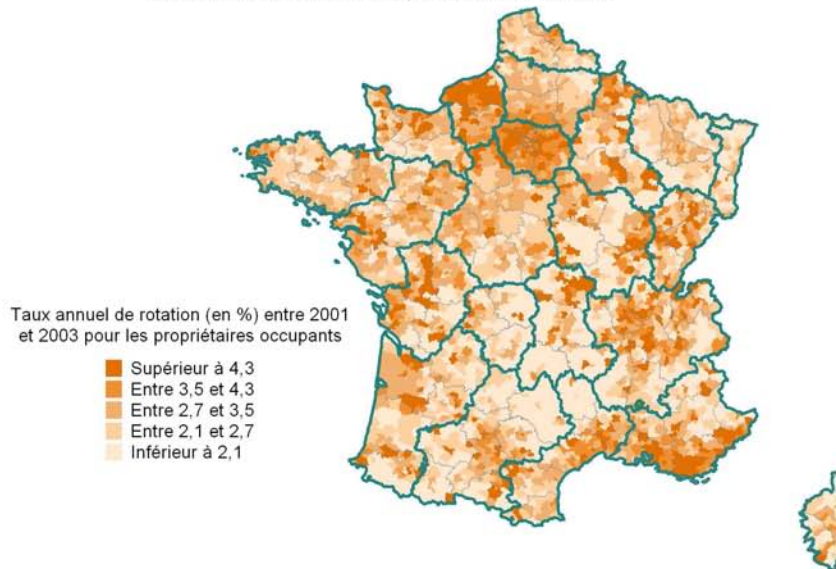
Graphique 5.5



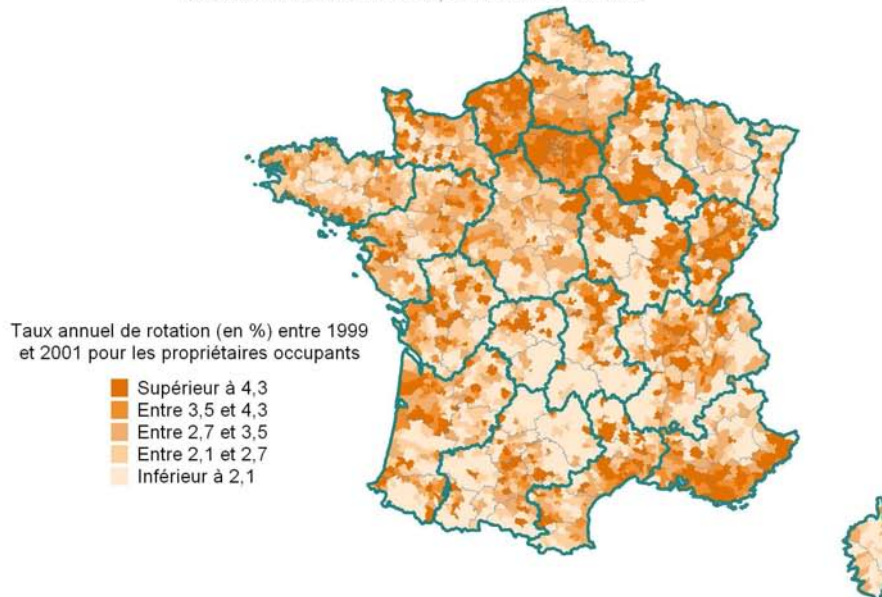
Annexe 6 - Taux de rotation par parc et par canton



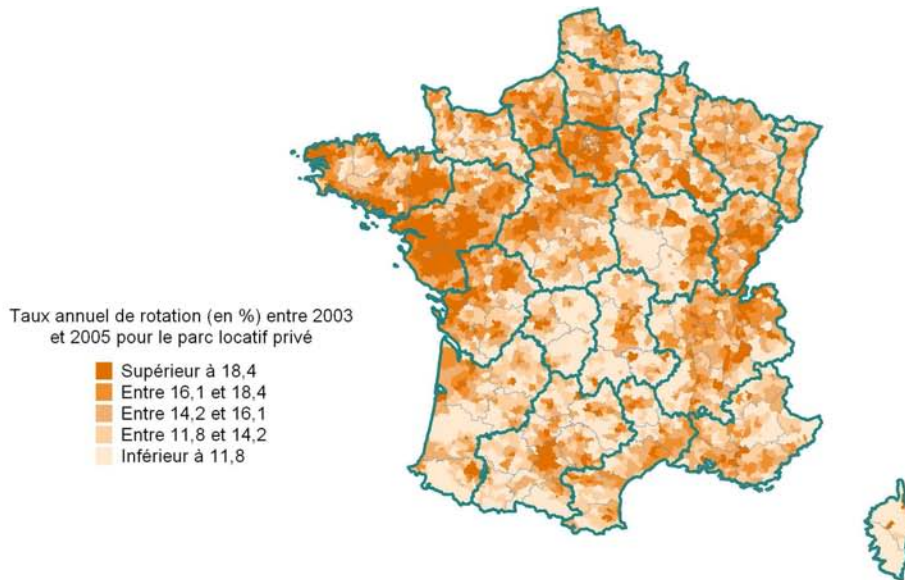
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



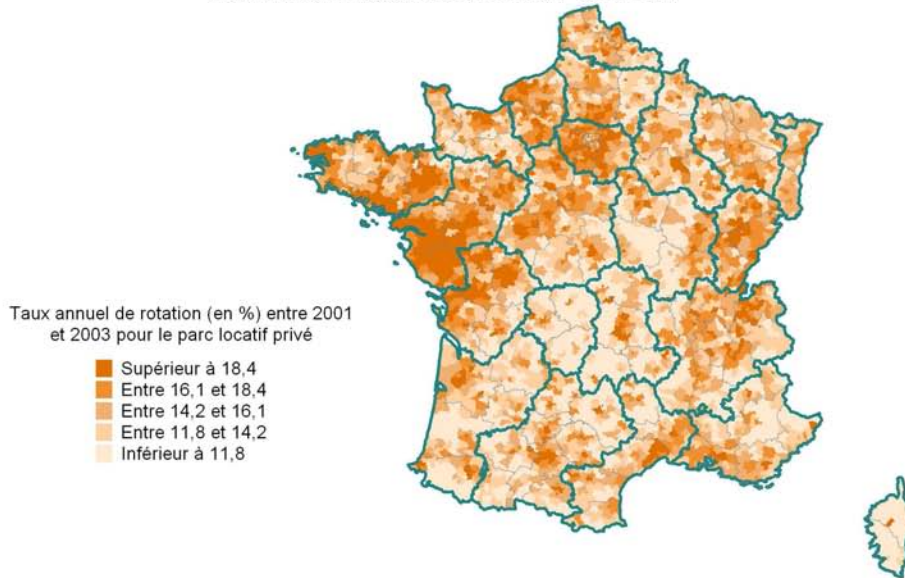
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



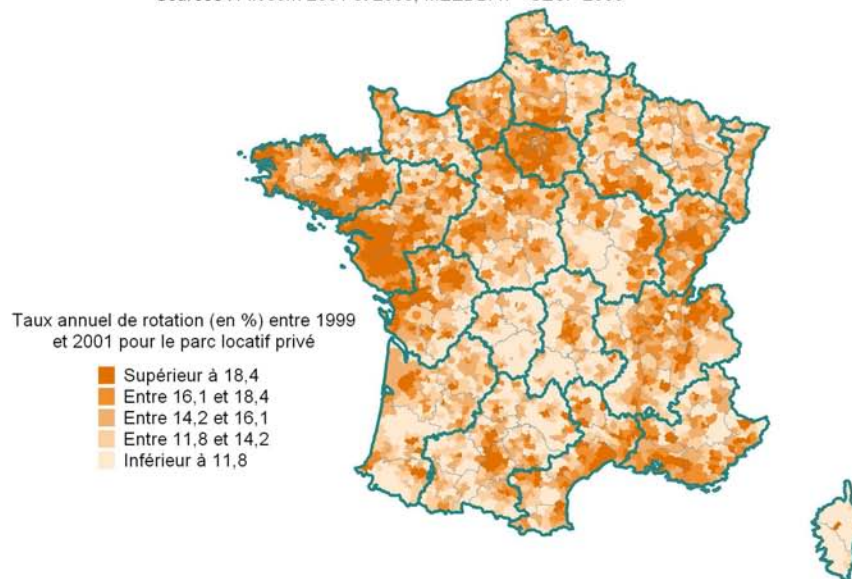
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



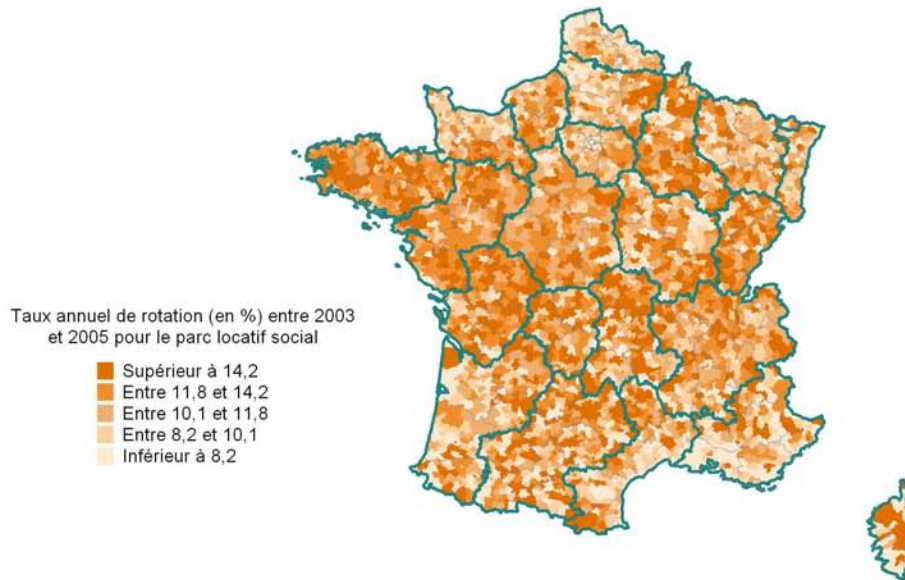
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



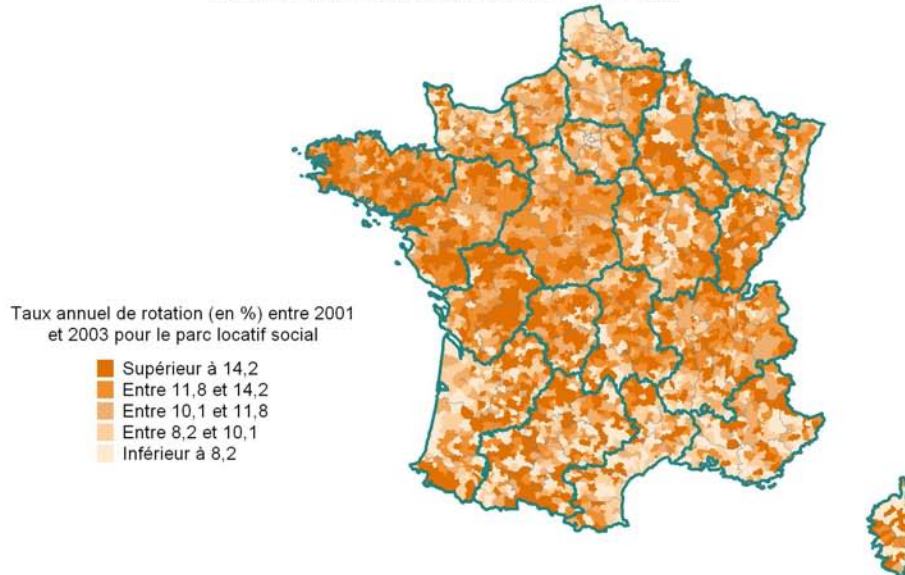
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



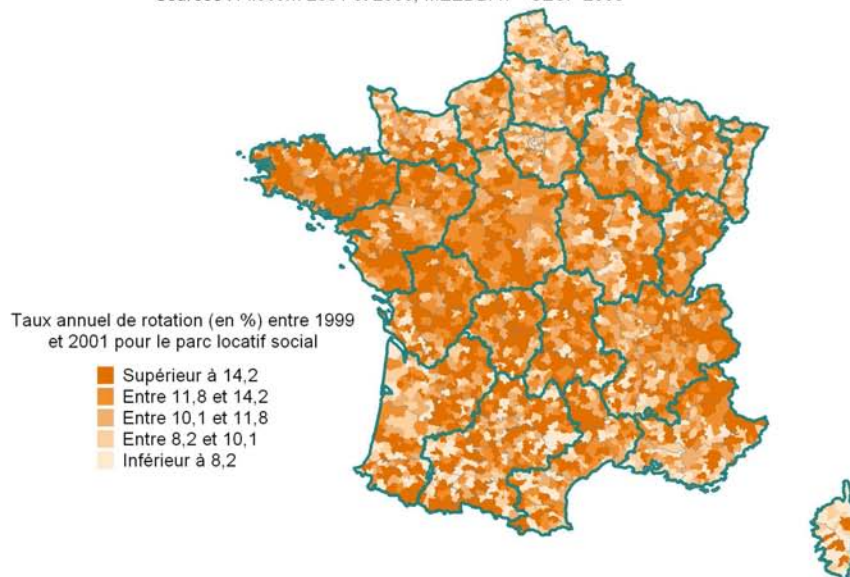
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



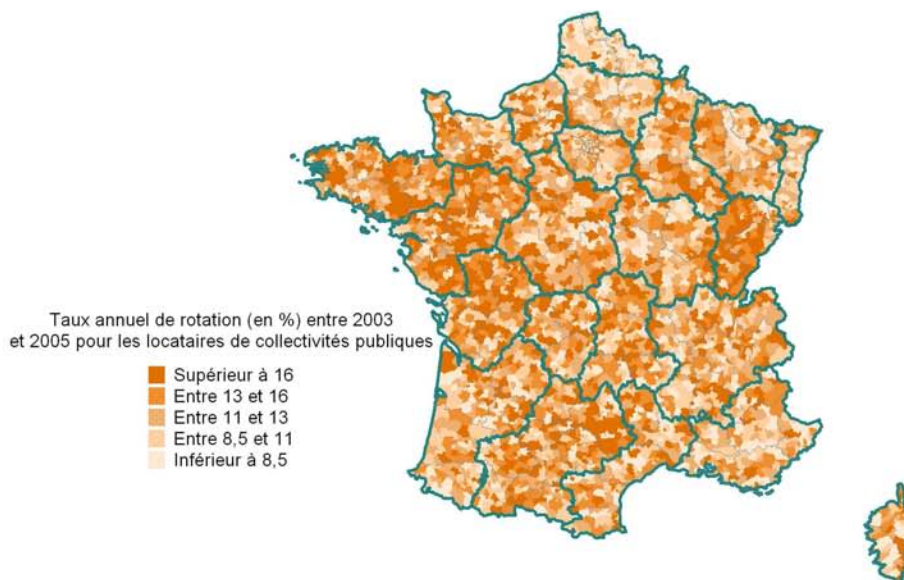
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



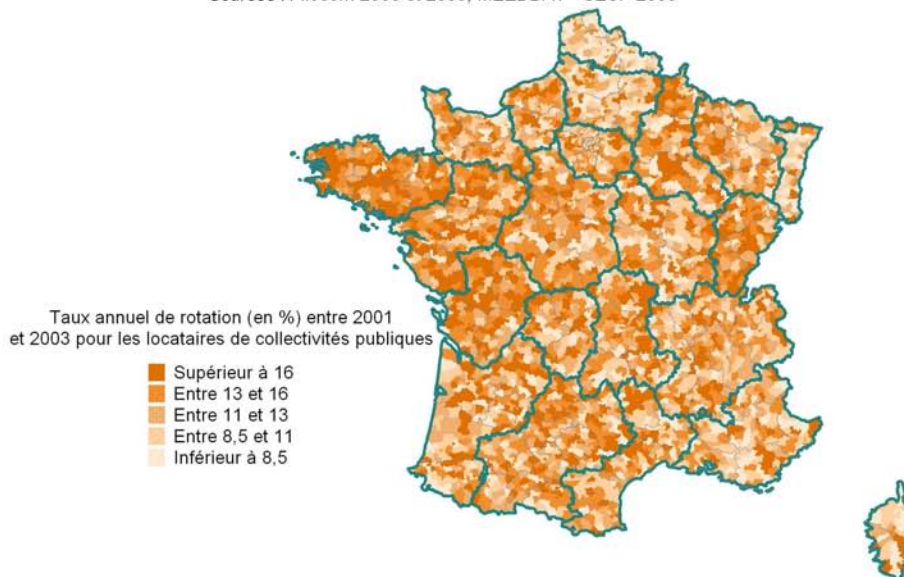
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



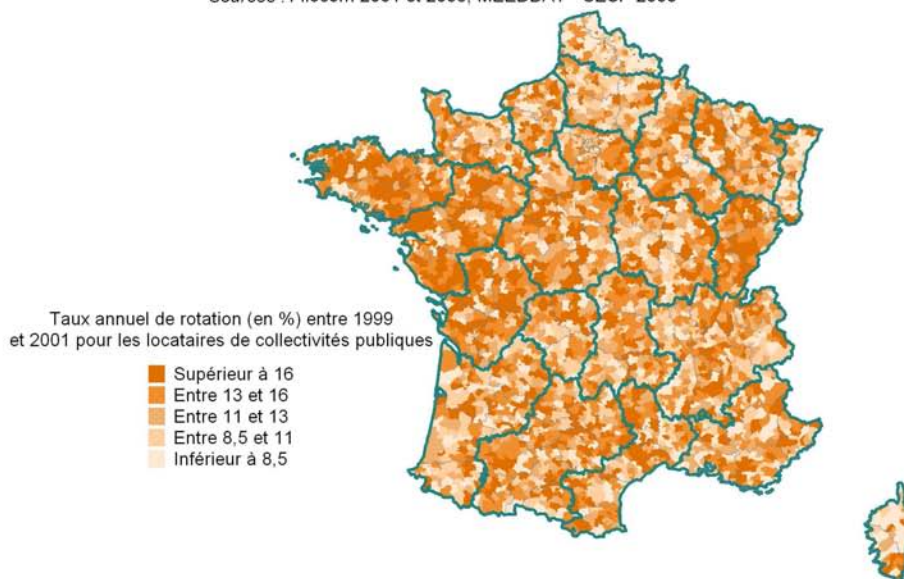
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



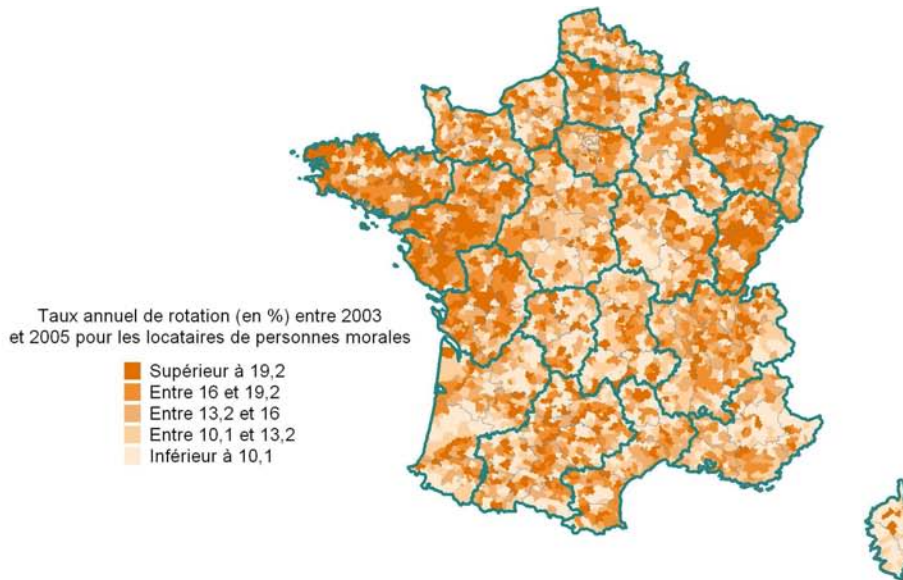
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



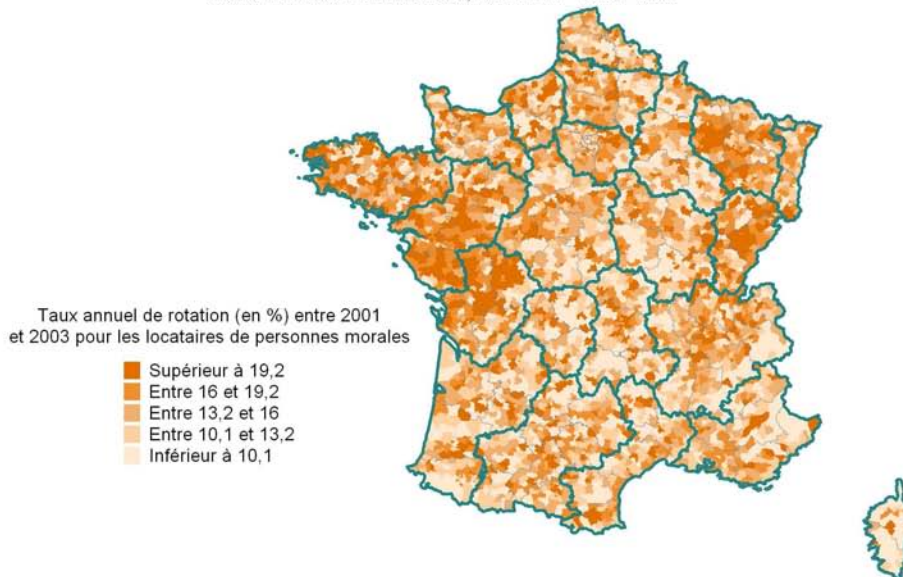
Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



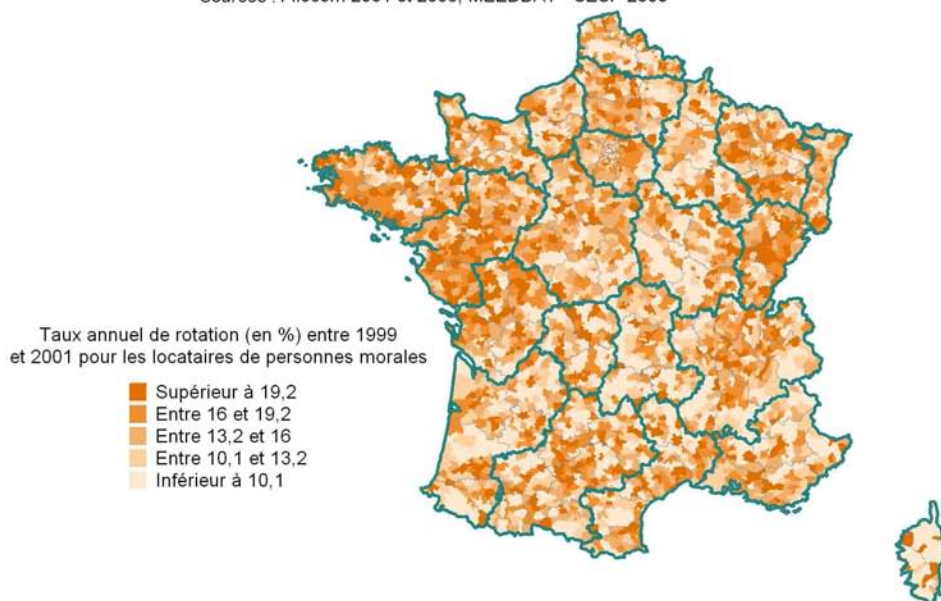
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008



Sources : Filocom 2001 et 2003, MEEDDAT - SESP 2008



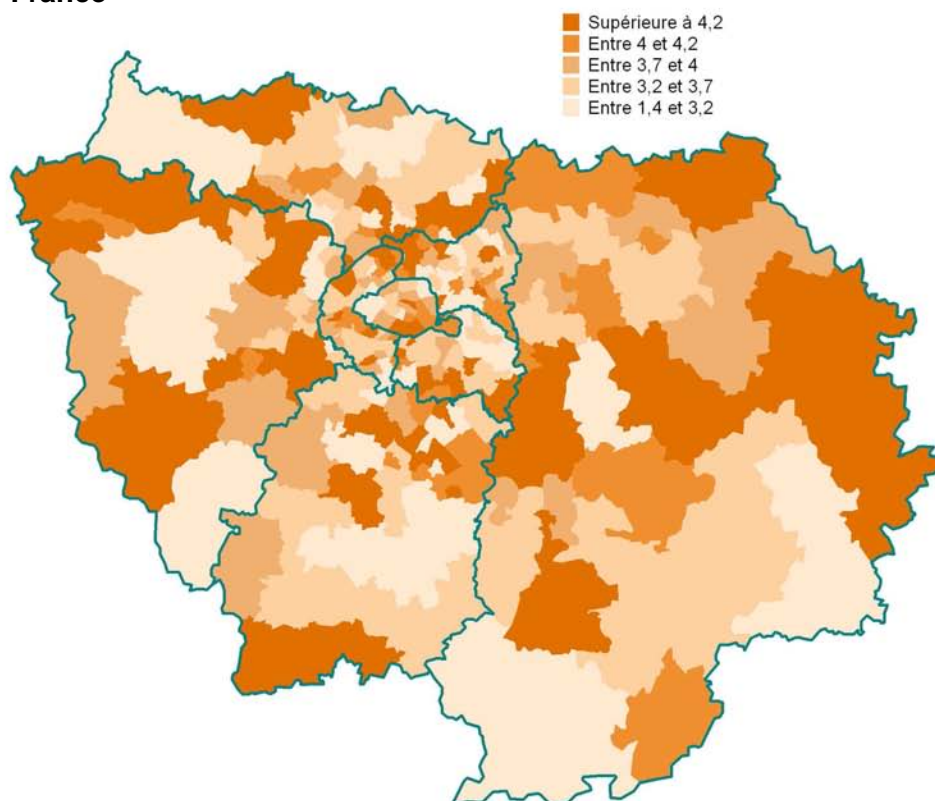
Sources : Filocom 1999 et 2001, MEEDDAT - SESP 2008

Annexe 7 : Évolution des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005 en Île-de-France et dans l'aire urbaine de Toulouse par canton

Ensemble des résidences principales dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Île-de-France

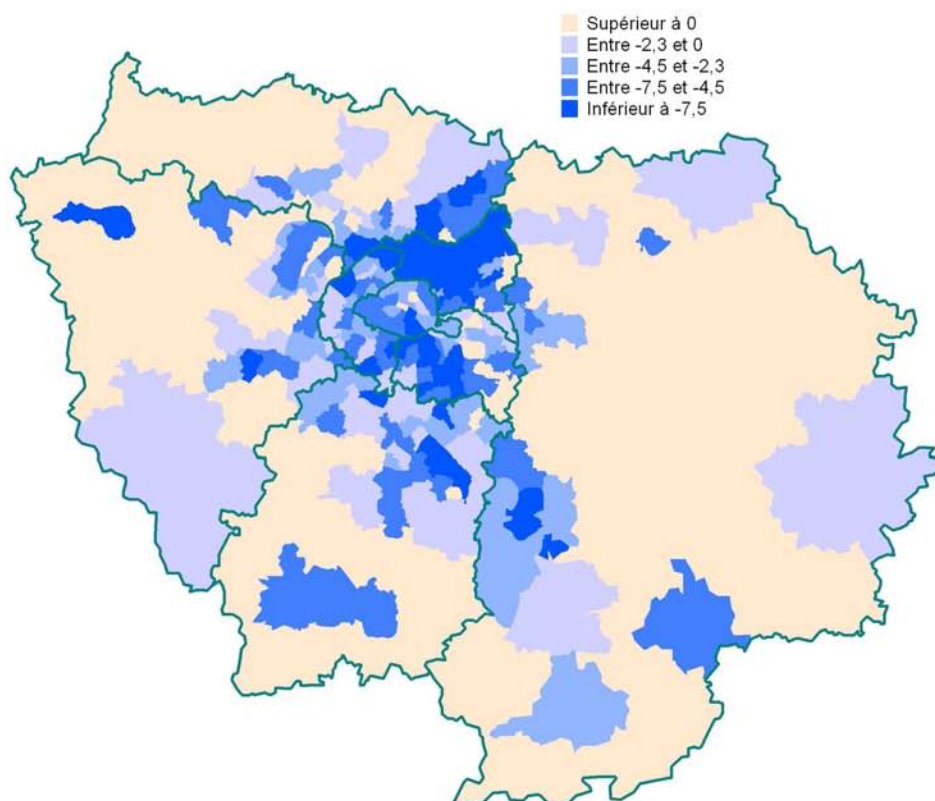
Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des résidences principales dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

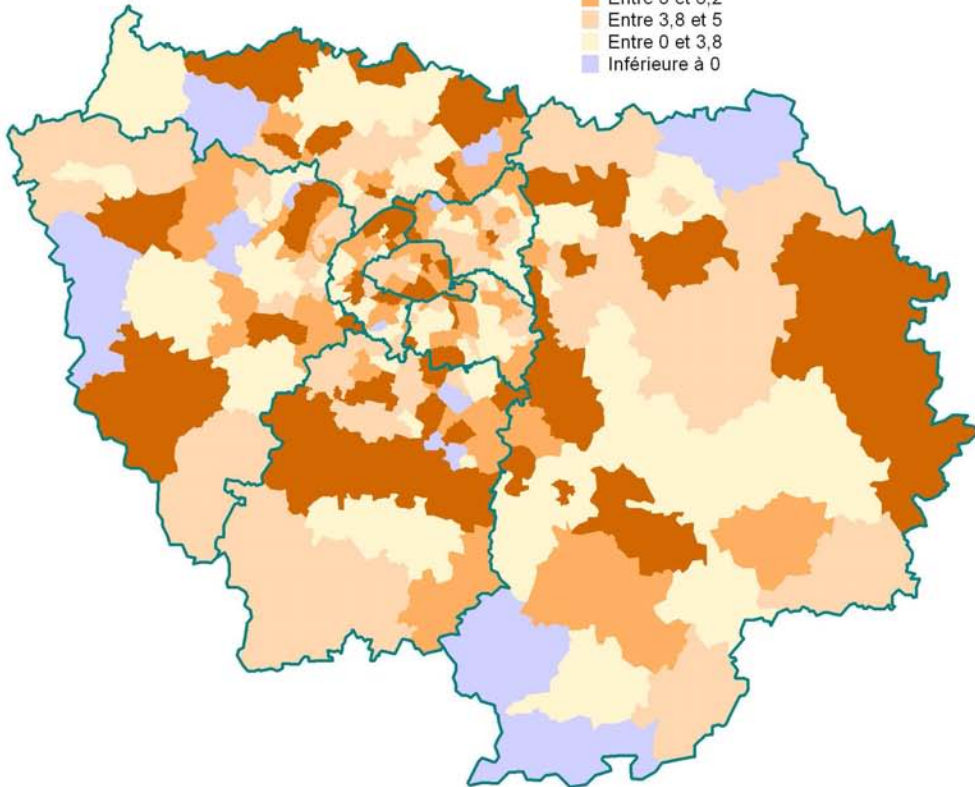


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 6,2
- Entre 5 et 6,2
- Entre 3,8 et 5
- Entre 0 et 3,8
- Inférieure à 0

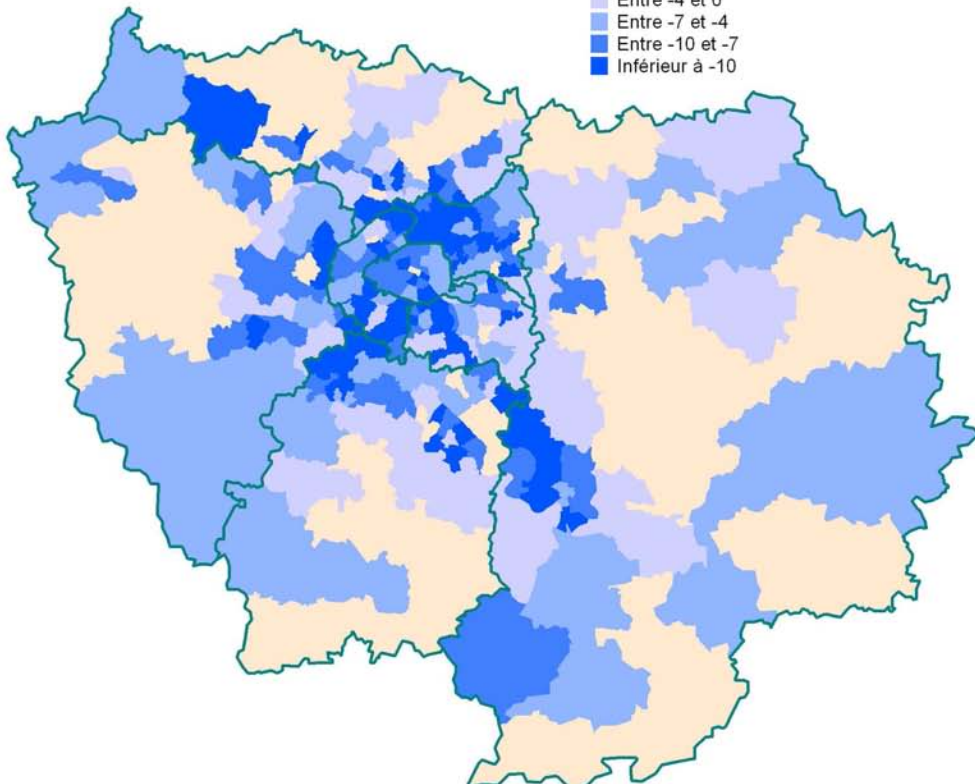


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

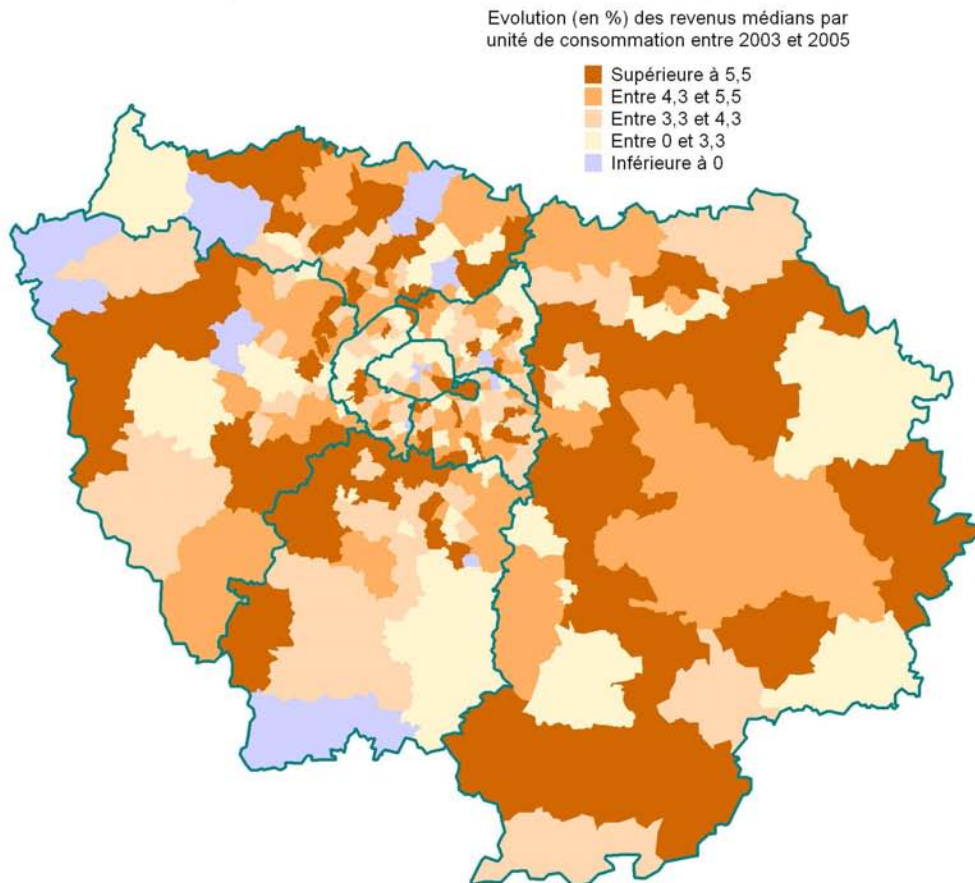
Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 0
- Entre -4 et 0
- Entre -7 et -4
- Entre -10 et -7
- Inférieur à -10



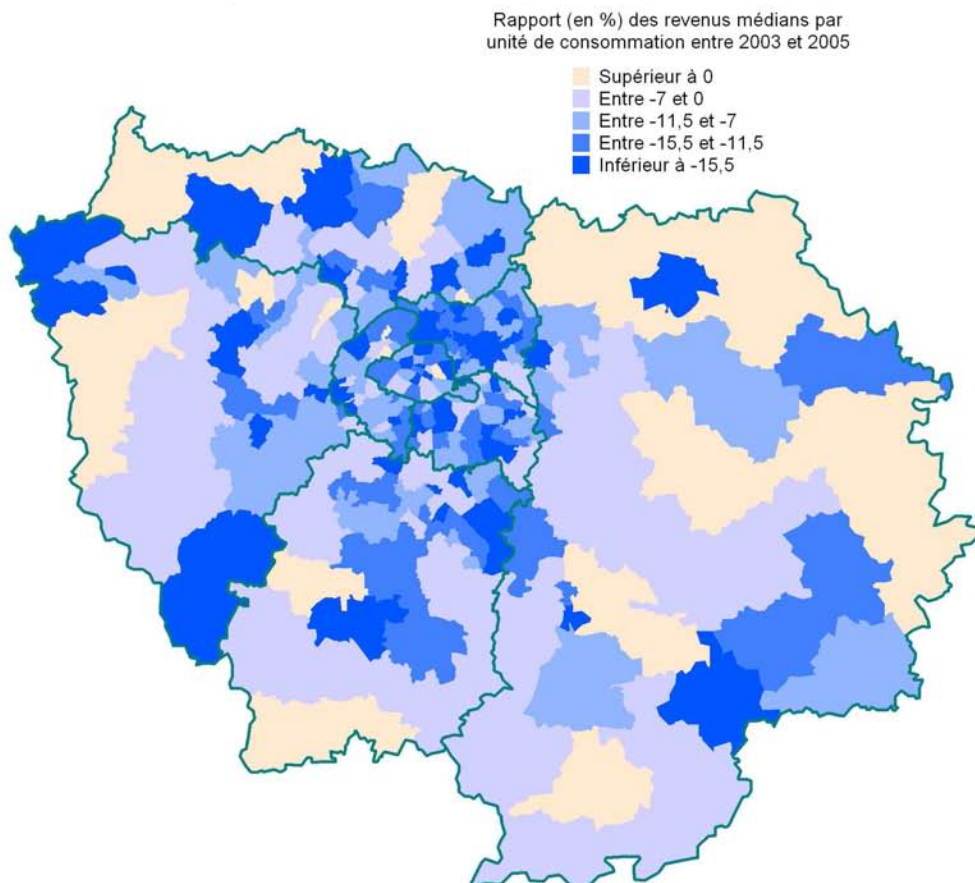
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

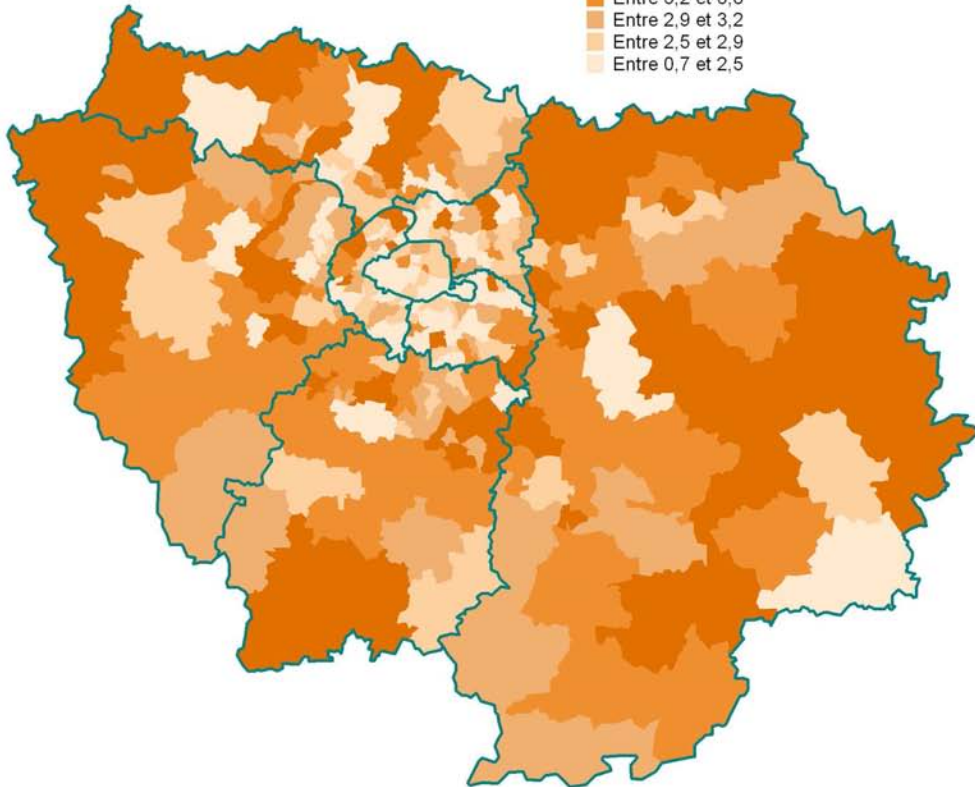


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 5
- Entre 3,2 et 3,8
- Entre 2,9 et 3,2
- Entre 2,5 et 2,9
- Entre 0,7 et 2,5

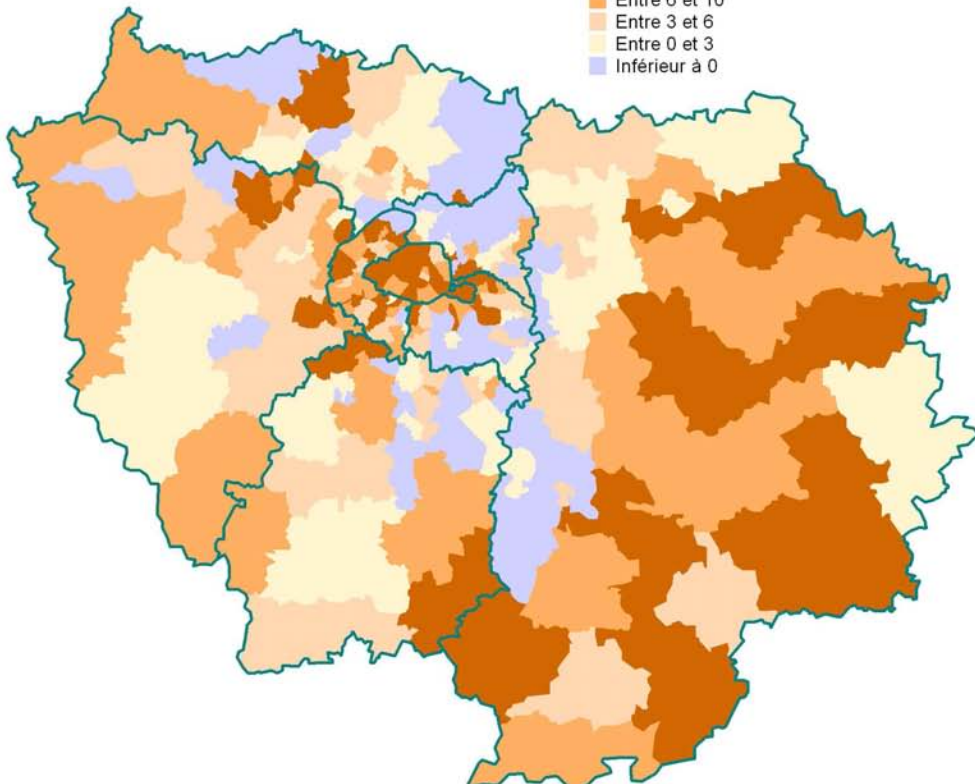


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 10
- Entre 6 et 10
- Entre 3 et 6
- Entre 0 et 3
- Inférieur à 0



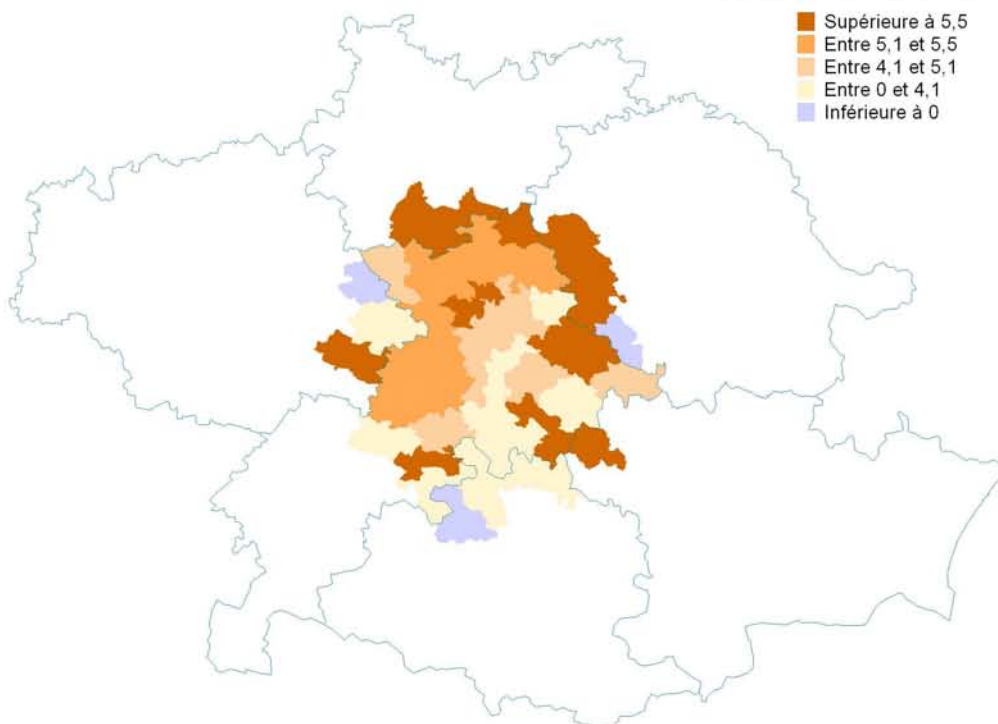
Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Aire urbaine de Toulouse

Ensemble des résidences principales dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation 2003 et 2005

- Supérieure à 5,5
- Entre 5,1 et 5,5
- Entre 4,1 et 5,1
- Entre 0 et 4,1
- Inférieure à 0

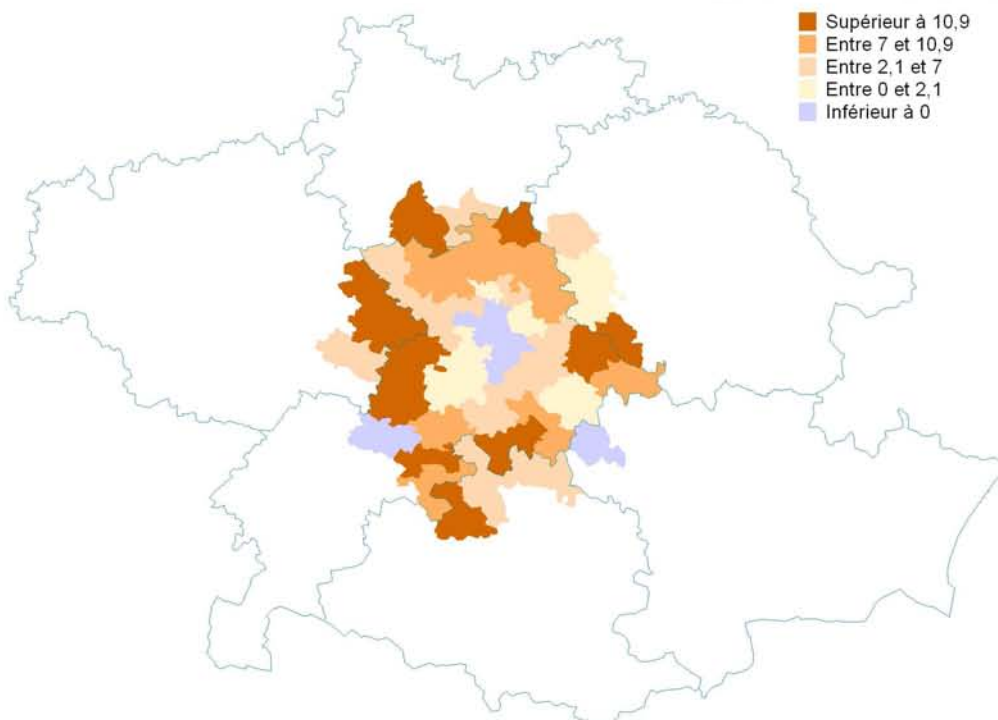


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des résidences principales dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 10,9
- Entre 7 et 10,9
- Entre 2,1 et 7
- Entre 0 et 2,1
- Inférieur à 0

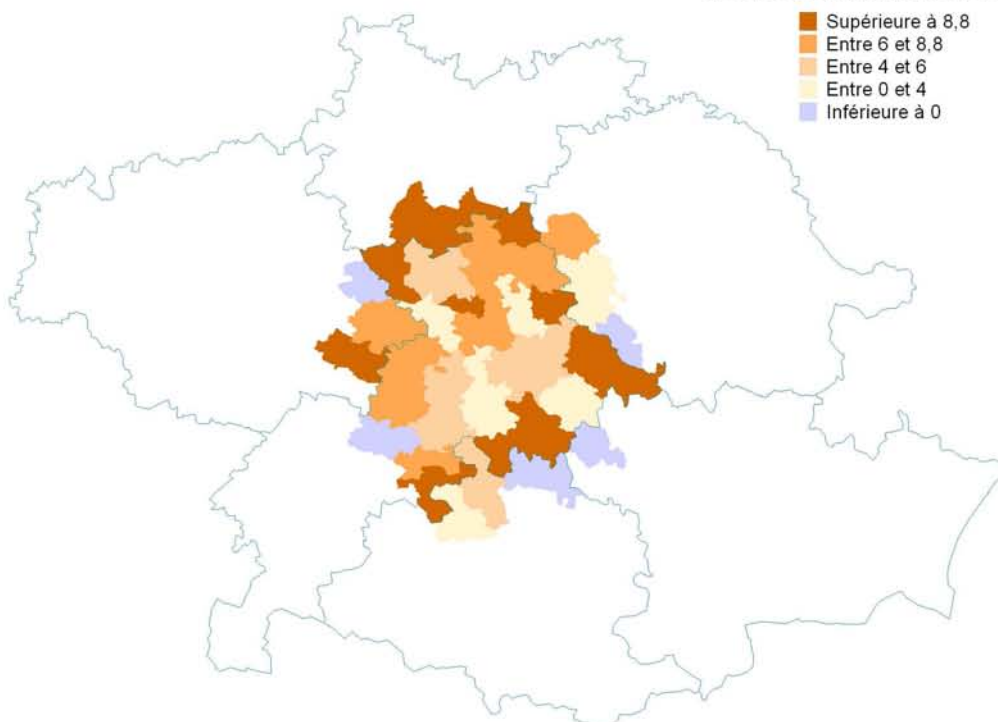


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 8,8
- Entre 6 et 8,8
- Entre 4 et 6
- Entre 0 et 4
- Inférieure à 0

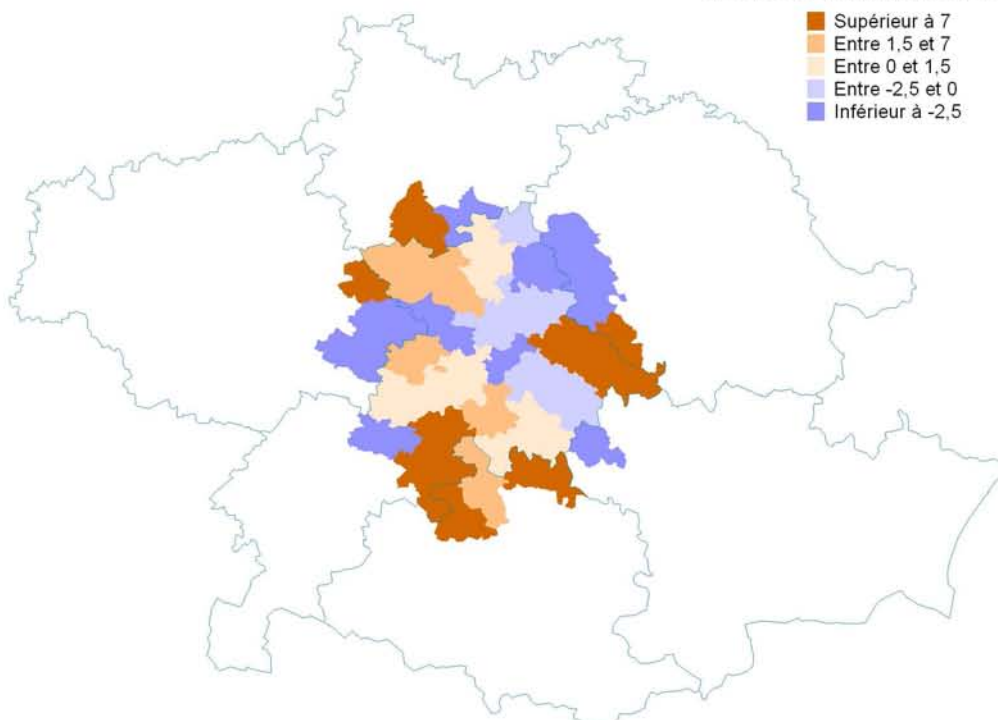


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif privé dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

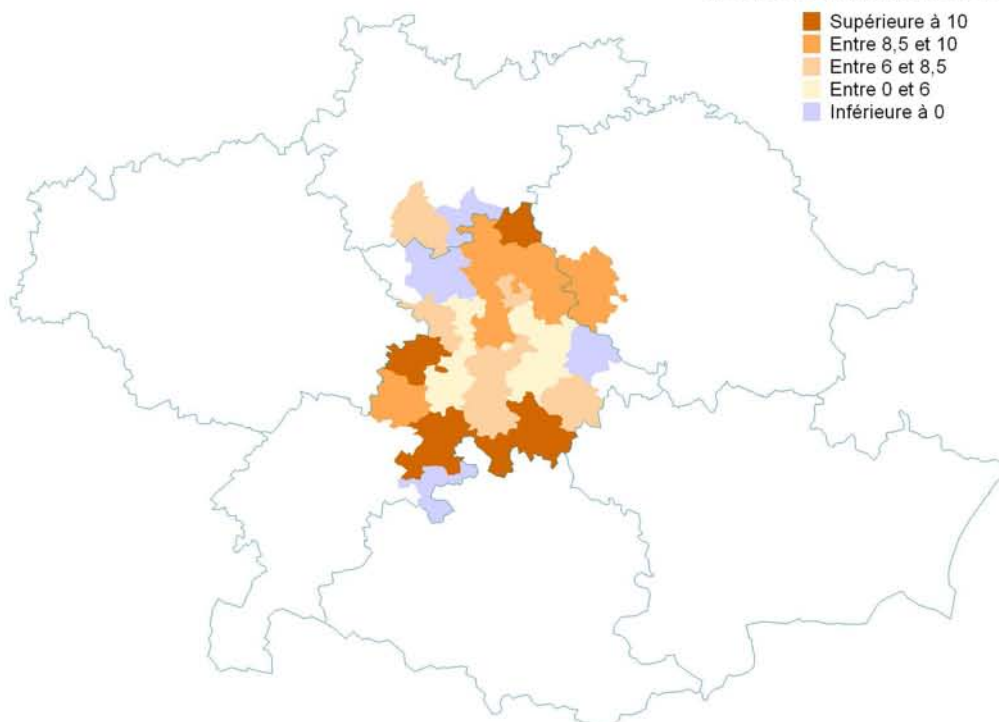
- Supérieur à 7
- Entre 1,5 et 7
- Entre 0 et 1,5
- Entre -2,5 et 0
- Inférieur à -2,5



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

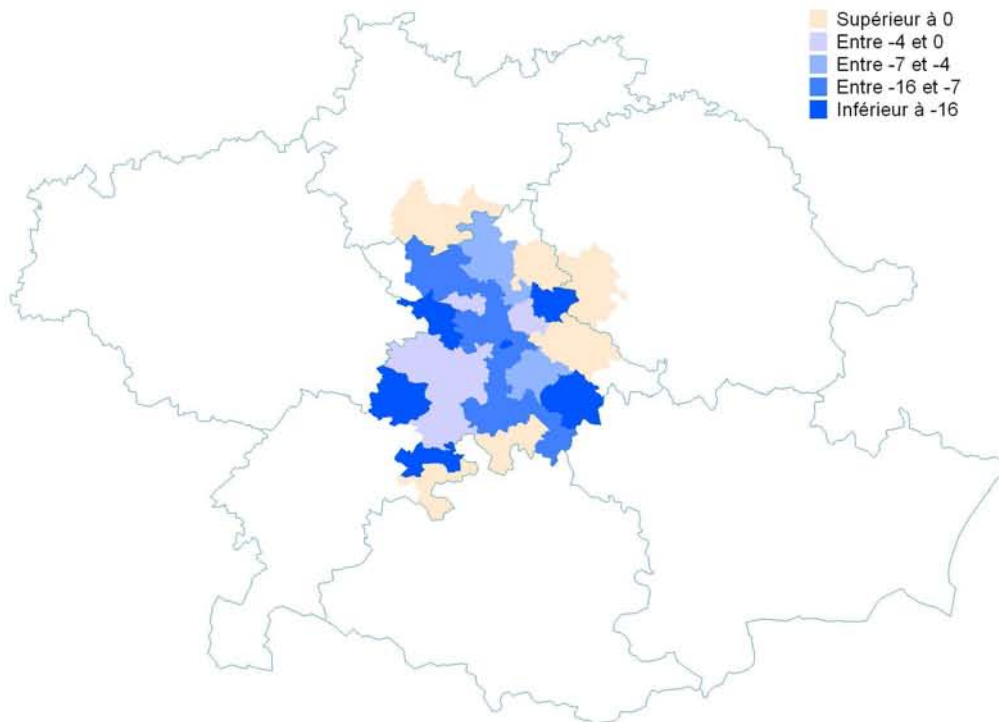
Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble du parc locatif social dont l'occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

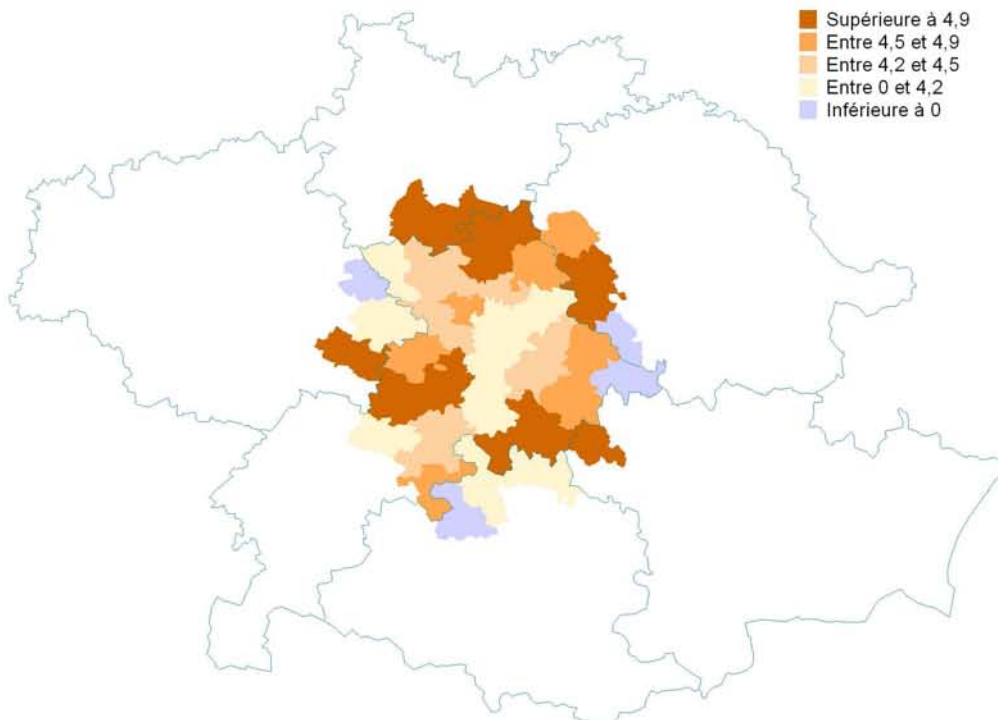


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant n'a pas changé entre 2003 et 2005

Evolution (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieure à 4,9
- Entre 4,5 et 4,9
- Entre 4,2 et 4,5
- Entre 0 et 4,2
- Inférieure à 0

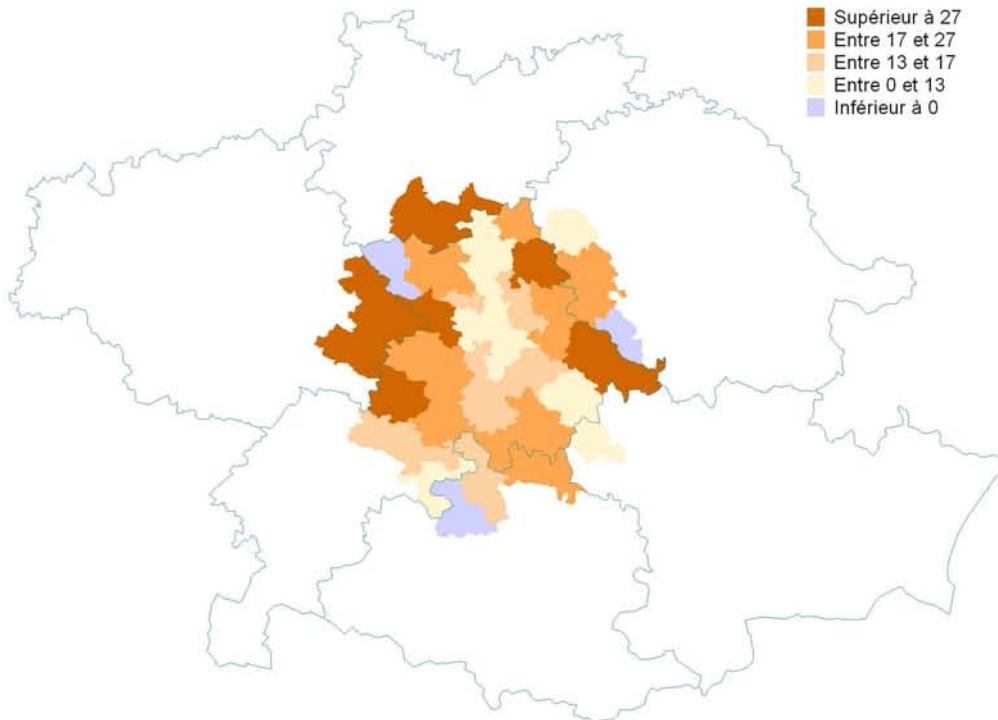


Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

Ensemble des logements dont le propriétaire occupant a changé entre 2003 et 2005

Rapport (en %) des revenus médians par unité de consommation entre 2003 et 2005

- Supérieur à 27
- Entre 17 et 27
- Entre 13 et 17
- Entre 0 et 13
- Inférieur à 0



Sources : Filocom 2003 et 2005, MEEDDAT - SESP 2008

TROISIÈME PARTIE

MÉTHODES

Impact de l'intégration des premiers résultats de l'enquête logement 2006 (données physiques) et des résultats de l'enquête budget des familles 2005-2006 sur les évaluations du compte

Le compte du logement fait l'objet d'une réestimation à l'occasion de la réalisation des enquêtes logement et budget des familles conduites tous les 4-6 ans. Pour le compte 2006, la mise à disposition récente des premiers résultats¹ de la dernière enquête logement, qui s'est déroulée de mars à novembre 2006, et de ceux de la dernière enquête budget des familles, qui a eu lieu de mars 2005 à février 2006, ont permis d'actualiser les évaluations des dépenses courantes et le compte du producteur. Le compte 2006, présenté en décembre 2007 dans sa version provisoire, s'appuyait sur le prolongement des tendances observées entre les précédentes enquêtes (ENL 1996 et ENL 2002, BDF 1995 et BDF 2000/2001), pour l'estimation des années 2002 à 2006. Il est, à partir du compte 2006, calé sur les dernières informations disponibles (*voir encadré « Les sources de révision »*) et le restera jusqu'à la prochaine réalisation de l'ENL.

Ces deux enquêtes ménages de l'Insee sont des sources d'information majeures pour le chiffrage du compte satellite du logement. L'enquête logement offre notamment une description détaillée du parc de logement, par filière, mode de chauffage, type d'habitat, surface, etc. Elle fournit une évaluation des loyers réels acquittés par les locataires et permet d'imputer des loyers aux propriétaires, les années de réalisation de l'enquête. L'enquête budget des familles de l'Insee, qui donne des informations détaillées sur la consommation des ménages, apporte également des éléments permettant de ventiler certains postes de charges selon les filières du compte.

Le calage du compte sur les résultats de ces deux enquêtes entraîne une légère révision des évaluations du compte :

- le montant des loyers est révisé à la hausse de 1,3 % en 2006. Cette correction provient surtout d'une révision à la hausse de la surface des logements
- le montant total des dépenses d'énergie et des charges n'est quasiment pas affecté.
- le partage par filière des dépenses courantes est sensiblement modifié. Les dépenses courantes des propriétaires accédants et des locataires HLM sont revues à la hausse (+ 3,0 % et + 3,1 %) tandis que celles des accédants à la propriété, des locataires de bailleurs personnes physiques et des bailleurs sociaux ou publics (hors HLM) sont revues à la baisse (- 1,4 %, - 0,2 % et - 9,6 % respectivement).
- le ratio résultat brut courant/production est révisé à la hausse pour les bailleurs HLM et les bailleurs personnes physiques.

L'intégration des données financières de l'ENL 2006, qui sera réalisée au cours des prochains mois, affectera moins d'agrégats² mais ses effets sont potentiellement plus importants, sur les montants de loyers d'une part et sur leur évolution d'autre part, avec notamment la révision de l'effet qualité.

Les sources de révision

La révision des séries est imputable à la mise à jour des données brutes ou clés de répartition suivantes :

Intégration des résultats de l'ENL 2006

- Nouveau parc de l'Insee calé sur les résultats de l'ENL 2006 pour la répartition des logements par filière
- Surfaces moyennes des résidences principales par filière et type d'habitat
- Répartition des logements et des surfaces par tranche d'unité urbaine, type d'habitat et filière pour la ventilation des charges locatives
- Part des garages dans le collectif selon la filière
- Part des ascenseurs dans le collectif selon la filière
- Part des logements collectifs avec gardiens selon la filière
- Surfaces et parc par mode et énergie de chauffage pour la ventilation des dépenses d'énergie par filière

Intégration des résultats de BDF 2005/2006

- Ventilation de l'entretien et des petits travaux dans les logements par filière
- Répartition des primes d'assurances multirisques habitation par filière
- Location de parking dans le collectif

¹ Données non financières dans un premier temps.

² Les dépenses d'énergie dans les DOM seront également revues. Mais l'impact sera marginal compte tenu de leur poids dans l'ensemble des dépenses d'énergie (moins de 2 %).

Tableau 1

MONTANT DES LOYERS, DES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET DES CHARGES DES OCCUPANTS EN 2006

En millions d'euros et %

	Avant calage	Après calage	Écart absolu	Écart relatif
Loyers	200 240	202 795	2 555	1,3
Énergie	43 080	43 084	4	0,01
Charges	25 381	25 386	5	0,02
Dépenses courantes	268 701	271 265	2 565	1,0

Source : Compte du logement 2006

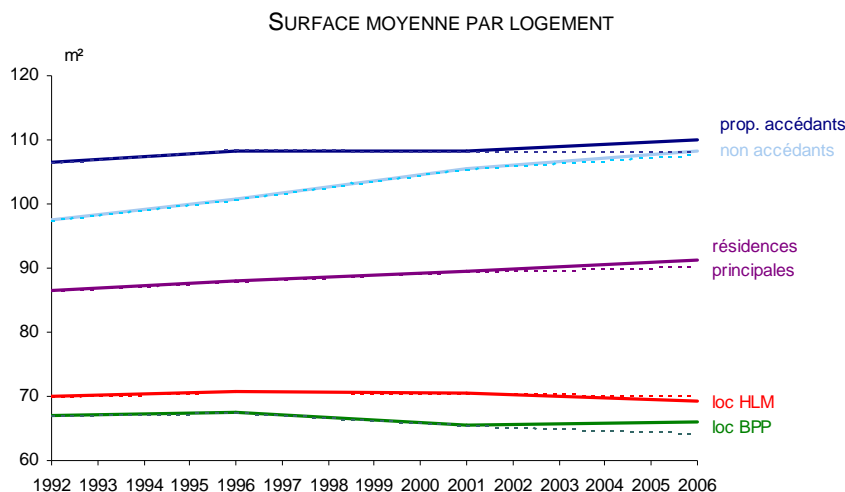
Champ : logements ordinaires

Les loyers s'élevaient à 202,8 milliards d'euros en 2006 (voir tableau 1) et sont révisés à la hausse de 2,6 milliards (+ 1,3 %). L'actualisation des surfaces y contribue à hauteur de 1,8 milliard d'euros et la révision des loyers de parking à hauteur de 0,9 milliard. Le reste de l'écart³ (- 0,1 milliard d'euros) est imputable à la modification de la structure du parc de logement.

La progression des surfaces entre 2001 et 2006 a été plus forte que celle qui avait été projetée : en 2006, la surface moyenne des résidences principales, qui s'établissait à 91,2 m², a été revue à la hausse de 0,9 m², ce qui correspond à une révision de + 1,0 % de la surface moyenne (voir graphique 1). Les surfaces moyennes étaient sous-évaluées pour toutes les filières, hormis pour les locataires HLM (surestimation de 1,1 m² en 2006).

La révision liée à la structure du parc est très faible, car deux phénomènes se compensent : le nouveau parc fait apparaître davantage de propriétaires (non accédants), dont les loyers imputés sont supérieurs à ceux des locataires. Mais, au sein des locataires, la part des locataires HLM, qui bénéficient des loyers les plus bas, est revue à la hausse (voir graphique 2).

Graphique 1



Sources : ENL92, ENL96, ENL02, ENL06

Note : Les surfaces moyennes avant intégration des résultats de l'ENL 2006 figurent en pointillés (projections en fonction des tendances observées entre 1996 et 2001⁴).

Le montant total des dépenses d'énergie n'est quasiment pas révisé, car les données du Ceren ne sont pas encore calées sur la dernière ENL⁵. La correction ne porte pour l'instant que sur le partage des dépenses d'eau et d'énergie entre les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants.

Le montant des charges est revu à la hausse de 5 millions d'euros. Cette très faible révision est due à la méthode d'élaboration du compte qui privilégie des sources annuelles pour l'évaluation globale du montant des postes de charges. Les enquêtes logement et budget des familles n'interviennent que pour

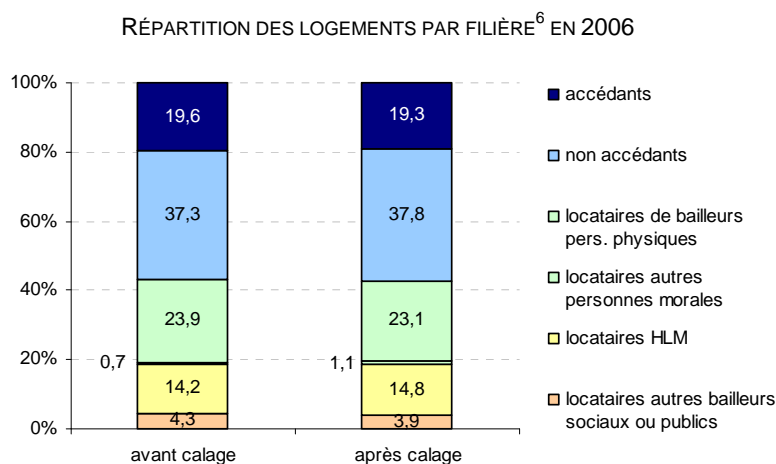
³ Les effets croisés sont négligeables (car les modifications du parc et de la surface sont de très faible ampleur).

⁴ La progression des surfaces constatée entre 1996 et 2001 paraissait trop soutenue pour être projetée comme telle. En pratique, un rythme d'évolution divisé par deux avait été retenu lors de la dernière ré-estimation du compte.

⁵ Le Ceren doit intégrer les résultats de l'enquête logement 2006 à l'automne 2008 dans sa prestation annuelle pour le compte du logement.

le partage par filière. L'écart très minime lié au calage sur les résultats des deux enquêtes s'explique par le nouveau partage des petits travaux par catégorie de logements (RP, RS, LV) et par la révision des frais de baux et d'agences dont l'estimation repose en partie sur l'évaluation des loyers.

Graphique 2



Source : Compte du logement 2006

Tableau 2

MONTANT DES DÉPENSES COURANTES PAR FILIÈRE EN 2006

En milliards d'euros et %

	Avant calage	Après calage	Écart absolu	Écart relatif
Propriétaires accédants	62,2	61,3	-0,9	-1,4
Propriétaires non accédants	103,5	106,6	3,1	3,0
Propriétaires occupants	165,6	167,9	2,3	1,4
Locataires de bailleurs pers. physiques	48,8	48,8	-0,1	-0,2
Loc. de bailleurs HLM	22,9	23,6	0,7	3,1
Loc. d'autres bail.sociaux ou publics	8,2	7,4	-0,8	-9,6
Loc. d'autres pers.morales	1,9	2,8	0,9	44,8
Locataires	81,9	82,6	0,7	0,9
Résidences principales (RP)	247,5	250,5	3,0	1,2
Résidences secondaires (RS)	21,2	20,8	-0,4	-1,9
Ensemble (RP+RS)	268,7	271,3	2,6	1,0

Source : Compte du logement 2006

Champ : logements ordinaires

Tableau 3

DÉPENSE COURANTE MOYENNE PAR LOGEMENT EN 2006 SELON LES FILIÈRES

En euros et %

	Avant calage	Après calage	Écart absolu	Écart relatif
Propriétaires accédants	11 753	11 779	26	0,2
Propriétaires non accédants	10 304	10 471	167	1,6
Propriétaires occupants	10 804	10 914	109	1,0
Locataires de bailleurs pers. physiques	7 582	7 844	262	3,5
Loc. de bailleurs HLM	5 983	5 933	-51	-0,8
Loc. d'autres bail.sociaux ou publics	7 198	7 087	-112	-1,6
Loc. d'autres pers.morales	10 049	9 636	-414	-4,1
Locataires	7 057	7 160	103	1,5
Résidences principales (RP)	9 190	9 306	115	1,3
Résidences secondaires (RS)	6 705	6 529	-177	-2,6
Ensemble (RP+RS)	8 991	9 083	92	1,0

Source : Compte du logement 2006

Champ : logements ordinaires.

⁶ La catégorie d'organisme propriétaire détaillée n'étant pas renseignée dans l'ENL 2006 pour les occupants à titre gratuit, la filière a été imputée pour les logés gratuits des personnes morales hors HLM en se fondant sur le partage des logés gratuits entre les filières autres bailleurs sociaux et autres personnes morales observée en 2002.

L'impact des corrections apportées au parc de logement est quasiment nul sur le montant global des dépenses courantes mais il est en revanche sensible sur les dépenses par filières.

Les dépenses courantes sont revues à la hausse pour les propriétaires non accédants et pour les locataires HLM de 3 % environ. Pour les locataires HLM, l'effet parc l'emporte sur la diminution de la dépense moyenne tandis que pour les propriétaires accédants l'augmentation du parc et de la dépense moyenne par logement se conjuguent (voir tableaux 2 et 3).

Les locataires de bailleurs personnes physiques et les propriétaires accédants connaissent une forte révision de la surface moyenne de leur logement, qui tire leur dépense moyenne à la hausse, mais cet effet ne suffit pas à compenser l'effet parc (voir graphique 2). Au final leurs dépenses courantes sont revues à la baisse.

Tableau 4

RÉSULTAT BRUT COURANT/PRODUCTION

En % et points

	Avant calage	Après calage	Écart
Propriétaires accédants	49,1	49,0	-0,1
Propriétaires non accédants	91,4	91,5	0,1
Bailleurs personnes physiques	57,2	58,2	1,0
Bailleurs HLM	44,8	47,3	2,6

Source : Compte du logement 2006

Champ : logements ordinaires.

La « rentabilité » du service de logement n'est quasiment pas révisée pour les propriétaires alors qu'elle est revue à la hausse pour les bailleurs (+ 1,0 point pour les bailleurs personnes physiques et + 2,6 points pour les bailleurs HLM, en raison de la révision à la baisse des dépenses d'entretien et travaux dans les parties communes des immeubles à la charge des bailleurs⁷).

Modification de la définition des filières HLM et autres bailleurs sociaux

Les logements qui appartiennent aux entreprises sociales de l'habitat du groupe SNI de la Caisse des dépôts (anciennement SCIC – secteur HLM) sont désormais classés dans la filière HLM alors qu'ils l'étaient auparavant dans la filière « autres bailleurs sociaux ». Ce changement de définition concerne environ 100 000 logements en 2006 selon l'enquête logement (120 000 en 2002). L'impact de changement de définition est marginal, compte tenu de la taille du parc (4 millions de logements dans le parc HLM en 2006 et 1,1 dans le parc des autres bailleurs sociaux ou publics). Les séries ont été rétropolées jusqu'en 1992.

Dans cette version intermédiaire, qui n'intègre pas les données financières de l'enquête logement 2006, les loyers moyens par m² sont inchangés. Or, ces derniers avaient été fortement révisés à la hausse lors du dernier calage du compte sur les résultats de l'enquête logement 2002 (+ 4,1 % en moyenne en 2001 et + 8,9 % pour les bailleurs personnes physiques). Cette correction avait entraîné une révision importante de l'effet qualité⁸, et par suite de l'évolution annuelle des loyers en volume.

L'effet qualité évalué entre 1996 et 2001 ressort nettement supérieur à celui de la période précédente (1992-1996) en particulier dans le parc locatif privé (+ 2,4 % après + 0,7 % pour les locataires de bailleurs personnes physiques). Cette accélération avait été interprétée comme une amélioration de la qualité des logements, liées à la mise en location de biens de meilleure qualité (neufs ou réhabilités), sous les effets du dispositif Périssol notamment.

Perspectives : les sources de révision liées à l'intégration des données financières de l'ENL

- Loyers moyens par m² (réels et imputés) et effet qualité.
- Dépenses d'énergie dans les DOM
- Gradient des charges locatives
- Charges d'intérêts liées à l'accession

En outre, les loyers imputés des résidences secondaires seront revus.

⁷ Le montant par filières est calculé à partir d'un coût annuel par m² et de la surface moyenne des logements par type d'habitat et tranche d'unité urbaine.

⁸ Celui-ci correspond à l'évolution résiduelle obtenue en divisant l'évolution des loyers entre deux enquêtes logement par l'évolution pure des prix mesurée par celle de l'indice des loyers au cours des quatre ou cinq années séparant deux enquêtes. Pour les années postérieures à la dernière enquête logement, l'effet qualité est extrapolé.

L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF

L'étude compare la formation brute de capital fixe des ménages hors entreprises individuelles (FBCF des ménages hors EI) estimée selon trois approches : par les financements (méthode utilisée jusqu'à présent), par les équivalents-surface produits (estimés à partir de Sitadel) et dans le cadre central.

Elle conclut d'abord à caler l'évolution de la FBCF sur celle obtenue par les équivalents-surface. Ceci conduit à réviser le profil de la période 2000-2004.

Ensuite, elle propose de rapprocher les niveaux 2000 de ceux du cadre central, notamment pour tenir compte du rehaussement de la fraude et du travail au noir.

Le compte du logement doit respecter deux cohérences principales :

- la cohérence entre compte financier et compte réel : outre qu'il s'agit d'une difficulté du cadre central, cette dimension prend une importance particulière dans le cycle immobilier actuel ;
- la cohérence avec le cadre central : celle-ci a été affectée par la mise en place de la nouvelle base.

Le champ de cette étude est les acquisitions et la FBCF des ménages (hors entreprises individuelles) dans le neuf. L'évaluation des acquisitions et de la FBCF des ménages est faite séparément de celle des personnes morales. Elle est établie distinctement pour le neuf. Enfin, elle est faite globalement, avant d'être ventilée par filière. Cependant, pour la comparaison avec le cadre central qui est publié selon une nomenclature agrégée, nous intégrerons les travaux et les frais liés à l'ancien qui entrent dans la FBCF des ménages.

Plusieurs approches seront successivement abordées : celle par les financements (1), celle par les équivalents-logements (2), celle par le cadre central (3).

1 L'approche par les financements

Le principe de cette approche est de déflater les crédits versés (selon un détail précisé plus loin) par la quotité de crédit fournie par les plans de financement. L'évaluation globale repose sur deux sources : les crédits versés (observatoire de la production de crédit immobilier) et l'enquête annuelle sur les plans de financement de l'observatoire du financement du logement (OFL).

1.1 L'envolée des crédits versés (source : OPCI)

Jusqu'en 1998, la Banque de France produisait chaque année des comptes financiers en crédits versés. Compte tenu des difficultés rencontrées, elle a abandonné cette production depuis, ne diffusant que des montants de crédits mis en force. Depuis, c'est l'observatoire de la production de crédits immobiliers (OPCI) qui la supplée. La difficulté essentielle est l'évaluation des flux de renégociations.

CRÉDITS IMMOBILIERS VERSÉS AUX MÉNAGES POUR LES OPÉRATIONS DANS LE NEUF (HORS RENÉGOCIATIONS)

en milliards d'euros

VERSEMENTS	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
TOTAL	16,90	22,48	20,85	20,42	24,65	25,80	32,24	38,88
Évolution N/N-1 en %		33,0	-7,2	-2,1	20,7	4,7	24,9	20,6
PAP et HLM accession	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prêt à 0 %	1,50	1,60	1,55	1,42	1,44	1,36	1,23	1,24
PC-PAS	4,13	4,51	4,50	4,29	4,55	4,61	5,14	5,18
Épargne Logement	1,08	0,87	0,65	1,04	0,92	0,71	0,50	0,36
Libre	10,19	15,49	14,15	13,68	17,74	19,13	25,36	32,11

Source : Observatoire de la production de crédits immobiliers

Le tableau fait apparaître la croissance récente puisque de **2001 à 2005, les crédits ont augmenté de 90 %**.

Ces données sont recoupées avec celles de la Banque de France.

1.2 L'enquête de l'OFL

1.2.1 Les caractéristiques de l'enquête

1.2.1.1 Unité enquêtée

L'unité statistique est le dossier de prêts mis en force. Ceci introduit une source potentielle de décalage avec les prêts versés.

1.2.1.2 Échantillonnage

L'OPCI permet de connaître les crédits versés par marché (neuf, ancien, travaux), nature du prêt et établissement distributeur. Une enquête spécifique est menée auprès des établissements distributeurs afin de connaître la répartition régionale de la production selon l'objet (en nombre et en volume de crédits accordés).

Un effectif de dossiers par établissement, marché et région est alors établi. Le tirage est réalisé par les établissements.

ENQUÊTE OFL : TAILLE DE L'ÉCHANTILLON EXPLOITÉ POUR LES OPÉRATIONS DANS LE NEUF

unité : logement

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidences principales	Individuel	3 273	4 555	6 335	7 496	9 805	8 516
	Collectif	723	1 017	1 101	2 246	3 091	2 919
	TOTAL	4 001	5 572	7 436	9 742	12 896	11 435
Résidences secondaires	Individuel	52	48	145	138	185	166
	Collectif	46	53	87	117	137	108
	TOTAL	98	101	232	255	322	274
Logements de rapport	Individuel	60	83	237	381	543	550
	Collectif	200	335	603	1 169	2 775	2 229
	TOTAL	266	420	840	1 550	3 318	2 779
Ensemble	Individuel	3 385	4 686	6 717	8 015	10 533	9 232
	Collectif	969	1 405	1 791	3 532	6 003	5 256
	TOTAL	4 365	6 093	8 508	11 547	16 536	14 488

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

Remarque : En 2000, sept dossiers ont mentionné comme type « plusieurs logements » et quatre ne l'ont pas indiqué. En 2001, deux dossiers (logements de rapport) ont également mentionné comme type « plusieurs logements ». Par souci de simplicité, ils ne sont pas ventilés dans ce tableau mais figurent dans le total, tout comme dans ceux de même forme qui suivent.

1.2.1.3 Collecte

La transmission se fait de plus en plus sous forme informatique.

1.2.1.4 Redressement

Il est réalisé par calage sur marges selon cinq dimensions :

- l'usage : résidence principale, secondaire, immobilier de rapport
- la nature de l'opération : neuf, ancien, travaux
- la région de l'opération : Île-de-France, Nord-Pas de Calais, reste de la France
- le type de prêts utilisés
- le réseau d'appartenance des établissements prêteurs.

Ces marges sont connues au moyen d'une enquête spécifique auprès des établissements de crédit (questionnaire en annexe 2 du document « Procédure d'échantillonnage et redressement de l'échantillon » – Malis et Mouillart – février 2006).

1.2.1.5 Précautions d'usage

Pour l'établissement des comptes du logement, les évolutions d'une année sur l'autre sont affectées d'au moins deux incertitudes :

- une erreur d'échantillonnage : même si l'échantillon est d'assez grande taille, les carrés des erreurs d'échantillonnage (variances estimées) s'additionnent lorsque l'on étudie les évolutions puisque évidemment il ne s'agit pas d'un panel ;
- l'enquête porte sur des dossiers de crédits mis en force et non de crédits versés.

C'est pourquoi un lissage est préconisé. Mais celui-ci n'a jusqu'à présent pas été formalisé, en particulier autour de l'année 2000 où des évolutions importantes ont été observées.

1.2.2 Principaux résultats

a) Effectifs

ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : EFFECTIFS

unité : logement

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	162 906	159 687	167 075	155 862	183 749	196 954
	Collectif	39 690	35 806	35 475	44 688	44 024	53 503
	TOTAL	202 975	195 492	202 550	200 550	227 773	250 457
Résidence secondaire	Individuel	5 732	6 306	6 284	6 118	9 305	9 190
	Collectif	7 516	5 338	2 312	5 230	3 859	4 996
	TOTAL	13 248	11 644	8 596	11 348	13 164	14 186
Location	Individuel	32 968	12 285	8 412	11 940	11 364	14 436
	Collectif	8 925	24 699	12 808	19 223	27 384	34 660
	TOTAL	42 451	37 333	21 220	31 163	38 748	49 096
Ensemble	Individuel	201 606	178 277	181 770	173 920	204 418	220 579
	Collectif	56 131	65 843	50 595	69 141	75 267	93 159
	TOTAL	258 674	244 469	232 366	243 061	279 685	313 738

Source : OFL, observatoire du financement du logement

On note que **de 2001 à 2005, le nombre de logements s'est accru de 28 %**. A titre de comparaison, le nombre d'équivalents-logements dont le maître d'ouvrage est un particulier, une SCI, SACI ou SCV a progressé de **33 %** sur la période (calculs faits à partir du tableau I2.2 du rapport 2007; source MEDAD/SESP).

en milliers de logements

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	évolution 2005/2001 (en %)
OFL, effectifs dans le neuf	258,7	244,5	232,4	243,1	279,7	313,7	28,3
Évolution N/N-1 en %		-5,5	-5,0	4,6	15,1	12,2	
SESP, production en équivalents logements	246,8	240	249,1	261,1	286,8	320,4	33,5
Évolution N/N-1 en %		-2,8	3,8	4,8	9,8	11,7	

Sources : OFL, MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles)

b) Montant moyen de l'opération

ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : MONTANT MOYEN DE L'OPÉRATION ¹

en euros

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	132 048	129 470	137 782	139 029	154 749	164 405
	Collectif	150 821	143 975	160 948	151 599	173 189	181 846
	TOTAL	135 652	132 126	141 840	141 830	158 313	168 131
Résidence secondaire	Individuel	116 660	96 695	103 218	137 745	130 454	196 034
	Collectif	90 045	112 973	123 369	121 130	166 046	151 915
	TOTAL	101 561	104 158	108 638	130 087	140 888	180 495
Location	Individuel	96 646	101 275	118 851	131 293	133 511	135 996
	Collectif	97 970	109 575	111 840	117 944	131 871	140 992
	TOTAL	98 442	107 281	114 619	123 059	132 352	139 523
Ensemble	Individuel	125 821	126 367	135 711	138 453	152 462	163 863
	Collectif	134 280	128 558	146 799	139 937	157 790	165 041
	TOTAL	127 799	127 000	138 126	138 875	153 896	164 213

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

De 2001 à 2005, le montant moyen de l'opération a augmenté de 29,3 % (27,3 % pour les résidences principales, 30 % pour les logements de rapport, 73 % pour les résidences secondaires).

¹ Variable MONTANT2

c) Apport personnel et taux d'apport personnel

ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : MONTANT MOYEN DE L'APPORT PERSONNEL

en euros

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	58 129	39 483	38 756	35 547	42 783	43 727
	Collectif	71 595	48 949	58 681	36 490	59 654	52 155
	TOTAL	60 689	41 217	42 246	35 757	46 044	45 528
Résidence secondaire	Individuel	42 674	43 945	39 289	48 167	31 799	72 589
	Collectif	40 026	48 630	57 179	45 561	74 409	58 182
	TOTAL	41 172	46 093	44 101	46 965	44 290	67 515
Location	Individuel	35 314	16 330	21 434	23 961	18 248	19 792
	Collectif	20 134	17 405	14 075	14 297	15 631	18 603
	TOTAL	31 718	17 457	16 993	18 000	16 399	18 953
Ensemble	Individuel	53 959	38 045	37 973	35 195	40 919	43 363
	Collectif	59 185	37 090	47 321	31 006	44 394	39 995
	TOTAL	54 935	37 821	40 008	34 004	41 854	42 363

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

ENQUÊTE OFL DANS LE NEUF : TAUX D'APPORT PERSONNEL

en %

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	44,0	30,5	28,1	25,6	27,6	26,6
	Collectif	47,5	34,0	36,5	24,1	34,4	28,7
	TOTAL	44,7	31,2	29,8	25,2	29,1	27,1
Résidence secondaire	Individuel	36,6	45,4	38,1	35,0	24,4	37,0
	Collectif	44,5	43,0	46,3	37,6	44,8	38,3
	TOTAL	40,5	44,3	40,6	36,1	31,4	37,4
Location	Individuel	36,5	16,1	18,0	18,3	13,7	14,6
	Collectif	20,6	15,9	12,6	12,1	11,9	13,2
	TOTAL	32,2	16,3	14,8	14,6	12,4	13,6
Ensemble	Individuel	42,9	30,1	28,0	25,4	26,8	26,5
	Collectif	44,1	28,9	32,2	22,2	28,1	24,2
	TOTAL	43,0	29,8	29,0	24,5	27,2	25,8

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

Remarque : En 2001 et surtout 2003, subsiste un écart entre le montant de l'opération et la somme de l'apport personnel et du crédit (en moyennes, 2 801€ en 2001 et 4 740 € en 2003). L'année 2003 comporte quelques difficultés signalées notamment par J. Friggit et qui impose une certaine prudence dans l'utilisation des résultats.

d) Crédit total et quotité de crédit total

ENQUÊTE OFL : MONTANT MOYEN DE CRÉDIT TOTAL

en euros

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	73 916	87 635	99 027	97 084	111 966	120 678
	Collectif	79 225	87 340	102 266	111 574	113 535	129 691
	TOTAL	74 961	87 581	99 594	100 313	112 269	122 603
Résidence secondaire	Individuel	73 984	51 835	63 929	89 667	98 655	123 444
	Collectif	50 017	64 343	66 190	75 570	91 636	93 733
	TOTAL	60 387	57 569	64 538	83 170	96 598	112 980
Location	Individuel	61 331	84 840	97 417	107 404	115 263	116 203
	Collectif	77 835	91 074	97 765	103 726	116 240	122 389
	TOTAL	66 725	89 064	97 627	105 135	115 954	120 570
Ensemble	Individuel	71 860	86 176	97 739	97 531	111 543	120 500
	Collectif	75 093	86 876	99 478	106 669	113 397	125 046
	TOTAL	72 863	86 378	98 118	100 131	112 042	121 850

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

De 2001 à 2005, le crédit moyen a augmenté de 41 % (40 % pour les résidences principales, 35 % pour les logements de rapport).

En multipliant les effectifs par les crédits moyens, le résultat est proche de celui des crédits versés, ce qui est normal compte tenu du mode de redressement.

MONTANT TOTAL DE CRÉDIT

en milliards d'euros

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Effectifs multipliés par crédit moyen	18,8	21,1	22,8	24,3	31,3	38,2
Crédits versés OPCI	20,9	20,4	24,6	25,8	32,2	38,9

ENQUÊTE OFL : QUOTITÉ DE CRÉDIT TOTAL

en %

		2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidence principale	Individuel	56,0	67,7	71,9	69,8	72,4	73,4
	Collectif	52,5	60,7	63,5	73,6	65,6	71,3
	TOTAL	55,3	66,3	70,2	70,7	70,9	72,9
Résidence secondaire	Individuel	63,4	53,6	61,9	65,1	75,6	63,0
	Collectif	55,5	57,0	53,7	62,4	55,2	61,7
	TOTAL	59,5	55,3	59,4	63,9	68,6	62,6
Location	Individuel	63,5	83,8	82,0	81,8	86,3	85,4
	Collectif	79,4	83,1	87,4	87,9	88,1	86,8
	TOTAL	67,8	83,0	85,2	85,4	87,6	86,4
Ensemble	Individuel	57,1	68,2	72,0	70,4	73,2	73,5
	Collectif	55,9	67,6	67,8	76,2	71,9	75,8
	TOTAL	57,0	68,0	71,0	72,1	72,8	74,2

Source : fichiers résultats OFL du 30 janvier 2007 – exploitation DGUHC/OE2

1.3 L'intégration dans le chiffrage du compte

La section qui suit décrit l'utilisation qui en a été faite jusqu'à présent. Elle est donc purement descriptive et non normative.

Jusqu'en 1996, le calcul était opéré séparément pour les opérations financées par le PAP (prêt à l'accession à la propriété), celles financées par PC-PAS (prêt conventionné-prêt d'accession sociale) et le solde (crédits qu'on appellera libres par convention). Dans la mesure où le PAP ne concerne principalement que 1995 et 1996, on ne l'abordera pas.

Les résultats de l'enquête OFL utilisés jusqu'à présent ne concernent que les résidences principales. La représentation des immeubles de rapport et des résidences secondaires est en effet récente et progressive.

1.3.1 La distinction PC/PAS crédits libres

Pour le traitement des PC-PAS, les résultats de l'enquête OFL n'ont pas été arbitrés sur la période.

On obtient l'investissement en déflatant les crédits versés par la quotité de PC-PAS. Le nombre d'équivalents-logements calculé est obtenu en déflatant les crédits par le prêt PC-PAS moyen.

CSL : ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF FINANCÉ PAR PRÊTS CONVENTIONNÉS (Y C PAS)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résultats enquête OFL -résidences principales- (en milliers d'euros)									
prix moyen	104,8	104,3	116,8	112,8	118,2	131,8	128,6	136,6	148,9
apport personnel	24,2	24,2	30,9	32,5	25,4	32,0	24,0	27,2	28,1
prêt PC moyen	55,0	61,6	71,5	68,8	73,1	87,3	95,0	97,7	116,3
prêt 0 % moyen	13,6	12,2	9,2	8,0	6,8	6,8	8,2	7,4	3,0
% apport personnel	23,1	23,2	26,4	28,8	21,5	24,3	18,6	19,9	18,9
% quotité prêt PC	52,5	59,1	61,2	61,0	61,8	66,2	73,8	71,5	78,1
% quotité prêt 0%	13,0	11,7	7,9	7,1	5,7	5,1	6,4	5,4	2,0
% solde	11,4	6,0	4,5	3,1	10,9	4,4	1,2	3,2	0,9
Estimations CSL (en millions d'euros)									
PC-PAS : prêt principal	3 597	3 971	4 511	4 502	4 290	4 550	4 608	5 143	5 180
Nbre d'équivalents logements calculé	65 373	64 441	63 105	65 442	58 695	52 134	48 517	52 646	44 530
investissement en millions d'euros	6 851	6 723	7 368	7 384	6 938	6 871	6 240	7 192	6 629
Évolution. N/N-1 en %	13,2	-1,9	9,6	0,2	-6,0	-1,0	-9,2	15,3	-7,8
Plan de financement (en millions d'euros)									
apport personnel	1 583	1 558	1 947	2 129	1 493	1 668	1 163	1 432	1 253
PC	3 597	3 971	4 511	4 502	4 290	4 550	4 608	5 143	5 180
complémentaire prêt 0 %	889	788	582	523	396	352	396	388	134
autres complément. CSL en millions d'euros	782	406	328	229	759	301	72	229	62

Source : DGUHC – OE2

Le traitement des PC-PAS soulève néanmoins un problème : les établissements de crédit distinguent mal les PC hors PAS dont les caractéristiques sont proches des prêts libres.

1.3.2 L'arbitrage des prêts moyens sur crédits libres

Le principe est le même. Préalablement, on retire des crédits hors PC-PAS les prêts complémentaires sur opérations PC-PAS estimés lors de leur traitement. On leur applique ensuite les quotités de crédits non aidés.

La chaîne informatique actuelle ne permettant pas de conserver l'ensemble des arbitrages pratiqués, les traitements effectués jusqu'à 2001 ont été reconstitués. La période 1999-2001 a en effet donné lieu à d'importants arbitrages.

Le but est surtout d'illustrer la démarche qui conduit aux résultats publiés.

CSL : ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF FINANCÉ PAR CRÉDITS LIBRES

	en millions d'euros								
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
total des crédits hors prêt 0 % et PLA	12 511	15 744	20 270	18 275	18 588	22 907	24 440	31 011	37 650
PAP + PC + complémentaires CSL	4 436	4 382	4 873	4 766	5 084	4 851	4 680	5 372	5 242
reste libre d'après le CSL = solde	8 075	11 362	15 397	13 509	13 504	18 056	19 760	25 639	32 408

	en milliers d'euros								
<u>Avant arbitrage</u>	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
prix moyen	112,3	117,8	142,7	141,5	137,9	145,3	146,9	162,2	171,9
apport personnel hors prêt à 0 %	44,1	43,5	45,4	67,9	47,8	45,8	48,2	49,4	49,0
prêts libres moyens	68,1	74,2	97,2	73,6	90,1	93,5	91,4	108,5	117,9
prêt 0 % moyen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,1	7,3	4,3	5,1

	en milliers d'euros								
<u>Après arbitrage</u>	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
prix moyen	112,3	112,8	131,9	141,5	138,0	145,3	146,9	162,2	171,9
apport personnel hors prêt à 0 %	46,7	36,0	31,6	57,3	61,6	50,6	52,2	49,7	49,0
prêts libres moyens	60,9	72,4	93,8	78,2	70,9	89,2	89,2	108,5	117,9
prêt 0 % moyen	4,7	4,4	6,4	6,0	5,5	5,5	5,5	4,0	5,0
prêt 0 % moyen					0,0	6,1	7,3	4,3	5,1

	En %								
% apport personnel	41,6	31,9	24,0	40,5	44,6	34,8	35,5	30,7	28,5
% quotité prêt Libre	54,2	64,2	71,2	55,3	51,4	61,4	60,7	66,9	68,6
% prêt 0 %	4,2	3,9	4,9	4,2	4,0	3,8	3,7	2,5	2,9

nbre d'équivalents-logements calculé	132 660	156 841	164 093	172 744	190 465	202 416	221 520	236 304	274 881
investissement en M€	14 893	17 692	21 637	24 441	26 284	29 409	32 547	38 333	47 261
évolution. N/N-1 en %	19,2	18,8	22,3	13,0	7,5	11,9	10,7	17,8	23,3
dont apport personnel en M€	6 191	5 640	5 190	9 896	11 733	10 240	11 569	11 750	13 479
dont crédit hors prêt 0 % en M€	8 075	11 362	15 397	13 509	13 504	18 056	19 760	25 639	32 408

Source : Compte du logement

Les quotités de crédit ont donné lieu surtout sur la période 1997-2001 à des arbitrages importants.

D'où résulte le total des opérations financées à crédit :

CSL : OPÉRATIONS À CRÉDIT DANS LE NEUF

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Investissement en M€	21 819	24 422	29 051	31 870	33 270	36 280	38 787	45 525	53 891
Évolution N/N-1 en %	9,0	11,9	19,0	9,7	4,4	9,0	6,9	17,4	18,4
Nbre d'équivalents-logements calculé	198 792	221 352	227 658	238 645	249 635	254 550	270 037	288 951	319 411

Source : DGUHC/ OE2

1.3.3 L'investissement au comptant

Le taux d'investissement au comptant/investissement à crédit est calculé à partir de l'enquête logement : environ 12 % de l'investissement à crédit. C'était le taux utilisé à l'origine dans la base. C'est celui que fournit également l'exploitation de l'enquête logement 2002 : c'est pourquoi il n'a pas été modifié.

ENL 2002 : ACQUISITIONS DANS LE NEUF AU COURS DES QUATRE DERNIÈRES ANNÉES

Origine de la propriété	Nombre d'opérations	Montant moyen de l'opération (en euros)	Montant total (en millions d'euros)
Achat comptant	54 772	146 879	8 045
Achat à crédit en contractant un ou plusieurs prêts	498 104	133 506	66 500
Ratio achats comptant/achats à crédit en %	11,0		12,1

Source : enquête nationale logement 2002 – exploitation DGUHC/OE2

1.3.4 La fraude et évasion fiscale

Le montant a été maintenu autour de 2,5 Md€. Les équivalents-logements correspondants sont obtenus en déflatant par le prix moyen de l'investissement à crédit.

CSL : INVESTISSEMENT DES MÉNAGES DANS LE NEUF EN MÉTROPOLE

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Nombre d'équivalents logements	223 945	241 164	246 612	256 106	266 748	273 352	283 884	301 741	322 382
Investissement y c. fraude en M€	27 525	29 678	34 511	37 230	38 511	41 883	43 690	50 450	57 240
Évolution N/N-1 en %		7,8	16,3	7,9	3,4	8,8	4,3	15,5	13,5

Source : DGUHC/ OE2

1.3.5 Les DOM

Faute de sources (à l'époque), l'investissement a été estimé à 1 % de l'investissement en métropole sur la période passée.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Investissement DOM + métropole (en M€)	27 797	29 972	34 852	37 599	38 892	42 297	44 122	50 883	57 673
Évolution N/N-1 en %		7,8	16,3	7,9	3,4	8,8	4,3	15,3	13,3
Nombre d'équivalents-logements	226 161	243 550	249 052	258 640	269 387	276 056	286 693	304 326	324 822

Source : DGUHC/ OE2

1.3.6 Frais liés

Ils sont évalués ainsi que le décrit la note de base.

1.3.7 Les arbitrages avec l'Insee

Une confrontation avec l'Insee et d'autres indicateurs conjoncturels a conduit à des arbitrages. Ils ont affecté soit les quotités de crédit libre, soit un arbitrage global. Ce dernier a fortement augmenté au cours des années 2000 : réduction de l'activité immobilière de 1,5 milliard d'euros en 2000, 1,8 milliard en 2001, 2,8 milliards en 2002, 3,5 milliards en 2003, 4,7 milliards en 2005.

1.4 Les résultats

1.4.1 Les acquisitions en valeur

L'approche par les financements permet d'évaluer l'ensemble des acquisitions dans le neuf.

Le partage entre terrains et FBCF n'est opéré que dans un second temps : d'abord, en appliquant des ratios terrains/acquisitions stables, ensuite en tenant compte des arbitrages avec les autres sources.

La confrontation avec les autres approches montrera que c'est cette estimation des terrains qui s'avère la plus malencontreuse.

TABLEAU 1.F : CSL INVESTISSEMENT ET FBCF DES MÉNAGES DANS NEUF

en milliards d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acquisitions	28,2	30,5	35,3	38,2	39,5	42,9	44,8	51,7	58,7
Évolution N/N-1 en %	5,3	7,9	15,9	8,2	3,3	8,7	4,6	15,4	13,5
Terrains	4,4	5,0	6,3	7,0	6,8	9,3	9,6	11,9	14,6
Évolution N/N-1 en %	6,2	15,0	26,0	10,0	-1,9	36,4	3,0	24,2	22,2
FBCF Neuf	23,9	25,4	29,0	31,2	32,6	33,5	35,2	39,8	44,1
Évolution N/N-1 en %	5,1	6,6	13,9	7,8	4,5	2,8	5,0	13,0	10,8
PARTAGE VOLUME-PRIX FBCF									
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
NEUF	23,8	25,3	29,0	31,2	32,6	33,5	35,2	39,8	44,1
Indice de valeur (évolution en %)	5,1	6,5	14,4	7,7	4,6	2,8	5,0	13,0	10,8
Indice de prix= ICC (évolution en %)	2,4	0,1	1,0	2,4	3,6	2,5	3,0	4,8	2,4
Indice de volume (évolution en %)	2,7	6,4	13,2	5,2	1,0	0,3	2,0	7,8	8,2

Source : Compte du logement

1.4.2 Les quantités implicites

Par ailleurs, on obtient des équivalents-logements implicites. Cette donnée prend surtout son importance pour la répartition par filière.

ÉQUIVALENTS-LOGEMENTS IMPLICITES DANS CSL

en milliers de logements

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Résidences principales	174,1	181	184,3	199,6	214	216,3	217,9	222,8	231,1
Immeubles de rapport	39,2	49,8	51,7	44,7	42,2	45,5	53,5	64,8	75,1
Résidences secondaires	12,9	12,8	13,1	14,4	13,2	14,2	15,2	16,8	18,6
Total	226,2	243,6	249,1	258,6	269,4	276,1	286,7	304,3	324,8
Évolution N/N-1 en %	16,5	7,7	2,4	3,8	4,2	2,5	3,7	6,2	6,7

Source : DGUHC/OE2

2 Les sources réelles 1 : l'approche par les équivalents-logements

La base Sitadel sur les permis de construire permet d'estimer le nombre d'équivalents-logements produits chaque année. Le dossier « Réflexion pour mesurer la production de logement en volume » du rapport 2006 des comptes du logement rend compte de cette méthode et des hypothèses faites. Ce sont ces estimations que nous retiendrons pour obtenir des indices de volume.

2.1 Le nombre d'équivalents-logements et d'équivalents-surface produits

Nous nous limitons à rappeler les étapes de l'estimation décrite dans la note « Partage volume/prix de la FBCF en logements neufs : Enrichissement de la méthode par le recours aux données de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs et la prise en compte des stocks » :

- estimation du nombre d'équivalents-logements et d'équivalents-surface produits à partir des données Sitadel.

PRODUCTION EN ÉQUIVALENTS-SURFACE

en milliers de m²

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	3 910	3 555	3 400	3 064	2 886	3 015	3 012	2 964	3 207
Etat ou coll. locales	345	326	295	288	272	269	280	294	307
SCI, SACI, SCV	4 464	4 962	6 514	6 180	6 063	6 503	7 243	8 162	9 722
Particuliers	18 112	18 918	21 467	22 109	22 040	22 845	23 443	25 044	26 390
Autres	1 521	1 564	1 870	1 718	1 682	1 772	1 924	2 299	2 913
Ensemble	28 352	29 325	33 545	33 360	32 944	34 404	35 901	38 764	42 539
évolution N/N-1 en %	3,5	3,4	14,4	-0,6	-1,2	4,4	4,4	8,0	9,7
Ménages	22 577	23 879	27 981	28 290	28 103	29 348	30 685	33 206	36 112
évolution N/N-1 en %	7,9	5,8	17,2	1,1	-0,7	4,4	4,6	8,2	8,8

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07

La ligne « Ensemble » correspond à la production en équivalent-surface (tableau I2.1 du rapport).

La ligne « Ménages » est la somme des lignes « particuliers » et « SCI, SACI, SCV » de la nomenclature Sitadel. Cette ligne correspond essentiellement aux promoteurs dont les ventes sont supposées faites aux ménages dans les comptes actuels. Une correction pourra être apportée si l'on dispose des livraisons aux personnes morales et surtout aux HLM.

- Correction pour variation de stocks (invendus des promoteurs)

PRODUCTION VENDUE EN ÉQUIVALENT-SURFACE

En milliers de m²

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Offi/ce, OPAC ou SEM	3 910	3 555	3 400	3 064	2 886	3 015	3 012	2 964	3 207
État ou coll. locales	345	326	295	288	272	269	280	294	307
SCI, SACI, SCV	4 905	5 365	6 811	6 180	6 113	6 583	7 547	8 325	9 567
Particuliers	18 112	18 918	21 467	22 109	22 040	22 845	23 443	25 044	26 390
Autres	1 521	1 564	1 870	1 718	1 682	1 772	1 924	2 299	2 913
Ensemble	28 793	29 728	33 842	33 359	32 995	34 484	36 205	38 927	42 384
évolution N/N-1 en %	3,8	3,2	13,8	-1,4	-1,1	4,5	5,0	7,5	8,9
Ménages	23 018	24 282	28 278	28 289	28 153	29 428	30 990	33 369	35 957
évolution N/N-1 en %	8,2	5,5	16,5	0,0	-0,5	4,5	5,3	7,7	7,8

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07 et ECLN

- Prise en compte de l'enquête sur le prix de revient des logements neufs pour la valorisation

VOLUMES DE FBCF

en milliers de m²

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Sté HLM, Office, OPAC ou SEM	4 174	3 774	3 574	3 206	3 015	3 130	3 121	3 066	3 309
État ou coll. locales	355	330	295	291	276	274	286	300	313
SCI, SACI, SCV	5 308	5 780	7 309	6 624	6 515	6 994	7 998	8 809	10 116
Particuliers	17 128	17 882	20 301	20 899	20 844	21 609	22 184	23 710	24 986
Autres	1 565	1 600	1 904	1 756	1 716	1 814	1 962	2 334	2 978
Ensemble	28 531	29 365	33 383	32 775	32 366	33 821	35 551	38 218	41 703
évolution N/N-1 en %	3,3	2,9	13,7	-1,8	-1,2	4,5	5,1	7,5	9,1
Ménages	22 436	23 662	27 610	27 523	27 359	28 603	30 182	32 519	35 102
évolution N/N-1 en %	8,3	5,5	16,7	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) - base au 30/06/07, ECLN et EPRLN

L'évolution de l'ensemble figure dans le tableau I2.1 du rapport. Mais, pour les raisons indiquées plus haut, on ne retient que celle des ménages (définis supra).

2.2 Les prix de la FBCF

En théorie, le prix du logement (hors terrain) inclut le coût de la construction, la marge du constructeur et du promoteur et les modifications affectant éventuellement les frais liés. On se limitera à prendre l'évolution de l'ICC pour valoriser les logements produits en volume. On retiendra les données en surface comme indice de volume, ce qui, partant des évolutions du tableau précédent en volume, conduit aux évolutions en valeur du tableau suivant :

TABLEAU 2.F : ÉVOLUTION DE LA FBCF DES MÉNAGES À PARTIR DES ÉQUIVALENTS-SURFACE

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Évolution en volume	8,3	5,5	16,7	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
Évolution en prix	2,5	0,2	1,1	1,8	4,0	2,4	2,9	4,8	2,4
Évolution en valeur	11,0	5,7	18,0	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5

Source : MEEDDAT/SESP, Sitadel (estimations en dates réelles) , ECLN et EPRLN - base au 30/06/07

2.3 Diagnostic d'étape

La comparaison de l'approche par les financements et celle par les équivalents-logements peut se faire de manière équivalente en valeur ou en volume, puisque l'on a retenu les mêmes indices de prix. On privilégiera celle en valeur, les acquisitions (y compris terrains) n'étant estimées qu'en valeur.

Le tableau qui suit compare donc :

- les évolutions retenues dans les comptes par l'approche actuelle : ce sont du tableau 1.F (en ombré jaune) ;
- les évolutions issues de la démarche par les équivalents-surface produits : ce sont celle du tableau 2.F (en ombré vert) ;
- les différences entre les deux (en points de croissance).

COMPARAISON DES ÉVOLUTIONS

en %

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Approche par les financements									
Évolution des acquisitions (valeur)	5,3	7,9	15,9	8,2	3,3	8,7	4,6	15,4	13,5
<i>Évolution des terrains (valeur)</i>	6,2	15,0	26,0	10,0	-1,9	36,4	3,0	24,2	22,2
Évolution de la FBCF des ménages (valeur)	5,1	6,6	13,9	7,8	4,5	2,8	5,0	13,0	10,8
<i>Évolution de la FBCF des ménages (volume)</i>	2,6	6,3	12,6	5,8	0,5	0,4	2,1	7,8	8,2
Approche par les équivalents-logements									
Évolution de la FBCF des ménages (valeur)	11,0	5,7	18,0	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5
<i>Évolution de la FBCF des ménages (volume)</i>	8,3	5,5	16,7	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
Écarts financement (CSL) – SESP (en points)									
FBCF	-5,9	0,9	-4,1	6,3	1,1	-4,2	-3,6	0,1	0,3
Acquisitions	-5,7	2,2	-2,1	6,7	0,0	1,6	-4,0	2,5	2,9

Source : Compte du logement

Pour s'en tenir aux grandes lignes et en remontant le temps depuis 2005, on constate les écarts suivants :

- 1) en 2004 et 2005, les écarts sur la FBCF sont faibles ; cela tient pour partie au fait que les estimations du SESP étaient disponibles et que l'on a veillé à respecter la cohérence ;
- 2) en 2003, l'approche par les financements minore de 3,6 % la FBCF ;
- 3) en 2002, alors que les acquisitions étaient relativement cohérentes (à 1,6 % près), les terrains ont été fortement arbitrés à la hausse, ce qui écarte les deux évaluations de FBCF. Ce point avait été souligné à l'époque. Les premières estimations de la FBCF des ménages étaient faibles, ce qui nous avait contraint à résorber l'écart par une hausse de 36 % des terrains ;
- 4) en 2000, se pose le principal problème de la série. La FBCF par l'approche par les financements a été trop élevée par rapport aux estimations Sitadel. En première analyse, il s'agit probablement d'une mauvaise estimation. L'élaboration des comptes de l'année 2000 a été compliquée : passage à l'euro, répercussion de la hausse des mises en chantier l'année précédente avec la fin du Périssol, fluctuations importantes dans certains résultats de l'enquête OFL ;

Avant d'examiner la manière de réduire les écarts, il est utile d'examiner la situation dans le cadre central.

3 Les sources réelles 2 : la FBCF du cadre central

3.1 Quelques caractéristiques de la base 2000 du cadre central de comptabilité nationale

Dans son principe, la base 2000 des comptes nationaux n'apporte pas de changements à l'estimation de la FBCF en logements.

Rappelons en particulier deux éléments qui persistent :

- la FBCF en logements des ménages constitue la seule FBCF des ménages. A ce titre, elle est particulièrement visible ;
- l'élaboration des comptes nationaux se fait, en grande partie, selon une nomenclature assez agrégée. Ainsi, le niveau de travail pour la confection des équilibres ressources-emplois et du tableau entrées-sorties est le niveau 118. Celle-ci ne distingue, au sein de la construction (EH), que deux branches :
 - o FH1=GH01 Bâtiment
 - o FH2=GH02 Travaux publics

Les seules modifications concernent d'une part l'évaluation des années de base (1999 et 2000), d'autre part une révision de la mesure de la fraude et de l'évasion fiscale et du travail au noir.

3.1.1 Les évaluations des années de base

La construction en valeur de l'ERE (équilibre ressources-emplois) des produits de la construction et du logement est décrite au § 2.3 page 190 de l' « inventaire des sources et des méthodes pour le calcul du revenu national en logement » (Méthode base 2000 – n°9- septembre 2007- Jacques Magniez), téléchargeable sur le site Internet de l'Insee www.insee.fr.

« La FBCF en logements neufs est estimée uniquement à partir des statistiques de mises en chantier, qui permettent d'évaluer des équivalents-logements, qui sont ensuite valorisés. » (page 192). En pratique, cette production a été évaluée en recul entre 1999 et 2000, dans le sens qui ressort de l'approche par les équivalents-surface.

« Les travaux d'entretien sur le logement sont évalués grâce au cadre chantier de l'EAE. » (ibid.). En pratique, c'est l'évaluation du BASP (Bureau de l'analyse des secteurs professionnels) qui a du être retenue.

3.1.2 Le redressement pour fraude et évasion fiscale et le travail au noir

« Comme toutes les données permettant de valoriser la FBCF en logement ne tiennent pas compte de l'existence de l'économie souterraine, les valeurs spontanément obtenues sont corrigées pour y inclure une estimation de la fraude et du travail au noir, afin que les résultats puissent se comparer à la production des producteurs, elle-même estimée. » (ibid.).

Ce redressement pour fraude et travail au noir était intégré dans les comptes du logement, sur la base d'estimations anciennes (2,5 milliards d'euros pour les logements neufs, comme indiqué plus haut §1.3.4).

Une nouvelle estimation a été effectuée par l'Insee sur la base des contrôles fiscaux entre 1996 et 1998. La méthode est décrite dans le même document page 227 et suivantes. Elle conduit à ajouter 6 % aux ventes totales au titre de la fraude (24 % pour les EI et 4 % pour les sociétés) et 7 % au titre du travail au noir. Ces taux de redressement dépassent nettement les montants retenus pour la FBCF des comptes du logement.

Nous fournissons maintenant les estimations de l'Insee en remontant de l'aval à l'amont. Compte tenu de ce qui a été dit, les chiffres publiés sont agrégés (3.2 et 3.3), les évaluations en amont étant internes à l'Insee (3.4) et n'intégrant pas nécessairement les arbitrages opérés.

3.2 La FBCF des ménages hors EI

Sur le site de l'Insee, le tableau 2.408 donne l'évolution de la FBCF des ménages hors EI. Il s'agit des données publiées lors de la campagne terminée au 1^{er} semestre 2007 : les versions sont donc définitives jusqu'à 2004 et semi-définitives pour 2005.

FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE DES MÉNAGES HORS EI

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Montants (milliards d'euros)	56,3	58,2	60,9	65,6	68,0	71,3	74,2	78,3	85,4	93,9
Indice de valeur (évolution en %)	1,6	3,2	4,7	7,7	3,7	4,8	4,1	5,5	9,0	9,9
Indice de volume (évolution en %)	0,4	0,9	3,7	7,1	2,5	1,3	1,2	2,2	3,4	6,2
Indices de prix (évolution en %)	1,2	2,3	1,0	0,5	1,2	3,4	2,9	3,2	5,5	3,6

Source : Insee

3.3 La décomposition par produits

Sur le site de l'Insee, elle est disponible dans le TES (tableau des entrées sorties) au niveau 118.

FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE DES MÉNAGES HORS EI : DÉCOMPOSITION PAR PRODUIT

		en milliards d'euros							
		1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	
Bâtiment	GH01	49,2	51,3	53,3	54,7	57,4	62,3	68,4	
Travaux publics	GH02	1,5	1,6	1,6	1,7	1,5	1,9	2,1	
Promotion gestion immobilière	GM01	7,2	7,2	7,9	8,9	9,8	10,3	11,2	
Services professionnels	GN22	6,0	6,1	6,6	7,0	7,5	8,6	12,2	
Architecture ingenierie controle	GN25	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,3	0,0	
Total des produits	TOTAL	65,6	68,0	71,3	74,2	78,3	85,4	93,9	

Source : Insee

3.4 La FBCF du bâtiment (GH01)

Les trois quarts de la FBCF des ménages sont du produit du bâtiment (GH01). Il recouvre les acquisitions de logements neufs d'une part, le gros entretien d'autre part. On ne dispose de la distinction que dans des tableaux non publiés. Nous donnons ici ces chiffres sous réserve.

FBCF LOGEMENTS HORS TVA

Montants hors TVA en milliards d'euros	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs	22,0	22,8	23,6	24,3	27,1
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien	21,3	22,4	23,1	24,2	26,0
FBCF Ménages hors EI	43,4	45,2	46,6	48,5	53,1
Indices de valeur (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		3,6	3,3	3,1	11,6
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		4,8	3,1	4,7	7,4
FBCF Ménages hors EI		4,2	3,2	3,9	9,5
Indices de volume (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		0,0	-0,4	0,1	6,5
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		0,9	-0,5	1,6	3,2
FBCF Ménages hors EI		0,4	-0,4	0,9	4,8
Indices de prix (hors TVA), évolution en %	2000	2001	2002	2003	2004
FBCF Ménages hors EI : Logements Neufs		3,6	3,6	3,0	4,8
FBCF Ménages hors EI : Gros entretien		3,9	3,6	3,1	4,1
FBCF Ménages hors EI		3,7	3,6	3,0	4,5

Source : Insee

3.5 TVA

La TVA est estimée à 12,5 % de la FBCF des ménages depuis 2001 (12,7 % en 2000 ; 15,0 % en 1999), tous produits confondus.

3.6 Conclusions

- L'évolution de la FBCF du bâtiment dans le cadre central est, en théorie, évaluée selon les mêmes sources que dans le CSL pour le neuf.
- Sur la période 2001-2002, le cadre central a retenu un profil comparable à l'évaluation du compte satellite, et contraire à celle estimée à partir de Sitadel. Les procédures de confrontation mises en œuvre expliquent que les deux estimations soient enclines à se rapprocher, quitte à se tromper éventuellement ensemble.
- En revanche, on constate une différence de niveau, imputable probablement à la fraude et à l'évasion fiscale et au travail au noir.

4 Conséquences

Au moins, deux corrections s'imposent :

- en évolution, le rapprochement de l'évolution de la FBCF avec l'évolution estimée à partir des équivalents-surface ;
- en niveau, le rapprochement avec l'estimation du cadre central.

4.1 Le rapprochement de l'évolution de la FBCF sur l'évaluation du SESP

La comparaison effectuée en section 2 tend à montrer que l'évolution de la FBCF a été surestimée dans les comptes du logement en 2000 et 2003. Les raisons mentionnées indiquent qu'il en a été probablement de même pour les acquisitions.

En 2002, en revanche, l'écart sur l'évolution de la FBCF s'explique essentiellement par un arbitrage trop élevé des terrains. Les évolutions des acquisitions et de la FBCF estimée à partir des équivalents-surface sont en effet proches.

En conséquence, nous nous proposons de caler, à partir de 1999, l'évolution de la FBCF des ménages hors EI sur celle estimée à partir des équivalents-surface. 1999 est choisi également parce qu'il s'agit d'une des années de base du cadre central.

Reste l'évaluation des terrains ou, de manière équivalente, des acquisitions.

Il y a deux possibilités :

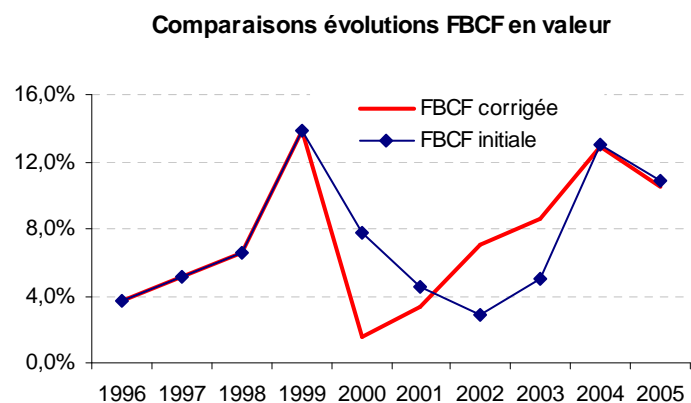
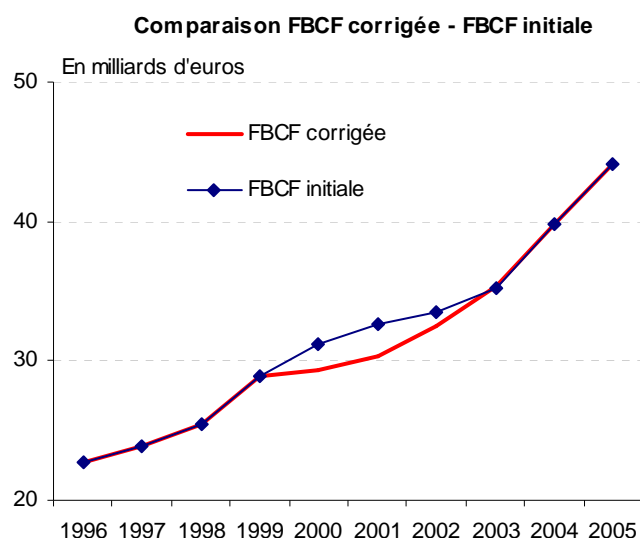
- soit on dispose d'une information directe sur l'évolution du terrain ou le partage terrain/bâti. Ce sera le cas à partir de 2006 au travers de l'enquête sur le prix des terrains à bâtir du SESP pour les maisons individuelles. Pour le passé, on peut également utiliser, pour les maisons individuelles, les données de l'enquête OFL. Mais, dans tous les cas, on ne dispose pas d'information pour le collectif.
- soit on les obtient par solde entre l'évaluation des acquisitions par les financements et celle de la FBCF par les équivalents-surface.

C'est ce qui a été fait, au moins à titre provisoire, dans le tableau qui suit. Pour les raisons indiquées plus haut, les acquisitions ont été revues en baisse de 2 milliards d'euros en 2000 et en hausse de 1,5 milliard en 2003. Les évolutions des acquisitions ont été conservées pour les autres années.

en milliards d'euros

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Acquisitions	26,8	28,2	30,5	35,3	36,2	37,4	40,6	44,0	50,8	57,6
Évolution N/N-1 en %	4,2	5,3	7,9	15,9	2,5	3,3	8,7	4,6	15,4	13,5
Terrains	4,1	4,4	5,0	6,3	6,8	7,0	8,1	8,7	10,9	13,5
Évolution N/N-1 en %	6,9	6,2	15,0	26,0	7,1	3,3	15,7	7,0	25,5	24,1
FBCF Neuf	22,7	23,9	25,4	29,0	29,4	30,4	32,5	35,3	39,9	44,1
Évolution N/N-1 en %	3,7	5,1	6,6	13,9	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5

Source : Compte du Logement



Source : Compte du Logement

Source : Compte du Logement

4.2 Le rapprochement avec le niveau du cadre central

En l'état actuel, l'écart global sur la FBCF des ménages hors EI avec le cadre central ressort à 4,7 milliards d'euros en 2000, en défaveur du compte du logement.

FBCF DES MÉNAGES HORS EI APRÈS RÉCONCILIATION AVEC ÉQUIVALENTS-SURFACE

en milliards d'euros

COMPTE DU LOGEMENT	2000	2001	2002	2003	2004	2005
LOGEMENTS NEUFS						
Montants	29,4	30,4	32,5	35,3	39,9	44,1
Indice de valeur (évolution en %)	1,5	3,3	7,0	8,6	12,9	10,5
Indice de prix (évolution en %)	1,8	4,0	2,4	2,9	4,8	2,4
Indices de volume (évolution en %)	-0,3	-0,6	4,5	5,5	7,7	7,9
TRAVAUX						
Montants	27,0	28,3	29,3	30,6	32,7	34,8
Indice de valeur (évolution en %)	4,5	4,7	3,5	4,8	6,5	6,5
Indice de prix (évolution en %)	4,2	4,5	3,6	3,1	4,0	4,0
Indices de volume (évolution en %)	0,3	0,2	-0,1	1,6	2,4	2,4
NEUF + TRAVAUX						
Montants	56,4	58,6	61,8	66,0	72,5	78,8
Indice de valeur (évolution en %)	2,9	4,0	5,4	6,8	10,0	8,7
Indice de prix (évolution en %)	2,9	4,2	3,0	3,0	4,5	3,1
Indices de volume (évolution en %)	0,0	-0,2	2,3	3,6	5,3	5,4
ANCIEN						
Frais liés ancien	5,3	5,6	5,9	6,3	6,8	7,4
Achats aux marchands de biens	1,6	1,6	2,0	2,3	2,7	3,1
TOTAL CSL						
Montants	63,3	65,8	69,7	74,6	82,0	89,4
CADRE CENTRAL						
Montants	68,0	71,3	74,2	78,3	85,4	93,9
Écart cadre central - CSL	4,7	5,4	4,5	3,7	3,4	4,5

Sources : Compte du logement et Insee, Comptes nationaux

Il est probable qu'une large part de cet écart tienne au rehaussement pour fraude et travail au noir.

Du côté de l'Insee, on ne dispose pas du montant inclus dans la FBCF. On sait seulement que le rehaussement porte sur 13 % des ventes pour le bâtiment.

Du côté du compte du logement, on inclut 2,5 milliards d'euros pour les logements neufs et entre 2,1 (pour 2000) et 2,3 (pour 2005) pour les travaux. Mais des arbitrages ont conduit à diminuer les montants de FBCF entre 2000 et 2005.

Une confrontation plus poussée s'avère donc nécessaire du type de celle décrite dans la note de base actuelle.

Mais les évolutions de la FBCF décrites plus haut seront préservées.

Conclusion

Ces nouvelles évaluations ont été prises en compte dans le présent rapport sur les comptes. Les chaînes informatiques ont été revues pour permettre de disposer de l'ensemble des tableaux aisément.

Le temps a manqué pour traiter de la ventilation par sous-secteur. Les données sur les bailleurs personnes physiques intègrent évidemment les évaluations issues des équivalents-surfaces.

Pour les mêmes raisons, nous n'avons pas revu l'estimation des travaux qui sera calée sur les nouvelles évaluations du BASP.

Enfin, une vérification des montants impartis aux personnes morales paraît souhaitable.

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE

Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

Présentation du compte du logement	175
I – Le domaine du compte du logement.....	175
II- Le cadre d'analyse	176
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	176
<i>II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....</i>	<i>176</i>
<i>II.1.2 – Les résidences secondaires</i>	<i>177</i>
<i>II.1.3 – Les logements vacants</i>	<i>177</i>
<i>II.1.4 – Les locaux d'hébergement</i>	<i>177</i>
<i>II.1.5 – Les filières du compte du logement</i>	<i>178</i>
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	178
<i>II.2.1 – Les opérations économiques.....</i>	<i>178</i>
<i>II.2.2 – La description des flux.....</i>	<i>178</i>
<i>II.2.3 – La dépense nationale de logement.....</i>	<i>179</i>
II.3 – La structure du compte.....	180
Nomenclatures	181
I – Nomenclatures	181
<i>I.1 - La nomenclature des dépenses courantes</i>	<i>181</i>
<i>I.2 - La nomenclature des dépenses en capital</i>	<i>182</i>
<i>I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux</i>	<i>183</i>
<i>I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital</i>	<i>184</i>
<i>I.5 - La nomenclature des aides</i>	<i>185</i>
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	187
Glossaire	189
Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (Anah)	189
Aide à la personne	189
Aide à la pierre	189
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)	189
Aide personnalisée au logement (APL)	189
Allocation de logement (AL)	190
Amortissement Périssol	190
Caisse des Dépôts et Consignations	190
Comité Interprofessionnel du Logement (CIL)	190
Conventionnement	190
Crédit Foncier de France	191
Épargne logement	191

Le Plan d'Épargne Logement (PEL)	191
Le compte d'épargne logement (CEL)	191
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	192
Habitation à Loyer Modéré (HLM)	192
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC	192
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM	192
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	193
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France	193
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM	193
Loi de 1948	193
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	193
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement »)	194
Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP)	194
Prêt à l'Accession Sociale (PAS)	194
Prêt à 0 %	194
Prêt Conventionné (PC)	194
Prêt Locatif Aidé (PLA)	195
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)	195
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)	195
PLA fiscal et PLUS	195
Prêt Locatif Social (PLS)	196
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	196
Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)	197
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (Palulos)	197
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	197
Statut du Bailleur Privé	197
Surface corrigée	198
Surface habitable	198
Surface utile	198

Remarques des membres de la commission

au cours de la réunion du 21 décembre 2007	199
au cours de la réunion du 16 juin 2008	201

PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

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

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, concernent plusieurs activités retracées de façon sensiblement différente dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux.

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

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

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ses contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central. En particulier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central.

Le compte satellite du logement s'inscrit dans cette logique. Il se veut ainsi un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui réponde à cette définition. Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

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

Par ailleurs, le compte a fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements à l'occasion du changement de base de la comptabilité nationale (passage de la base 1980 à la base 1995). Ces

aménagements ont porté sur le champ du compte du logement (extension aux DOM et aux locaux d'hébergement), sur la définition des filières, la valorisation de la production de service de logement (cette production est désormais évaluée au prix de base⁽¹⁾), l'introduction de tableaux sur la dépense nationale en logement, le traitement et le classement de certains flux... Le changement de base a permis également de renforcer l'harmonisation de la mesure de la production de service de logement et de la formation brute de capital fixe en logement entre le compte satellite du logement et le cadre central des comptes nationaux.

I - Le domaine du compte du logement

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

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

Le domaine du logement comprend également un certain nombre de biens et services connexes pour lesquels la production n'est pas étudiée. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement...

Afin de lever toute ambiguïté, précisons que les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont décrits dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes.

En revanche, de même que le compte satellite des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera pas à décrire les activités du

(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.

secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale en base 1995 est constitué par la France métropolitaine et les départements français d'outre-mer. Par souci de cohérence avec la comptabilité nationale, le compte du logement étudiera donc les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements mais il s'avère que tous les chiffrages du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts. Par ailleurs, même si l'on disposait de toutes les informations relatives aux DOM, le volume des calculs se trouverait accru de façon disproportionnée par rapport au poids que représentent ces départements en termes de production de service de logement ou d'investissement.

II - Le cadre d'analyse

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

II.1.1 - Les résidences principales : deux filières de production du service

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

Toutefois, bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Il était donc nécessaire, pour décider de la structure du compte, d'inventorier les différents cas. Cette analyse repose sur la décomposition en trois fonctions des opérations

relatives au logement, chacune de ces fonctions correspondant à l'un des éléments du droit de propriété :

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

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

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crérentiers occupants sont considérés comme des propriétaires occupants ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur. Il convient de souligner que les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

Tableau 1

DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

FONCTIONS	Possesseur	Producteur	Consommateur
Production pour compte propre par le propriétaire	propriétaire occupant		
Production pour le compte d'un tiers par le propriétaire	propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	usufruitier occupant	
Production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de

pouvoir étudier les situations les plus significatives : les propriétaires occupants sont

ventilés en accédants et en non accédants et les locataires, y compris ceux logés à titre gratuit, sont distingués selon la catégorie de bailleurs : personnes physiques, HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

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

II.1.2 - Les résidences secondaires

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

II.1.3 - Les logements vacants

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

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

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

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont

vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logement vacants ».

II.1.4 - Les locaux d'hébergement

En base 1995, les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants peuvent comprendre d'autres prestations que celles de service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. Actuellement, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles⁽²⁾). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, n'ont pu être retenus. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs⁽³⁾. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

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.

(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.

Tableau 2

LES FILIÈRES DU COMPTE DU LOGEMENT

Filières de logements ordinaires :	
Résidences principales :	
1.	Propriétaires occupants
1.1	accédants
1.2	non accédants
2.	Propriétaires bailleurs
2.1	personnes physiques
2.2	bailleurs d'HLM
2.3	autres bailleurs sociaux
2.4	autres personnes morales
Résidences secondaires	
Logements vacants	
Locaux d'hébergement	

II.2 - Flux et agrégats du compte du logement

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini grâce à un ensemble de principes, notamment la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, le moment d'enregistrement des opérations et la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

Ces opérations permettent le calcul de la dépense nationale en logement, c'est-à-dire la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Ce calcul, qui s'appuie sur les recommandations édictées par les systèmes internationaux de comptabilité nationale, n'est pas exempt de conventions.

II.2.1 - Les opérations économiques

Le compte satellite du logement distingue les opérations courantes et les opérations en capital.

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité,

il est possible de la décrire dans un compte comprenant des ressources et des charges. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital concernent principalement les producteurs mais également, par le biais des mécanismes de financement, les organismes prêteurs et les administrations publiques. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

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

II.2.2 - La description des flux

Une analyse en termes de droits constatés, sauf pour les aides

Comme dans le cadre central de comptabilité nationale, les opérations du compte satellite du logement doivent être enregistrées pour leur montant dû et non pour leur montant versé. C'est ce que l'on désigne par « enregistrement sur la base des droits constatés ». Toutefois, notamment pour des raisons statistiques, ce principe ne peut pas être appliqué à toutes les opérations et la date du versement est utilisé pour certaines d'entre elles.

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse de la consommation des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne peuvent pas être évalués actuellement, ce qui fausse le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs doit être enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées

dans le compte du logement reposent cependant en partie sur les versements de crédits.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnels, 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 aussi partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt⁽⁴⁾ et toutes les aides classées en « autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs » en base 1995. Ces aides, notamment celles liées au « PLA fiscal », donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement⁽⁵⁾.

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.

(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.

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

I – Nomenclature

I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain) ; dépense d'électricité, consommation d'eau ; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérables	Chauffage collectif compris dans les charges ; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude ; exploitation des ascenseurs ; produits d'entretien ; espaces verts et extérieurs ; entretien courant (désinfections, dératisations, vide-ordures, menues réparations, ...).
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	
20.4	Services extérieurs pour les consommateurs	Honoraires de syndic ; autres frais de copropriété ; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; assurance : multirisques-habitation et impayés de loyers ; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence pour les bailleurs de logements loués vides, dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides. Taxe sur les logements vacants instituée au 1 ^{er} janvier 1999.
21.5	Intérêts des emprunts	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

code	libellé	contenu
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11 23.111	Bâtiments hors terrain Construits à l'initiative de l'acquéreur	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. 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"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, du FGAS, partie de la prime d'épargne logement, subvention prêt à 0 % et aides spécifiques au DOM ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FGAS, partie de la prime d'épargne logement et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ; - Prêts complémentaires à la PALULOS ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts à 0 %.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital

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

(a) Ces correspondances sont valables pour les ménages et les personnes morales en respectant les ventilations suivantes : les montants correspondants aux résidences secondaires appartenant aux ménages ont été répartis entre les accédants et les non accédants, et les montants correspondants aux autres personnes morales et aux autres bailleurs sociaux, entre les filières des personnes morales (hors sociétés HLM).

I.5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
Aides aux consommateurs		
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues par les 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 par les consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs.
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (État, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux) , (= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.4).
Aides aux producteurs		
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1 + 30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et 1 % logement...). Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1 + 30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, Prêt à 0 %, 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	Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire. Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure. Ces deux postes expliquent l'écart entre le montant d'une aide versée non perçue et l'équivalent en avantage de taux de cette aide.
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	Elles retracent les dépenses effectuées par les financeurs des aides. Elles correspondent aux aides perçues et aux avantages de taux des prêts aidés, y compris les décalages temporels. On y retrouve également les autres aides (= 30.6+30.7.1+30.9+30.11). Toutes les aides versées sont détaillées dans le tableau 311.
30.13	Aides versées non perçues	Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.

II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement

Pour l'hébergement collectif, les établissements intégrés au compte satellite du logement sont les suivants :

Les locaux d'hébergement pour personnes âgées

Les structures d'accueil des personnes âgées peuvent être rattachées ou non à un hôpital. Le cas échéant, elles sont organisées pour prendre totalement en charge les occupants.

- **hospices** : ils hébergent des personnes âgées valides ou invalides et des personnes handicapées et leur assurent, le cas échéant, les soins nécessaires. Les hospices sont voués à disparaître et à être reclassés dans les autres catégories (maisons de retraite, services de soins de longue durée et, pour les personnes handicapées, en foyers de vie ou en maisons d'accueil spécialisées).

- **maisons de retraite** : il s'agit d'un hébergement collectif de personnes âgées offrant un ensemble de prestations comprenant à la fois le logement, les repas et divers services spécifiques.

- **logements foyers** : Seuls les logements-foyers disposant de chambres sont pris en compte dans les structures d'hébergement collectif. Les autres, disposant de logements indépendants, sont déjà intégrés dans le champ des logements ordinaires du CSL, au sein des filières « bailleurs ».

- **centres de long séjour** : ils accueillent des personnes privées de leur autonomie de vie. Il s'agit essentiellement de personnes âgées. Les centres de long séjour se trouvent surtout dans les hôpitaux publics, mais une petite fraction se trouve dans des établissements privés.

- **résidences d'hébergement temporaire** : elles permettent de soulager momentanément les familles (indisponibilité temporaire, ...) et / ou préparer la personne âgée à un hébergement permanent en évitant une rupture avec son environnement. Elles permettent également aux personnes âgées d'affronter des périodes difficiles (convalescence, ...).

- **sections hospice-maison de retraite des hôpitaux publics** : ce sont des hospices et des maisons de retraite rattachés à un établissement sanitaire.

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 72 % des lits disponibles, en 1999. Les centres de long séjour représentent 26 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste (2 % des lits),

l'accueil des personnes âgées est assuré par les résidences d'hébergement temporaire, les établissements expérimentaux et dans les « logements foyers » associés à des structures d'habitat communautaires. Ce cas est très minoritaire, la plupart des logements foyers étant des regroupements de logements indépendants, considérés comme des logements ordinaires.

Les locaux d'hébergement pour adultes handicapés

Quatre types de structures accueillent les adultes handicapés selon le degré d'autonomie de ces derniers.

- **foyers d'hébergement** : leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement. La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.

- **foyers occupationnels** : ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

- **maisons d'accueil spécialisées** : elles ont pour vocation d'accueillir des personnes n'ayant pas un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance et des soins constants. Leur financement est assuré par un prix de journée fixé par le préfet. Ce prix de journée est intégralement couvert par la caisse primaire d'assurance maladie.

- **foyers à double tarification** : ils accueillent des personnes lourdement handicapées, souffrant de dépendance totale ou partielle, inaptes à toute activité professionnelle, et qui ont besoin de l'assistance, au moins partielle, d'une tierce personne. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, via un prix de journée, pour l'hébergement et par la sécurité sociale qui prend en charge un forfait de soins.

Les foyers d'hébergement regroupent près de la moitié des places disponibles. 30 % des places se trouvent dans des foyers occupationnels, lesquels prennent en charge des personnes ayant une autonomie suffisante pour accomplir les actes de la vie courante. Ces personnes souffrent, le plus souvent, d'une atteinte mentale plus ou moins importante, mais rarement de polyhandicap ou de retard mental profond et sévère. Ces dernières sont plutôt accueillies dans des maisons d'accueil spécialisées 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'Acisé (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 m², avec sanitaires, cuisinettes, salles de travail et de détente collectifs. Les étudiants y bénéficient de services tels que le ménage des chambres, la fourniture des draps ou le gardiennage permanent. Les résidences universitaires traditionnelles ont une capacité d'accueil de l'ordre de 96 000 lits en 1999.

Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information. 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^{er} 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^{er} janvier 2002.

Aide à la personne

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

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

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

Aide à la pierre

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

Elle se traduit par des subventions ou par des prêts à taux avantageux.

Avant 1977, pour la construction neuve 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^{er} avril

1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

Allocation de Logement (AL)

Les locataires du secteur privé non conventionné et les locataires de logements sociaux non conventionnés (c'est-à-dire construits avant 1977 et n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement ultérieur), les accédants à la propriété qui financent leur logement par un prêt autre qu'un PAP, un PC ou un PAS, ainsi que les propriétaires occupants qui empruntent pour réaliser des travaux peuvent percevoir l'allocation de logement.

Il en existe deux types :

- l'allocation de logement à caractère familial (ALF). Elle est destinée aux ménages (couples ou personnes seules) ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes ménages mariés depuis moins de cinq ans et sans personne à charge.

- l'allocation de logement à caractère social (ALS), a été créée par la loi du 16 juillet 1971 afin de venir en aide à des catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources (personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans).

Elle a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires puis attribuée, depuis le 1^{er} janvier 1993, à toute personne sous seule condition de ressources, qui n'entre pas dans les conditions fixées pour bénéficier de l'ALF ou de l'APL et en particulier aux étudiants (c'est l'opération dite de « bouclage » des aides à la personne dans le parc privé).

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

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

Amortissement 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^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1^{er} janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1^{er} juillet 2001. 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'Économie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'Unil (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'État des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la Peec. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Anpeec), créée en 1988, qui en

élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'Anpeec contrôle également le respect des conventions conclues entre l'État et l'UESL.

Conventionnement

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

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

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

Crédit Foncier de France

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

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

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

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Épargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions de service public qu'il remplissait pour le compte de l'État (contrôle des prêts conventionnés

désormais assuré par 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^{er} 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'État 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'État 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^{er} 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'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). 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^{er} 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^{er} septembre 1948 avait pour objectif de réglementer le secteur locatif, préservant la paix sociale tout en incitant les investisseurs à s'intéresser à l'immobilier. Pour ce faire, elle instaurait :

- la liberté des loyers pour la construction privée neuve ;

- le maintien dans les lieux pour les locataires en place avant sa promulgation ;

- le calcul des loyers en fonction de la "surface corrigée" (voir ce terme), qui devait donner une base "scientifique" à la revalorisation des loyers ;

- l'augmentation progressive des loyers (après une période de blocage qui durait depuis 1914) pour parvenir à terme au niveau du marché ;

- la création de l'allocation logement, qui devait solvabiliser les ménages subissant ces hausses de loyer et les encourager à se loger dans le parc neuf à loyers libres.

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

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

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

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

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

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

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

Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement »)

Les employeurs d'au moins dix salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction dont le montant est une

fraction (actuellement 0,45 %) du montant des salaires versés ; cette participation permet de financer l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction, l'agrandissement, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements.

Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP)

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

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

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

Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

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

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

Prêt à 0 %

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

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement 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^{er} novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires (les « primo-accédants »). Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. 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^{er} février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret 31 janvier 2005 et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005.

Prêt Conventionné (PC)

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

travaux d'économie d'énergie dans des logements occupés par leurs propriétaires.

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

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

Prêt Locatif Aidé (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

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

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

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

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

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'État et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL.

La subvention versée à l'organisme social est généralement de 20 %, au maximum, du coût de l'opération. L'aide est versée entre le début de l'opération et la fin des travaux.

Enfin, il faut noter que des logements très sociaux peuvent être désormais créés soit par des opérations spécifiques, soit par des

opérations mixtes comportant une partie de logements très sociaux dans un ensemble de logements PLA ordinaires.

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

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

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

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

A partir d'octobre 1996, le PLA CFF, appelé désormais PPLS ou PCLS (prêt pour la location sociale) bénéficie du taux de TVA à 5,5 %.

En 2001, le PLS (*voir ce mot*) se substitue au PPLS.

PLA fiscal et PLUS

Une réforme du PLA a été mise en place le 1^{er} 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'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'État 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^{er} mars 1996, le seuil des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition - amélioration est abaissé de 25 % à 15 % du prix d'achat.

Les PLI sont attribués prioritairement en 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'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

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^{er} 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^{er} janvier 1998, les travaux Palulos bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La subvention accordée par l'État s'élève à 10 % du montant des travaux avec des possibilités de majoration pour certaines opérations.

Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

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

Statut du bailleur privé

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^{er} janvier 1999 ;
- ou d'une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agit d'un logement ancien faisant l'objet d'un bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1999.

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

Surface habitable

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

Surface utile

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

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 21 décembre 2007

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 21 décembre 2007.

M. Gressier ouvre la séance en indiquant que le renouvellement des personnalités qualifiées doit être opéré au printemps 2008, avant la

commission de mai, le dernier arrêté de nomination datant du 29 avril 2005¹.

Les dépenses courantes 2006 et les perspectives 2007

Les dépenses courantes 2006 et les perspectives 2007

M. Even présente l'environnement économique et les évolutions des dépenses courantes de logement en 2006 et en 2007.

M. Gressier note qu'en dépit des niveaux historiques atteints par la construction neuve (nombre de logements terminés, commencés et autorisés), les difficultés d'accès au logement demeurent très vives. La crise du logement s'explique sans doute par des déséquilibres géographiques et par la cherté des logements et des loyers. Il souligne que les loyers ont fortement augmenté au cours des trois dernières années, même s'ils ralentissent légèrement en 2007.

L'activité immobilière en 2006

M. Poncet présente l'activité immobilière en 2006.

M. Horenfeld suggère de remplacer dans la fiche I1 l'expression « commande publique » par maîtrise d'ouvrage sociale ou publique, car certains organismes (les SEM notamment) relèvent du droit privé.

Les aides publiques au logement

Mme Pitrou présente les aides personnelles au logement et le prêt à 0 %.

M. Horenfeld s'interroge sur les évolutions des caractéristiques des bénéficiaires du prêt à 0 % par type d'opérations (neuf, ancien avec ou sans travaux).

M. Even précise qu'une étude présentée à la commission de mai 2007² apporte un élément de réponse. Cette étude portait sur les modifications intervenues suite à la mise en place du nouveau dispositif : effets sur le nombre d'opérations, le profil des bénéficiaires et les caractéristiques des biens acquis. Il en ressort que les ménages qui se portent sur l'ancien sans travaux, possibilité offerte par le nouveau dispositif, disposent de revenus légèrement inférieurs aux ménages qui achètent dans le neuf mais ont des revenus nettement supérieurs aux ménages qui acquièrent un bien avec des travaux.

M. Mouillart souhaiterait que les dégradations tout comme les améliorations des dispositifs figurent dans le rapport. Le paragraphe sur les aides personnelles de la fiche E2 « L'action des pouvoirs publics » mériterait ainsi d'être étoffé. La baisse importante du nombre de bénéficiaires en 2006 doit être reliée à l'absence d'actualisation des barèmes et à la modification des règles d'abattement (selon une publication de la Cnaf, depuis le 1^{er} janvier 2006, deux mois de chômage total sont nécessaires pour bénéficier d'un abattement de ressources).

¹ Hors séance, la décision a été prise de proroger le mandat des membres de la commission pour un an.

² Le nouveau prêt à 0 % attire un nouveau public et gagne le centre-ville, Comptes du logement Édition 2007

Méthode

L'investissement des ménages dans le neuf

M. Poncet présente les conclusions du groupe de travail « investissement dans le neuf ». L'évolution de la FBCF depuis 1999 s'appuiera désormais sur les estimations réalisées à partir des quantités physiques. Les niveaux seront en outre rapprochés de ceux du cadre central.

M. Mouillart s'étonne que les effectifs de l'enquête OFL (Observatoire du Financement du Logement) soient comparés aux équivalents logement dont le maître d'ouvrage est un particulier, une SCI SACI ou une SCCV. Il précise que le champ de l'enquête OFL se limite aux particuliers.

M. Poncet répond que les promoteurs figurent dans la catégorie des SCI, SACI, SCCV et qu'ils sont traditionnellement regroupés avec les particuliers. En effet, faute de sources précises sur les achats des HLM aux promoteurs, l'essentiel des ventes des promoteurs est classé en investissement des ménages : accession à la propriété, location auprès de bailleurs personnes physiques ou résidence secondaire. Ce classement mérite d'être affiné. M. Mouillart suggère de distinguer au sein des opérations

réalisées pour le compte des ménages, celles qui concernent les particuliers et celles dont le maître d'ouvrage est une personne morale (SCI notamment).

M. Mouillart approuve la décision de caler la FBCF des ménages sur les estimations réalisées à partir des équivalents-surface.

Étude

La création de logements par changement de destination de locaux

M. Fauvet présente l'évolution du nombre de logements issus de la transformation de locaux en logements (lorsqu'un permis de construire

est requis) et les principales caractéristiques des projets induisant un changement de destination (localisation, maître d'ouvrage, taille...).

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld , M. Michel Mouillart, M. Claude Taffin, personnalités qualifiées,

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGPC)

Mme Huguette Hatil (Direction de la Sécurité Sociale)

Mme Marie Obidzinski (DGTPE)

Mme Marie-Claire Grima, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons (DGUHC)

Mme Dounia Boudour, Mme Virginie Christel, M. Laurent Fauvet, M. Maurice Girault, M. Alain Jacquot, Mme Françoise Maurel, M. Christian Rentzsch (DAEI)

M. Georges Consales, Mme Nathalie Couleaud, M. Jean-Paul Girard, Mme Layla Ricroch, Mme Catherine Rougerie, M. Gérard Vittek (Insee)

Excusés

M. Jean Bosvieux

M. Francis Calcoen

M. Bernard Coloos

M. Jean-Pierre Schaefer

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 16 juin 2008

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 16 juin 2008.

M. Gressier ouvre la séance en indiquant que le renouvellement des personnalités qualifiées sera opéré dans les prochains mois, avant la date de la prochaine réunion (fixée au lundi 24 novembre). La restructuration du MEEDDAT

oriente les propositions sur le renouvellement de la commission. Elle conduit également à revoir l'organisation des travaux en interne.

Le compte 2006 et les premiers résultats 2007

M. Even présente l'environnement économique, les dépenses courantes de logement, les dépenses en capital en 2006 et les premiers résultats relatifs à l'année 2007.

Mme Grima présente l'activité immobilière en 2006.

M. Bosvieux s'interroge sur l'évolution de l'investissement des bailleurs personnes physiques, moins vigoureuse en 2006 qu'en 2005. Ce résultat diffère des statistiques des promoteurs. Mme Grima précise que les évaluations du compte se rapportent davantage aux décaissements qu'aux promesses de vente. M. Girault fait l'hypothèse qu'une partie des acquisitions sont réalisées dans le cadre de SCI (sociétés civiles immobilières) pour le compte de particuliers et demande comment est comptabilisé l'investissement des SCI. Mme Grima précise que la ventilation par filière se fonde sur les prêts accordés aux ménages. M. Even renvoie au graphique R5.3 (page 103) qui donne l'évolution de la FBCF des particuliers d'une part et des sociétés immobilières (SCI, SACI, SCCV) d'autre part.

M. Bosvieux note qu'en 2006, l'augmentation des prix des logements neufs atteint un niveau record (+ 7,0 % en moyenne annuelle) et s'interroge sur les phénomènes sous jacents. M. Jacquot précise que l'indice des prix retenu pour les acquisitions de logements neufs est l'indice du coût de la construction (ICC), qui inclut le coût des matériaux et celui de la main d'œuvre. Sa brusque élévation traduit également l'élévation des marges permise par les fortes tensions sur les capacités de production.

M. Bosvieux s'étonne que la réforme du calcul de l'impôt des personnes physiques¹ génère une fiscalité plus avantageuse pour les revenus fonciers. Mme Christel répond que le chiffrage des impôts sur les revenus fonciers s'appuie sur des taux d'imposition moyens et marginaux

calculés par la DGI pour les besoins du compte. Ce résultat n'est, selon elle, pas aberrant, la révision des barèmes visant à compenser la disparition de l'abattement de 20 % sur les salaires. Ainsi, les revenus qui bénéficiaient avant la réforme d'une déduction inférieure à 20 % (c'était le cas de la plupart des revenus fonciers avec une déduction forfaitaire de 14 %) sont désormais relativement moins taxés.

M. Bosvieux note une erreur dans les tableaux 25 (financement de l'activité immobilière) qui figurent en annexe. L'erreur, qui porte sur la ventilation des aides entre les accédants et les bailleurs personnes physiques, a été corrigée hors séance.

Mme Pitrou présente les aides publiques au logement et les prélèvements en 2006.

M. Gressier s'interroge sur les raisons de l'augmentation du montant moyen d'aide personnelle perçu par bénéficiaire. Mme Pitrou précise que l'indicateur présenté est un montant moyen apparent obtenu en divisant le montant total des aides perçues par le nombre de bénéficiaires recensés en fin d'année. M. Colliat explique que ce phénomène doit être relié à la diminution du nombre de bénéficiaires : les aides ciblent des ménages plus modestes. Comme les allocataires perçoivent des revenus plus faibles en moyenne que leurs prédécesseurs, ils bénéficient d'une aide plus importante.

M. Amzallag suggère que les travaux du groupe de travail du CNH (Conseil National de l'Habitat) bénéficient des investissements et de la méthodologie développés dans le cadre du compte du logement, afin que les chiffrages et les concepts, en particulier concernant les aides de circuit, ne divergent pas trop fortement.

¹ la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers a été supprimée pour compenser la révision à la baisse des taux marginaux d'imposition.

Études

La localisation de la construction neuve en 2005-2007

M. Fauvet présente les évolutions récentes de la construction neuve.

M. Gressier s'interroge sur la mesure de l'étalement urbain. M. Fauvet précise que dans l'étude, il est évalué par la distance moyenne de la construction à la ville centre de l'aire urbaine.

Rotation dans les logements et permanence des profils d'occupants

Après avoir présenté la source de l'étude (Filocom) et les différents indicateurs de mobilité, Mme Robert évoque les principaux déterminants de la mobilité et compare le profil des personnes qui emménagent à celui de leurs prédécesseurs.

M. Amzallag salue la qualité de l'étude. Il suggère qu'une note de lecture soit ajoutée à la présentation des résultats des modèles de l'annexe 3 (pages 134-135).

Le coût du logement dans le budget des ménages en 2006

Mme Briant présente une analyse du coût du logement supporté par les ménages selon leurs caractéristiques à partir des informations de l'Enquête logement 2006. Ce coût, rapporté à la somme pondérée des ressources des ménages, dénommé taux d'effort, est en augmentation presque continue depuis 20 ans, davantage pour les locataires que pour les accédants, y compris lorsqu'on défalque des dépenses les aides au logement (taux d'effort net par opposition au taux brut). La période 2002-2006 marque une accélération dans la progression des taux d'effort ; pour les accédants, ce sont leurs dépenses qui en sont le facteur, en lien avec l'augmentation du prix des biens immobiliers ;

pour les locataires, l'augmentation des dépenses est plus modérée, et c'est aussi la progression très ralentie de leurs revenus qui accroît leur effort.

Les taux d'effort diminuent avec l'augmentation du niveau de vie, et à classe de niveau de vie donnée (revenu par unité de consommation), ce sont toujours les locataires du secteur libre qui supportent le poids le plus important de dépenses en logement, les locataires du secteur social, le poids le moins important, en brut et en net. D'autres caractéristiques interviennent : les personnes seules supportent les taux les plus lourds, y compris comparées aux familles monoparentales, de même, dans une moindre mesure, que les habitants de l'agglomération parisienne.

M. Gressier s'interroge sur la manière d'intégrer les résultats de cette étude au rapport. Mme Rougerie précise que les chiffres présentés sont provisoires. L'étude donnera lieu à un article dans la collection « France portrait social » de l'Insee. Mme Briant propose que le support de l'intervention soit envoyé à l'ensemble des membres de la commission.

M. Bosvieux demande si les indicateurs calculés sont des taux d'effort « micro » ou « macro ». Mme Briant indique qu'il s'agit d'un taux « macro » (le montant des dépenses total, qui intègre ou non les aides personnelles, est divisé par le montant des revenus de la population considérée). M. Jacquot précise que cet indicateur est plus robuste, compte tenu de la grande variabilité des dépenses de logement, des aides et des revenus. De plus, cet indicateur lui semble plus pertinent pour l'analyse des disparités entre les différentes catégories de ménages.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even rapporteur,

M. Jean Bosvieux

personnalité qualifiée,

Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

M. Sébastien Colliat (Direction du Budget)

Mme Anne Gevertz (DGTPE)

Mme Marie-Claire Grima, M. Pierre Micheloni, Mme Laure Pitrou, M. Jean-François Pons (DGUHC)

Mme Virginie Christel, M. Laurent Fauvet, M. Maurice Girault, M. Alain Jacquot, Mme Françoise Maurel,
M. Christian Rentzsch, Mme Annelise Robert (DAEI)

Mme Pierrette Briant, Mme Bénédicte Casteran, M. Georges Consales, Mme Catherine Rougerie,
M. Gérard Vittek (Insee)

M. Michel Amzallag (USH)

Excusés

M. Jean-François Grillon,

M. Gilles Horenfeld,

M. Michel Mouillart,

M. Jean-Pierre Schaefer,

M. Claude Taffin,

M. Prévot (CGPC)

CINQUIÈME PARTIE

TABLEAUX STATISTIQUES
