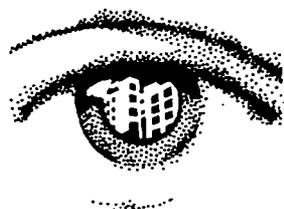


LE COMPTE DU LOGEMENT EN 1996

Claudie LOUVOT*



En 1996, les dépenses de logement s'établissent à 1550 milliards de francs, soit 19,7 % du produit intérieur brut. Les dépenses courantes se montent à 1089 milliards de francs et leur progression (+ 6,1 %) s'est accélérée, de fortes hausses des dépenses d'énergie (+ 9,1 %) et des charges (+ 7,2 %) ayant compensé le ralentissement des dépenses de loyer (+ 5,1 %). L'investissement s'est redressé en 1996 (+ 7,4 %) sous les effets conjugués d'une forte détente des taux d'intérêt et de différentes mesures incitatives. Le marché de l'ancien, avec une hausse des acquisitions de 15,3 %, a été le principal bénéficiaire de cette embellie qui a également profité à celui des maisons individuelles. Les nouvelles dispositions réglementaires ont eu pour conséquence un rebond des « aides à la pierre » et des « avantages de taux », se traduisant, au total, par une augmentation de 7,8 % des « avantages conférés » aux bénéficiaires, qui se montent, en 1996, à 131 milliards de francs.

Le mot « logement » évoque d'abord un local destiné à l'habitation. Ce local est un « bien », produit par des entreprises du bâtiment, et acheté par des ménages ou des investisseurs pour l'occuper eux-mêmes ou pour le louer. L'usage d'un logement est considéré comme un « service » dont les producteurs sont les propriétaires et les consommateurs les occupants. La production du service de logement est une activité marchande pour les propriétaires bailleurs qui perçoivent en contrepartie les loyers de leurs locataires. En revanche, les propriétaires occupants produisent ce service pour leur propre compte. On attribue aux logements de ces propriétaires un « loyer imputé », évalué sur la base des loyers réels de logements locatifs similaires (*encadré*).

Les dépenses de logement représentent près de 20 % du produit intérieur brut

Les loyers quittancés des locataires représentent une dépense de 253 milliards de francs en 1996. Dans le cas des propriétaires occupants, on considère que l'économie qu'ils réalisent en ne payant pas de loyer est un avantage en nature qui équivaut à une dépense de 516 milliards de francs¹. Les ménages ne se logent pas sans se chauffer ni s'éclairer, sans payer des charges et des impôts et sans entretenir leur logement. Leurs dépenses d'énergie se montent à 213 milliards de francs en 1996, les charges et les travaux d'entretien courant à 108 milliards de francs. Au total, les dépenses des occupants liées à l'usage de leur logement, loyers imputés compris, s'élèvent à 1089 milliards de francs ; elles constituent la « consommation associée au service de logement ».

Les propriétaires doivent financer l'acquisition de leurs logements et les maintenir en état, qu'ils les occupent ou non. Ces dépenses d'investissement comprennent les achats des logements neufs² et des terrains d'assise, les gros travaux d'entretien et les frais liés à ces opérations. Elles se montent à 461 milliards de francs en 1996, ce qui porte à 1550 milliards de francs l'ensemble des dépenses en biens et services consacrées au domaine du logement, soit 19,7 % du produit intérieur brut. Ce poids a augmenté d'un point depuis 1990 en raison de la progression de la part des dépenses courantes, celle des dépenses en capital ayant au contraire reculé.

Les loyers augmentent de plus en plus lentement

La valeur du service de logement proprement dit est mesurée par la somme de tous les loyers réels et « imputés » et se monte à 769 milliards de francs en 1996.

* Le compte est établi par Nathalie Bertrand-Suchail, Sylvie Fischer et Sabine Meunier de la DAEI, Christine Aubriot et Denis Cavaud de la DGUHC. Les rapporteurs sont Michel Geneteaud et Claudie Louvot.

¹ Ce montant comprend également les loyers imputés relatifs aux logements mis à disposition gratuitement et aux résidences secondaires.

² Le solde des transactions portant sur des logements anciens est globalement nul.

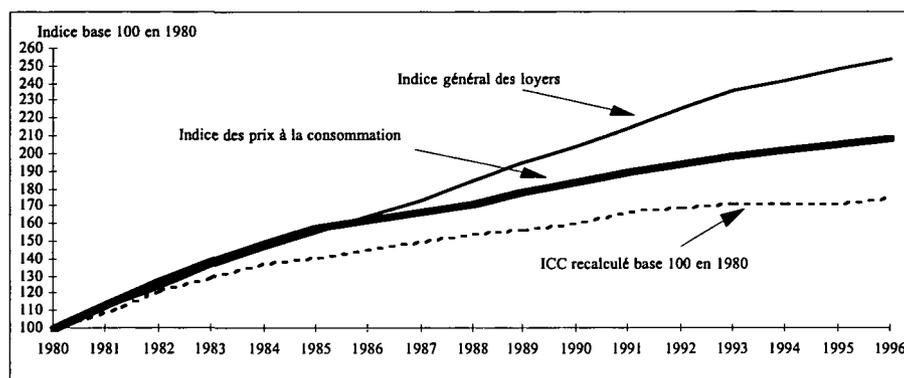


LOGEMENT

Sa progression s'est continuellement ralentie depuis 1993 : elle n'est que de 5,1 % en 1996, après 5,4 % en 1995 alors qu'elle avait atteint 8,2 % en 1992, dernière année de forte hausse des loyers.

La masse des loyers dépend du nombre de logements du parc et des loyers de chacun d'eux, lesquels sont liés à différentes caractéristiques de ces logements, telles que la localisation, la taille, le confort, l'occupation sociale ou non, etc. L'évolution de la masse des loyers résulte donc de variations de prix et de « volume ». Plus les logements sont vastes et confortables, plus leurs loyers sont élevés ; en outre, le parc étant continuellement rénové grâce aux travaux de réhabilitation et à la construction de logements neufs, la proportion de logements de bonne qualité augmente au cours du temps. Ces « effets qualité » sont intégrés aux évolutions « en volume » et s'ajoutent aux conséquences mécaniques de la croissance du parc (+ 1 % par an) pour conduire à une augmentation régulière de la masse des loyers de 2,5 % à 3 % par an, « en volume ».

Graphique 1 - Evolution des prix, des loyers et de l'indice du coût de la construction



Source : INSEE

Les prix sont plus fluctuants. Leur progression est de plus en plus lente depuis 1993 et explique la décélération de la valeur du service de logement : l'indice de prix du compte³ n'a augmenté que de 2,2 % en 1996, après 2,6 % en 1995, alors qu'il avait progressé de 5,5 % par an, en moyenne, entre 1985 et 1992. Les hausses de loyer peuvent intervenir en cours de bail ou à l'expiration de celui-ci, que l'occupant du logement change ou non. Quelles que soient les circonstances, les hausses pratiquées depuis trois ans ont été beaucoup plus faibles que par le passé. Dans le secteur libre, les révisions de loyer en cours de bail, autorisées par la loi, sont effectuées par référence à l'indice du coût de la construction ; or cet indice est resté quasiment stable entre le premier trimestre 1993 et le premier trimestre 1996. D'autre part, un environnement économique difficile, marqué par la montée du chômage et une moindre solvabilité des ménages, a conduit les bailleurs à réduire leurs prétentions lors des nouvelles locations. Dans ce contexte, ils ont pu se référer, de fait, aux variations de l'ICC dont la faible progression a probablement eu un effet d'entraînement. Les hausses pratiquées lors des relocations, qui dépassaient 10 %, en moyenne, en 1992, sont ainsi tombées à 2,3 % en 1996. Beaucoup de bailleurs ont d'ailleurs renoncé à augmenter leurs loyers : 37,4 % des loyers n'ont pas été réévalués en 1996, contre 11,4 % en 1991.

**Les dépenses
d'énergie
progressent
vigoureusement**

En 1996, les dépenses d'énergie ont augmenté de 9,1 %. Cette progression vigoureuse résulte des effets conjugués d'un accroissement important des quantités d'énergie consommées et d'une hausse sensible de leurs prix. L'augmentation « en volume » atteint 5,1 % ; elle s'explique par des dépenses de chauffage plus importantes en raison de températures hivernales relativement basses. Quant à la hausse des prix de l'énergie, avec 3,8 %, elle s'inscrit en rupture par rapport aux évolutions récentes qui étaient de l'ordre de 1 % depuis quatre ans. Elle est imputable aux prix du fioul (+ 12,5 %) et de l'eau (+ 6,4 %).

³ Il s'agit du déflateur des comptes nationaux, construit à partir des différentes composantes de l'indice général des loyers.

LOGEMENT

La définition des « charges » dans le compte satellite du logement est différente du contenu habituel de ce terme. Outre les charges de copropriété, elles comprennent en effet tous les travaux d'entretien courant à la charge des occupants, qui, avec 66 milliards de francs en 1996, représentent plus de 60 % du total de ces charges. Les petits travaux effectués dans les logements ont progressé de 7 % en valeur en 1996 ; en revanche, les autres charges (hors assurances) n'ont augmenté que de 4,6 %. La progression du prix des charges est plus rapide en 1996 qu'en 1995 et retrouve un rythme comparable à celui qui était le sien depuis le début des années quatre-vingt-dix. Au total, les charges se sont accrues de 7,2 %, en valeur, en 1996.

Globalement, la consommation associée au service de logement a augmenté plus rapidement en 1996 (+ 6,1 %) qu'en 1995 (+ 5,6 %), la forte hausse des dépenses d'énergie et des charges ayant compensé le ralentissement des loyers. Bien que sa progression soit plus lente depuis 1991, elle reste plus rapide que celle de l'ensemble de la consommation des ménages, dont ces dépenses représentent 22,8 % en 1996, contre 19,7 % en 1990. Ce différentiel d'évolution provient des prix, celui des dépenses courantes de logement ayant continué d'augmenter plus vite que l'inflation, malgré le ralentissement des loyers. Il découle aussi de la nature de ces dépenses ; les ménages ne peuvent en effet les réduire que dans des proportions très limitées dans la mesure où ils doivent obligatoirement se loger.

Tableau 1 - Consommation associée au service de logement, en valeur

	<i>en millions de francs</i>							
	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Loyers	318 651	524 701	566 404	612 570	655 633	693 905	731 550	768 798
Energie	153 927	159 751	185 584	183 294	188 887	184 382	194 908	212 617
Charges	52 938	76 477	82 038	86 974	90 395	94 654	100 720	107 994
Ensemble	525 516	760 929	834 026	882 838	934 915	972 941	1 027 178	1 089 409

Source : *Compte du Logement*

La consommation associée au service de logement représente une dépense de 44 000 francs par ménage en 1996. Les dépenses des propriétaires (47 600 francs) dépassent sensiblement celles des locataires (39 000 francs). Les loyers imputés des propriétaires sont en effet plus élevés, leurs logements étant en général plus modernes et plus vastes. Leurs dépenses d'énergie sont également plus importantes. Mais les logements des propriétaires étant plus souvent situés dans des zones périphériques où les loyers augmentent moins vite, l'écart entre leurs dépenses et celles des locataires se réduit au fil du temps. Parmi les locataires, ceux du parc privé dépensent plus pour se loger que ceux du parc social (43 400 francs, contre 32 700 francs).

Entre 1984 et 1996, l'évolution des loyers a été relativement régulière et rapide, tandis que les dépenses d'énergie ont connu des mouvements beaucoup plus heurtés, tant en volume qu'en prix, mouvements qui se sont en partie compensés. Ainsi, le prix de l'énergie a augmenté de 6,5 % pendant que celui des loyers progressait de 78 %. En outre, les consommations d'énergie au m² tendent à diminuer en raison des travaux d'isolation effectués à cet effet. En 1996, les loyers représentent donc une part beaucoup plus importante des dépenses courantes de logement qu'en 1984 (69 % contre 58 %), alors que le poids des dépenses d'énergie s'est au contraire réduit (21 % contre 31 %).

**Les charges
et le « bénéfice »
des propriétaires
sont très différents**

La production de service de logement entraîne pour les propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs, un certain nombre de charges qui peuvent être des charges d'exploitation (services extérieurs, entretien et petits travaux, taxes locatives, etc...), des intérêts d'emprunts, des impôts et des primes d'assurance. Les loyers constituent l'essentiel des ressources de ces producteurs. Ils perçoivent par ailleurs des aides (*cf. ci-dessous*) mais elles prennent, pour la plupart, la forme d'aides à l'investissement.

En considérant que les charges des producteurs du service de logement sont couvertes par les ressources liées à cette seule activité, on peut calculer leur « résultat brut courant », différence entre leurs ressources et leurs charges. Les remboursements d'emprunts, considérés comme des dépenses en capital, ne sont pas pris en compte dans le calcul de ce résultat.



LOGEMENT

Dans le cas des bailleurs personnes physiques ou des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice » que ces producteurs dégagent de cette activité. Celui des bailleurs personnes physiques est sensiblement plus important que celui des bailleurs d'HLM : 100 francs de loyer leur rapportent 63 francs, contre 34 francs aux bailleurs d'HLM. La hiérarchie des ressources étant exactement celle des loyers, les bailleurs personnes physiques ont des ressources plus élevées que les bailleurs d'HLM : 33 200 francs par logement contre 21 000 francs. En revanche, les charges de ces producteurs sont du même ordre : 12 500 francs par logement pour les premiers, 14 000 pour les seconds. La part des impôts est plus forte pour les bailleurs personnes physiques qui ont à acquitter l'impôt sur les revenus fonciers en plus de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Les bailleurs d'HLM ont des charges d'exploitation plus importantes, mais ne paient pas l'impôt sur les revenus fonciers.

Les accédants⁴ ont les charges les plus élevées, en raison du poids de leurs intérêts. Avec 23 300 francs par logement, elles représentent 61 % du loyer d'un logement équivalent ; ce loyer place, au demeurant, les accédants au sommet de l'échelle des ressources, avec 38 800 francs par logement. A l'opposé, les non accédants ont les charges les plus faibles (4 300 francs par logement) ; ils n'empruntent que pour financer des travaux et ont donc essentiellement à acquitter la TFPB. Ces charges représentent seulement 15,6 % de leur « loyer imputé », loyer qui les situe au milieu de la grille des ressources (27 400 francs par logement).

Pour les 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. On peut considérer qu'il représente l'avantage en nature réel⁵ que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. Cet avantage est nettement plus important pour les non accédants, dont le résultat brut courant est de 85 francs pour 100 francs de loyer, que pour les accédants, pour lesquels ce résultat n'est que de 41 francs pour 100 francs de loyer.

Tableau 2 - Le résultat brut courant

	1984	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
RBC / Production								
Accédants	23,2	23,7	25,0	28,5	31,4	33,8	36,7	40,5
Non accédants	82,7	83,3	83,7	84,5	84,6	84,7	84,9	84,7
Bailleurs personnes physiques	62,1	59,8	59,4	59,9	60,1	60,7	61,8	62,8
Bailleurs d'HLM	36,7	36,9	35,9	34,9	35,1	34,2	34,1	34,2

Source : *Compte du Logement*

**Les intérêts
se sont allégés,
mais les impôts
se sont alourdis**

En règle générale, le résultat brut courant des producteurs de service de logement évolue à peu près au même rythme que la production, sauf dans le cas des accédants, pour lesquels il s'est sensiblement amélioré depuis 1990. Il représentait alors 24 % seulement de la production, soit 17 points de moins qu'en 1996. Cette amélioration est directement liée à la baisse des taux d'intérêt, qui a allégé la charge des nouveaux accédants et s'est, en outre, accompagnée de nombreuses renégociations de prêts. Par ailleurs, les accédants des générations anciennes dont les remboursements comportent une moindre part d'intérêts sont, en proportion, plus nombreux.

La relative stabilité du résultat brut courant des autres catégories de producteurs masque toutefois des évolutions assez sensibles de leurs charges et de leurs ressources. Les propriétaires non accédants et les bailleurs personnes physiques ont, eux aussi, bénéficié de la baisse des taux d'intérêt mais dans une moindre mesure que les accédants car ils sont moins endettés. Pour des raisons différentes, à la fin des années quatre-vingt, la charge d'intérêts des bailleurs

⁴ Parmi les propriétaires, les accédants sont ceux qui n'ont pas encore remboursé la totalité des emprunts qu'ils avaient contractés pour acquérir leur logement.

⁵ Ils économisent en effet un loyer mais doivent, en revanche, payer les charges liées à la production qu'ils ne paieraient pas en tant que locataires.



LOGEMENT

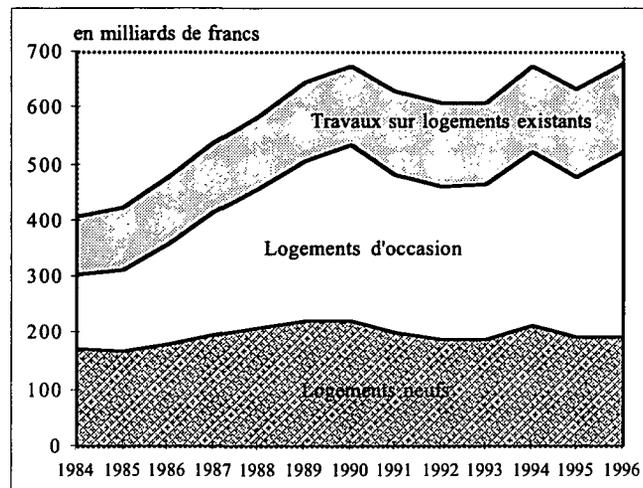
d'HLM a diminué. Ce repli résulte de la baisse des taux des PLA consécutive à celle de la rémunération du livret A⁶. L'allègement de cette charge ne transparaît pas sur le résultat brut courant de ces producteurs à cause du recul simultané de leurs ressources ; ce recul est toutefois d'origine purement comptable⁷.

Les impôts des propriétaires non accédants, c'est-à-dire la TFPB, ont augmenté plus vite que leur production, notamment en 1996. Dans le cas des bailleurs personnes physiques, l'augmentation du taux de déduction forfaitaire applicable à leurs revenus fonciers, qui passe de 10 % à 13 % en 1995, a limité les effets de la hausse de la TFPB.

Rebond de l'investissement à la faveur d'un environnement particulièrement favorable

En 1996, l'investissement en logement s'élève à 680 milliards de francs. La notion d'investissement dans le compte du logement a un contenu plus large que la dépense en capital puisque cet investissement inclut les acquisitions de logements anciens⁸. Les acquisitions de logements neufs se montent à 192 milliards de francs, terrains compris, les achats de logements d'occasion à 305 milliards, les gros travaux d'entretien à 155 milliards et les frais liés à toutes ces transactions à 28 milliards. La formation brute de capital fixe est de 341 milliards de francs, dont 312 milliards en travaux de construction.

Graphique 2 - Evolution de l'investissement en logement



Source : Compte du Logement

L'investissement en logement est revenu, en 1996, à son niveau de 1990 (676 milliards de francs) après six années de mouvements saccadés : trois années de repli, une embellie en 1994 (+ 10,3 %) et un nouveau recul en 1995 (- 6 %). Il remonte de 7,4 % en 1996 à la faveur de conditions particulièrement favorables. Une panoplie de mesures nouvelles -prêt à 0 %, amortissement Périssol et baisse des droits de mutation- est en effet entrée en vigueur dans un contexte de forte détente des taux d'intérêt nominaux.

L'année 1996 est marquée par une baisse importante du coût des crédits immobiliers qui a joué un rôle décisif dans la reprise de l'investissement. La baisse des taux longs, qui s'était amorcée en 1995, s'est amplifiée en 1996. Par ailleurs, la baisse des taux à court terme a permis aux établissements financiers de développer des formules de prêt à taux révisibles particulièrement attractives. Enfin, pour les prêts associés aux prêts à 0 %, la concurrence entre les établissements financiers a été plus vive, puisque tous pouvaient les distribuer, contrairement aux prêts aidés à l'accession à la propriété (PAP) dont la distribution était réservée à quelques établissements spécialisés.

⁶ Une baisse de la rémunération du livret A, et du taux des PLA, est également intervenue en 1996, mais ses effets ne sont pas perceptibles sur les résultats du compte de 1996.

⁷ Depuis 1988, l'aide liée aux PLA, dont les modalités ont changé, n'est plus comptabilisée en subventions d'exploitation dans le compte des producteurs mais en aide à l'investissement.

⁸ Les sources disponibles au moment de la mise en place du compte (base 1980) ne permettaient pas d'estimer les cessions par filière.

Toutefois, la hausse de l'investissement ne concerne pas tous les marchés. Celui de l'ancien se détache, avec une augmentation des acquisitions de logements d'occasion atteignant 15,3 %. Elle a été favorisée par la baisse de 35 % de la part départementale et régionale des droits de mutation. En outre, cette mesure, limitée dans le temps, devait prendre fin en janvier 1997. Les anticipations des investisseurs ont eu pour conséquence un rebond spectaculaire des transactions à la fin de l'année 1996.

Le montant des travaux effectués par des ménages dans le parc existant a progressé de 2,3 % en 1996. Ils ont bénéficié du prêt à 0 % qu'ils pouvaient utiliser pour des opérations d'acquisition-amélioration ; en outre, en 1996, la quotité de travaux exigée est passée de 35 % à 20 % du montant de l'opération. En revanche, les travaux de rénovation du parc social ont diminué de plus de 10 %, en raison de la rigueur budgétaire consécutive au plan de relance de 1993 : les crédits consommés en PALULOS ont baissé de 45 % depuis cette date. Au total, le montant des travaux est resté à peu près stable.

L'investissement en logements neufs a très peu augmenté (+ 0,9 %), mais celui des ménages a progressé de 6,4 %, alors que celui des personnes morales a diminué de 11,1 %. Ces évolutions contrastées découlent directement des dispositions réglementaires. Le prêt à 0 % a incité les ménages à faire construire des maisons individuelles : le nombre de mises en chantier a augmenté de 4,4 % dans ce secteur. Ce prêt a également favorisé une forte reprise des ventes des promoteurs immobiliers, atteignant 15,5 %, dopée, par ailleurs, en fin d'année par l'amortissement Périssol. Quant à la baisse de l'investissement des personnes morales, elle est le fait des bailleurs sociaux et découle de la diminution des financements aidés : le nombre de logements financés par des PLA a diminué de 35 % depuis 1993. Les effets de la réforme du PLA ne sont pas perceptibles en 1996, compte tenu de la date d'entrée en vigueur de cette mesure.

***L'attrait
des ménages
pour des
logements anciens
se confirme***

Ce sont principalement des ménages qui investissent dans le logement ; en outre, leur contribution à l'investissement total s'est redressée de plus de deux points en 1996, passant de 85,4 % en 1995 à 87,7 %. Elle retrouve son niveau de 1984, alors qu'elle avait reculé depuis 1990 au profit de celle des bailleurs sociaux, dont l'investissement avait été soutenu par le plan de relance de 1993. Entre 1984 et 1990, l'investissement des institutionnels (sociétés d'assurance, caisses de retraite, etc.) a plus que triplé, alors que celui des bailleurs sociaux n'a augmenté que de 13,5 %, l'investissement de l'ensemble des personnes morales représentant une part à peu près stable du total.

En 1996, la prédominance des achats de logements d'occasion dans l'investissement des ménages s'est sensiblement accentuée : leur part est de 54,2 % contre 51,6 % en 1995. Dans la seconde moitié des années quatre-vingt, la réduction du nombre des PAP a détourné les ménages du marché du neuf ; ils se sont orientés vers celui de l'ancien, où leurs acquisitions ont été multipliées par 2,4 entre 1984 et 1990, pendant que leurs achats de logements neufs ne progressaient que de 23 %. En 1984, l'ancien ne représentait que 36 % de cet investissement, le neuf 39 % et les travaux 25 %.

La composition de l'investissement des personnes morales s'est peu modifiée entre 1984 et 1996 : il est, pour les deux tiers environ, constitué de logements neufs. Toutefois, en 1996, l'investissement des organismes d'HLM représente près de la moitié du total, contre 64 % en 1984 et il comporte une part de travaux plus importante (44,4 % contre 32,7 % en 1984).

***Vif redressement
des « aides à la
pierre »...***

Les aides au logement font, en majeure partie, l'objet d'un versement direct de la part des financeurs (Etat, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales). Selon la terminologie du compte du logement, il s'agit alors « d'aides effectives ». Ces aides s'adressent, soit aux occupants des logements, ce sont les « aides personnelles », soit aux investisseurs et sont alors qualifiées d'« aides à la pierre ». Les aides personnelles, c'est-à-dire l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS), se montent à 74,5 milliards de francs en 1996



LOGEMENT

et sont, pour l'essentiel, destinées aux locataires qui représentent plus de 84 % des bénéficiaires. Comme leur nom l'indique, les « aides à la pierre » sont spécifiquement destinées à financer la dépense en capital des propriétaires sous forme de primes ou des bonifications d'intérêts (PAP, PLA, aides de l'ANAH, etc.) ; elles sont généralement comptabilisées comme des aides directes à l'investissement, mais peuvent aussi intervenir comme des subventions d'exploitation dans le compte des producteurs. Elles se montent à 27 milliards de francs en 1996, ce qui porte à 102 milliards de francs le total des aides effectives.

L'année 1996 est marquée par une forte progression (+ 15,8 %) des « aides à la pierre » qui, après huit ans de recul continu, augmentent de 3,7 milliards de francs. Ce redressement est imputable à la montée en puissance du prêt à 0 %, lequel a succédé au PAP depuis le 1^{er} octobre 1995. Les subventions relatives aux PAP et aux prêts à 0 % sont ainsi passées de 4,5 milliards de francs en 1995 à 7,7 milliards de francs en 1996, dont 4 milliards pour le seul prêt à 0 %. Dans une moindre mesure, la hausse des aides à la pierre provient de la réduction de 35 % des droits de mutation perçus par les départements et les régions dont la part compensée par l'Etat correspond à une aide à l'investissement de 2,3 milliards de francs. En revanche, la diminution du nombre des PLA a eu une incidence négative sur l'évolution des aides à la pierre, ainsi que le remplacement du PLA classique par le « PLA fiscal »⁹, dans la mesure où cette décision a provoqué un certain attentisme chez les opérateurs. L'ensemble des aides liées aux PLA a ainsi reculé de près de 20 % en 1996.

Entre 1984 et 1995, les aides à la pierre avaient baissé de 28 %. Ce repli s'inscrit dans le cadre plus général d'une évolution modérée des aides de l'Etat, mais il résulte aussi d'arbitrages budgétaires liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles. Le montant de l'aide versée au titre des PLA-CDC a globalement décliné des deux tiers, en termes réels¹⁰, malgré une augmentation sensible en 1993 et 1994. Dans le même temps, l'aide relative aux PAP a diminué de 40 %, en termes réels.

... stabilisation des aides personnelles...

Après dix années de hausse soutenue, les aides personnelles se stabilisent progressivement : elles n'ont augmenté que de 2,1 % en 1996, après 4,6 % en 1995. Leur progression avait avoisiné les 10 % par an à la suite de la décision, prise en 1991, de les étendre à des catégories de ménages jusqu'alors juridiquement exclues, sous seules conditions de ressources. Ce « bouclage des aides personnelles » est complètement achevé en 1996. Depuis sa mise en place, le montant des aides a augmenté de plus d'un tiers, le nombre des bénéficiaires passant de 4,6 millions à 6 millions. La progression des aides personnelles avait été forte dès le début des années quatre-vingt en raison de diverses extensions du champ des bénéficiaires, alors même que le nombre des ménages à bas revenus susceptibles d'en faire partie augmentait. Le compte ne permet d'évaluer cette hausse qu'à partir de 1984 : elle a été de 8 % par an, en moyenne, depuis cette date jusqu'en 1990.

... et progression sensible des autres « avantages conférés »

Vu du côté des bénéficiaires, l'avantage réel des aides au logement dépasse sensiblement le montant des aides effectivement versées par les financeurs. Ainsi, les mesures fiscales leur procurent des économies d'impôts et les prêts à taux réduit allègent leur charge d'intérêt. En 1996, les « avantages fiscaux »¹¹ se montent à 26 milliards de francs, soit 2,5 milliards de plus qu'en 1995. Cette hausse est liée au passage du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 10 % à 13 %. Les avantages fiscaux fluctuent légèrement en fonction des dispositions fiscales du moment, mais, en termes réels, ils avaient augmenté de 8,6 % entre 1984 et 1995, soit à peine plus qu'au cours de l'année 1996 (+ 8,3 %).

⁹ Cette réforme consiste à substituer aux subventions de l'Etat une baisse de 20,6 % à 5,5 % du taux de TVA sur les travaux.

¹⁰ Il s'agit d'évolutions en francs constants obtenues en divisant les évolutions en francs courants par l'indice des prix à la consommation des ménages de l'INSEE.

¹¹ Ils comprennent principalement les réductions d'impôts sur les intérêts d'emprunts, sur les travaux, la déduction forfaitaire des propriétaires bailleurs et les exonérations de TFPB.

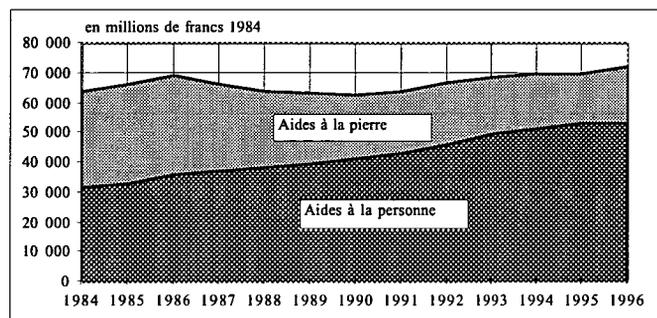


LOGEMENT

Dans le cas des prêts à taux réduits, l'avantage pour le bénéficiaire résulte de l'écart entre le taux de ces prêts et le taux du marché. En 1996, avec la mise en place du prêt à 0 %, ces « avantages de taux » atteignent 21 milliards de francs, soit 5 milliards de plus qu'en 1995. La baisse des taux d'intérêt des marchés financiers, et dans une moindre mesure la réduction du volume des prêts accordés, s'étaient traduits par un recul de plus de 40 % des avantages de taux entre 1992 et 1995.

Au total, les « avantages conférés aux bénéficiaires », comprenant les aides perçues¹² (85 milliards de francs), les avantages de taux et les avantages fiscaux se montent à 131 milliards de francs en 1996. Ils dépassent donc de 30 milliards de francs le montant des aides effectives. Ils se sont accrus de 7,8 % en un an, principalement en raison de l'augmentation des avantages fiscaux et des avantages de taux, les aides perçues n'ayant progressé, globalement, que de 2,5 %.

Graphique 3 - Evolution des aides effectives au logement, en francs constants



Source : *Compte du Logement*

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont de 250 milliards de francs en 1996, dont 113 milliards de prélèvements spécifiques au logement (droit de bail, taxe additionnelle au droit au bail, TFPB, droits de mutation, impôts sur les revenus fonciers, etc.). La progression régulière de ces prélèvements spécifiques, observée depuis dix ans, a marqué une pause en 1995 en raison de la réduction exceptionnelle des droits de mutation et de la diminution du nombre des transactions. Elle a repris en 1996 à cause d'une augmentation très importante de la TFPB, atteignant 10,7 % en termes réels, qui a plus que compensé la baisse des droits de mutation. Les autres prélèvements relatifs au logement progressent, au contraire, depuis 1994 du fait de l'augmentation de la contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers et surtout du relèvement à 20,6 % du taux de la TVA qui produit son plein effet en 1996 : le montant perçu de cette taxe augmente de 7,5 % en termes réels.

Le compte satellite du logement

Le compte du logement est un outil d'analyse macro-économique qui s'inscrit dans le système de comptes satellites développés autour du cadre central de la comptabilité nationale. Il rassemble les flux monétaires relatifs aux différents aspects du domaine du logement, en mettant l'accent sur la production et la consommation de « service » de logement. Le service de logement est pris dans un sens très large, puisqu'il comprend non seulement le service rendu par les bailleurs à leurs locataires, mais aussi celui que les propriétaires se rendent à eux mêmes. Il est analysé par filière. Les filières classent les logements en fonction d'un critère principal : le fait que le service soit produit par le propriétaire du logement pour son propre compte ou pour d'autres personnes. Dans le premier cas, le propriétaire est l'occupant du logement, dans le second il est bailleur. Le compte satellite décrit également les flux d'investissement qui concourent à la production du service de logement et les aides publiques qui financent une part des dépenses des propriétaires et des occupants. Il offre par ailleurs une description du parc de logements et des transformations qui l'affectent. Les résultats détaillés du compte satellite du logement font l'objet d'un rapport élaboré par une équipe de statisticiens et d'économistes de la Direction des affaires économiques et internationales et de la Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction. Ce rapport, présenté à la commission des comptes du logement le 26 mars 1998, est publié aux éditions Economica dans la collection Immobilier-Finances.

¹² Toutes les aides versées par les financeurs ne sont pas perçues. Elles peuvent en effet comprendre des bonifications d'intérêt et des subventions non perçues par les producteurs.