

Février
2015

Compte du logement 2013

Premiers résultats 2014



MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

MINISTÈRE
DU LOGEMENT,
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DE LA RURALITÉ

Directeur de la publication : Paul Delduc

Rédactrice en chef : Anne Bottin

Coordination éditoriale : Claude Baudu-Baret

Auteurs : Emmanuel Caicedo, Pauline Delance, Hélène Faur,
Yoann Musiedlak et Gwendoline Volat

Crédit photo : Bernard Suard/MEDDE-MLETR
Le Vallon des vignes, commune du Beausset (83)

*Rapport de la Commission
des comptes du logement
Compte du logement 2013
Premiers résultats 2014*

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2014

« La commission des comptes du logement, placée auprès du ministre chargé du logement, est chargée notamment :

- de déterminer, pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense de logement, laquelle réunit les dépenses liées à l'occupation du logement et celles liées aux acquisitions de logements neufs et aux travaux, en faisant apparaître pour les premières celles acquittées par les occupants et les bailleurs de logements, et la participation de l'État et des collectivités territoriales au financement de ces dépenses, et pour les secondes leur mode de financement et les parts prises par les organismes prêteurs et la collectivité publique ;
- de présenter la place du logement dans l'économie ;
- de décrire l'état du parc de logements, son mode d'occupation et son évolution. » (Article 1 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement)

Madame Sylvia PINEL, Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité en assure la présidence,

Madame Sabine BAIËTTO-BEYSSON en assure la vice-présidence.

La composition complète de la Commission figure en annexe du présent rapport, page 269.

« Le rapport annuel sur les comptes du logement est élaboré et présenté à la Commission par le Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement. » (Article 6 du décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif aux missions et aux modalités de fonctionnement de la commission des comptes du logement).

La rédaction de cette édition du rapport annuel sur les comptes a été assurée, au SOeS, par Mesdames Pauline DELANCE, Hélène FAUR et Gwendoline VOLAT et Messieurs Emmanuel CAICEDO et Yoann MUSIEDLAK.

Madame Annie MESRINE (SOeS) en est le rapporteur.

Le SOeS tient à remercier l'ensemble de ses partenaires et les fournisseurs de données qui ont permis l'élaboration de cette édition du rapport et notamment, parmi eux :

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee),
- la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN) et en particulier le bureau FE5 de la DHUP
- la Direction générale des finances publiques (DGFIP),
- la Banque de France,
- la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees),
- la Caisse des dépôts et consignations (CDC),
- l'Union sociale pour l'habitat (USH),
- la Société de gestion du fonds de garantie de l'accession sociale à la propriété (SGFGAS),
- l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec),
- la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf),
- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous),
- l'Adoma.

Le rapport à la Commission des comptes du logement et l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent, au format Excel, sont consultables sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> (rubrique Logement – Construction / 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.

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – LES PREMIERS RÉSULTATS 2014 ET LE COMPTE 2013.....	7
Vue d'ensemble	9
R – Premiers résultats 2014	15
R1 - Les dépenses courantes de logement – prévisions 2014	16
R2 - Les logements achevés – prévisions 2014	18
R3 - L'activité immobilière – prévisions 2014	20
E – Le logement dans l'économie en 2013	23
E1 - Bilan économique de l'année 2013	24
E2 - La dépense en logement	26
E3 - Le logement dans l'économie	28
E4 - L'action des pouvoirs publics en 2013	30
D – Les dépenses courantes en 2013	35
D1 - Le parc de logements	36
D2 - La consommation associée au service de logement	38
D3 - Les loyers	40
D4 - Les loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation	42
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau	44
D6 - Les charges des occupants	46
D7 - La consommation de services de logement par filière	48
D8 - Les redevances dans les structures d'hébergement collectif	50
D9 - Conditions d'occupation des résidences principales	52
D10 - Les propriétaires occupants	54
D11 - Les locataires	56
D12 - Les locataires dans le secteur social	58
D13 - Les locataires du secteur privé	60
P – La production de service de logement en 2013	63
P1 - La production de service de logement - logements ordinaires	64
P2 - Les charges des producteurs	66
P3 - Comptes des bailleurs	68
P4 - Comptes des propriétaires occupants	70
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif	72
I – L'activité immobilière en 2013	75
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux	76
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux	78
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages	80
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales	82
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs	84
I6 - La production de logements neufs	86
I7 - Les logements achevés	88

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2013.....	91
A1 - Les aides au logement en 2013	92
A2 - Les aides aux consommateurs	94
A3 - Les subventions d'exploitation et d'investissement	96
A4 - Les avantages de taux	98
A5 - Les avantages fiscaux aux producteurs	100
A6 - Les aides au logement par filières	102
A7 - Les aides au logement par contributeur	104
A8 - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)	106
A9 - L'Agence nationale de l'habitat (Anah)	108
A10 - Le Fonds national d'aide au logement (Fnal)	110
A11 - Action logement et l'UESL	112
A12 - Le prêt à taux zéro (PTZ)	114
A13 - Les prélèvements	116
DEUXIÈME PARTIE – NOTES ET DOSSIERS	119
Modifications apportées au compte dans le cadre du passage à la Base 2010 de comptabilité nationale	121
TROISIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES	141
Les comptes annuels du logement en 2013	143
Les séries chronologiques du compte du logement 1984 - 2013	149
Les aides publiques et les prélèvements 1984 - 2013	186
Les aides personnelles : répartition et évolution 1984 - 2013	191
Les circuits de financement 1984 - 2013	194
Le parc de logements 1984 - 2013	197
QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES	203
Présentation du compte du logement	204
Nomenclatures	210
Glossaire	214
Composition de la Commission des comptes du logement	225
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 12 décembre 2014	226

PREMIÈRE PARTIE
***Les premiers résultats 2014
et le compte 2013***

VUE D'ENSEMBLE

En 2013, la dépense totale en logement croît plus vite que l'ensemble du PIB, sous l'effet d'une progression relativement soutenue des dépenses courantes, alors que les dépenses d'investissement diminuent, mais cette situation devrait s'inverser en 2014.

La dépense courante connaît toutefois une croissance moins vive qu'en 2012 sous l'effet d'une évolution relativement faible des prix des loyers et d'un retour à des températures plus proches de la moyenne, qui se répercutent sur les dépenses d'énergie. Ces tendances devraient se poursuivre en 2014, la dépense courante en logement progresserait de 1,0 % en valeur (- 0,5 % en volume).

L'investissement global en logement diminue légèrement en 2013 avant de baisser fortement en 2014. La construction de logements collectifs, qui avait été dynamique durant les années 2011, 2012 et jusqu'en 2013, baisserait en 2014 (- 5,5 %). Les prix dans le neuf et dans l'ancien diminueraient en 2014, comme en 2013.

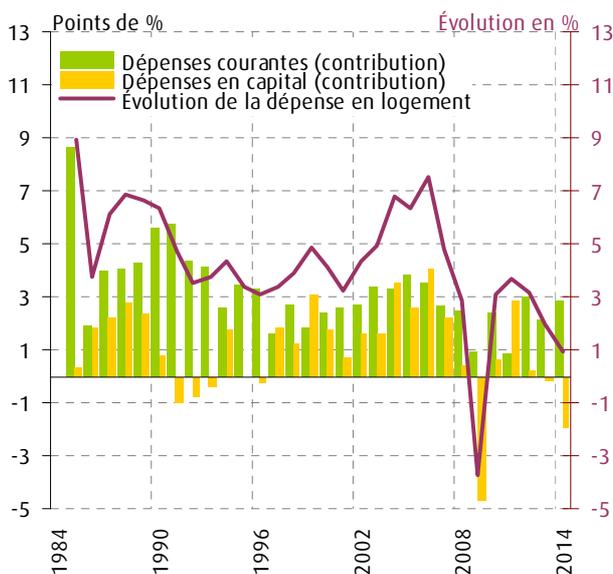
La dépense totale en logement, qui réunit les dépenses courantes et d'investissement (*glossaire*), s'élève à 470,8 milliards d'euros en 2013, soit 22,3 % du PIB (*VEZ*). Dans un contexte où la croissance de l'économie française reste faible (+ 0,3 % en volume), le poids des dépenses en logement dans le PIB augmente de 0,2 point et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984.

La forte progression des dépenses en logement relativement au reste de l'économie est portée par les dépenses courantes (+ 3,0 % en valeur) qui augmentent plus rapidement que la consommation effective des ménages (+ 1,2 %). En revanche, les dépenses d'investissement sont orientées à la baisse (- 0,6 % en valeur).

Cette tendance de l'investissement en logement s'inscrit dans l'évolution de la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble de l'économie, qui se replie également (- 0,6 % en valeur) ; la part du logement dans celle-ci reste donc stable à 25,6 % (*VEZ*).

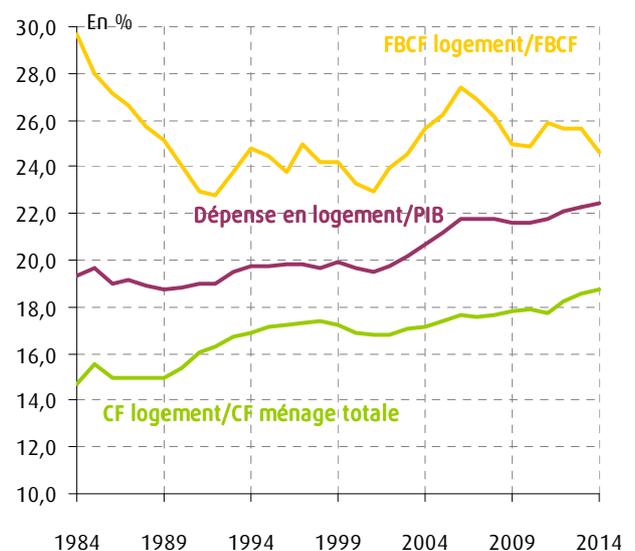
En 2014, la situation devrait globalement s'inverser : les dépenses en logement reculeraient (- 2,1 % en volume), alors que le PIB progresserait (+ 0,4 % en volume). Les dépenses courantes en logement diminueraient (- 0,5 % en volume) alors que la consommation effective des ménages progresserait. De plus, le repli de la FBCF en logement (- 5,9 % en volume après - 0,4 % en 2013) devrait être plus marqué que celui de la FBCF de l'ensemble de l'économie (- 2,2 % en volume après - 0,8 % en 2013).

VE1. Contribution à l'évolution de la dépense en logement



Source : CSL2013

VE2. La part du logement dans l'économie



Source : CSL2013, Insee

La baisse de l'activité immobilière s'infléchit en 2013

En 2013, l'activité immobilière (*glossaire*) s'établit à 274,7 milliards d'euros. Après le rebond de 2010 et 2011, elle recule, en valeur, de 5,7 % en 2012 et de 3,9 % en 2013. L'année 2013 marque un retournement des prix qui reculent (- 1,2 % après + 0,6 % en 2012). Ce retournement est dû à celui des prix dans le neuf (- 0,9 % après + 2,5 % en 2012) et à l'amplification de la baisse des prix des logements anciens (- 2,1 %) qui s'étaient déjà repliés en 2012 (- 0,5 %). En volume, la baisse de l'activité immobilière s'est atténuée (- 2,7 %) après la forte correction intervenue en 2012 (- 6,3 %), en raison principalement de l'inflexion sur le marché de l'ancien (- 4,9 % en volume après - 10,4 % en 2012). L'investissement en logements neufs est en légère hausse (+ 1,0 % en volume), mais les gros travaux d'entretien-amélioration qui étaient restés stables en 2012 sont orientés à la baisse en 2013 (- 1,3 %).

En 2014, l'ajustement des prix de l'activité immobilière se poursuivrait, mais moins vivement qu'en 2013 (- 0,5 %). Les volumes resteraient également orientés à la baisse (- 1,5 %) : la reprise des acquisitions dans l'ancien ne compenserait pas la baisse de l'investissement en logements neufs.

La baisse des prix dans l'ancien se poursuit en 2014, malgré la hausse du montant des transactions

En 2013, comme en 2012, le montant des acquisitions diminue en valeur de 6,9 % (après - 10,9 % en 2012), sous l'effet principalement de la baisse du nombre de transactions. Divers facteurs expliquent ce nouveau repli parmi lesquels les anticipations négatives des ménages et la stagnation du pouvoir d'achat qui pèse sur leur capacité à financer leurs achats immobiliers. De plus, le dispositif de « prêt à taux zéro » (PTZ+) a été restreint en 2012 : il se limite quasi exclusivement à l'acquisition dans le neuf (hors vente du parc HLM à ses occupants) et les conditions de ressources, qui avaient été exceptionnellement supprimées en 2011, ont été réintroduites. Le nombre de bénéficiaires de PTZ+ diminue ainsi fortement de 326 000 en 2011 à 128 000 en 2012 et à 60 000 en 2013. Cette faiblesse de la demande dans l'ancien contribue à la baisse des prix (- 2,1 %).

En 2014, l'ajustement sur les prix se poursuit, mais plus modérément (- 1,3 %). Les volumes des transactions rebondissent et progresseraient de 3,5 %. Au total, le montant des acquisitions dans l'ancien contribuerait positivement au niveau de l'activité immobilière (*VE3*).

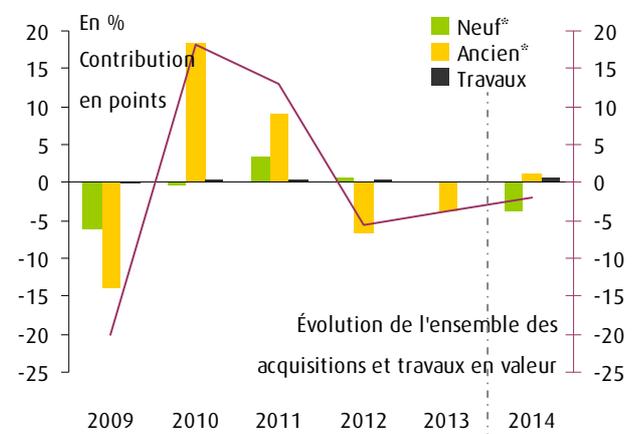
Parallèlement, la baisse des volumes de gros travaux d'entretien-amélioration s'atténuerait (diminution de 0,2 % en 2014 après celle de 1,3 % en 2013), malgré la hausse des prix induite par la revalorisation du taux de TVA portant sur les travaux, de 7,0 % à 10,0 % au 1^{er} janvier 2014 (les travaux de rénovation énergétique bénéficiant quant à eux d'un taux de TVA de 5,5 % depuis cette même date).

L'investissement en logements neufs se concentre sur le logement collectif en 2013...

L'investissement en logements neufs de l'ensemble de l'économie est stable en valeur en 2013, à 79,1 milliards d'euros : la hausse des volumes (+ 1,0 % en 2013), tirée par l'investissement des propriétaires occupants, est compensée par la baisse des prix (- 0,9 %).

L'investissement des ménages en logement s'élève à 59,1 milliards d'euros en 2013 et progresse légèrement (+ 0,6 %) en raison d'une hausse des volumes (+ 1,5 %). Celle-ci s'explique par la croissance de l'investissement des propriétaires occupants pour lesquels la hausse en volume est de 7,3 % (après - 2,4 % en 2012). Ils expliquent à eux seuls la progression de l'investissement en logements neufs en 2013.

VE3. Contribution à l'évolution de l'activité immobilière



Source : CSL2013

À l'inverse, l'investissement en volume des ménages bailleurs diminue fortement (- 17,7 % en 2013). Il est soumis à de fortes fluctuations liées aux décisions d'investissement qui sont notamment corrélées aux dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif privé, avec un certain retard lié à la mise en œuvre des chantiers. Ainsi, cette baisse peut s'expliquer en partie par les restrictions successives apportées au dispositif Scellier et par les incertitudes qui ont pu peser sur sa prolongation avant l'annonce de son remplacement par le dispositif Duflot, au second semestre 2012. Ainsi, cette baisse en volume succède à une année 2012 de transition (- 3,1 %) et à deux années durant lesquelles l'investissement en volume avait très fortement progressé (+ 19,6 % en 2010 et + 22,5 % en 2011). Fruit des dynamiques territoriales à l'œuvre, l'investissement en logements neufs se concentre de plus en plus dans les grandes agglomérations et notamment dans les zones denses, au détriment de la construction dans les communes rurales. Ainsi, la croissance de la production en logements collectifs (qui concentre l'essentiel de la production de logements sociaux) est vive (+ 5,1 % en 2013) alors que la production de logements individuels purs diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,2 % après - 5,0 % en 2012). Le nombre de logements collectifs et en résidence produits devient supérieur à celui du nombre de maisons individuelles (54,2 % en 2013) alors qu'il était inférieur à 40 % au début des années 2000.

... et fléchit nettement en 2014

En 2014, l'investissement en logements neufs diminuerait nettement (- 11,5 % en volume). Comme les années précédentes, cette baisse concernerait avant tout le logement individuel (- 22,9 %). Dans le collectif, dont une part importante est réalisée par les bailleurs sociaux, la baisse serait moins importante (- 5,5 %).

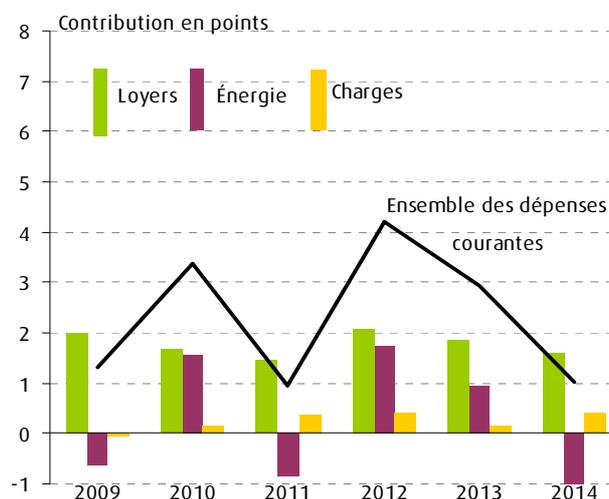
Les charges d'intérêt des producteurs de service de logement diminuent

Conséquence du fléchissement de l'investissement et des acquisitions de logements anciens au cours des dernières années, l'année 2013 voit le repli des charges financières (- 5,8 %) des bailleurs, pour la première fois depuis 2000. Ce recul s'explique exclusivement par celui des intérêts des emprunts immobiliers des ménages (- 5,7 % en 2013) en raison de la baisse de leurs investissements et dans une moindre mesure de la diminution des taux des crédits.

Après un rebond en 2012 et 2013, les prix des loyers ralentissent légèrement en 2014...

Les dépenses courantes associées au service de logement, qui regroupent les dépenses de loyers, d'énergie, d'eau et les autres charges, s'établissent, en 2013, à 331,7 milliards d'euros. Ces dépenses progressent globalement de façon tendancielle, en raison de l'évolution du parc de logements et de celle des prix des loyers (VE4). Les fluctuations annuelles sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques. Les dépenses courantes ralentissent en 2013 (+ 3,0 % en valeur après + 4,2 % en 2012), puis en 2014 (+ 1,0 %).

VE4. Contribution à l'évolution des dépenses courantes



Source : CSL2013

Entre 2005 et 2010, le rythme de croissance des loyers (réels et imputés - *glossaire*) a continûment baissé (de 5,6 % à 2,0 %) en raison du ralentissement des prix, le parc de logements progressant tendanciellément de + 1,1 % par an. En 2012 et en 2013, l'évolution de la dépense de loyers redevient momentanément plus vive (respectivement + 2,8 % et + 2,6 %) avant de ralentir à nouveau en 2014 (+ 2,3 %). Cette accélération passagère s'explique en partie par des hausses plus importantes des prix des loyers dans le secteur social, de + 1,8 % en 2012 et + 2,0 % en 2013.

...et les dépenses d'énergie baissent...

Les dépenses d'énergie ralentissent nettement en 2013 (+ 6,6 % en valeur après + 13,0 % en 2012). Ce ralentissement s'explique principalement par les variations climatiques qui jouent sur les volumes consommés : ils progressent de + 2,1 % en 2013 après le rebond de 2012 (+ 7,2 %) qui faisait suite à une année 2011 exceptionnellement douce. Parallèlement, la hausse des prix est plus modérée (+ 4,4 % après + 5,5 % en 2012). En effet, la baisse des cours du pétrole (- 2,4 % en rythme annuel en 2013), notamment entre mars et juin 2013, accentuée par l'appréciation de l'euro vis-à-vis du dollar, se répercute sur les énergies fossiles. Ainsi, le prix du fioul baisse (- 3,1 % en 2013 après + 8,7 % en 2012) et celui du gaz ralentit nettement (+ 4,4 % après + 8,7 % en 2012). À l'inverse, la hausse du prix de l'électricité, qui représente désormais plus de la moitié de la dépense énergétique dans les logements, accélère (+ 6,5 % en 2013 après + 3,1 % en 2012).

En 2014, sous l'effet de conditions météorologiques particulièrement clémentes, les dépenses d'énergie repartiraient à la baisse (- 9,7 % en volume). Les prix poursuivraient leur ralentissement y compris celui de l'électricité pour lequel la hausse resterait toutefois vive (+ 5,4 %).

...tandis que les autres dépenses restent globalement stables

Les autres dépenses des occupants des logements en valeur sont, quant à elles, atones. En 2013, elles diminuent à nouveau en volume (- 1,2 % après - 0,2 % en 2012) tandis que les prix ralentissent nettement (+ 2,4 % après + 3,9 %). Depuis 2009, l'entretien et les petits travaux connaissent des évolutions en volume très faibles : + 0,1 % pour les parties communes en moyenne annuelle et - 1,4 % pour les logements eux-mêmes. L'année 2013 se situe au-dessus de cette moyenne mais la croissance en volume reste faible (respectivement + 0,1 % et - 0,9 %). La taxe d'enlèvement des ordures ménagères progresse de façon moins soutenue qu'en 2012 (+ 2,6 % en valeur après + 3,6 % en valeur) tout comme les dépenses liées aux déménagements et aux frais de baux en raison d'une mobilité résidentielle des ménages toujours orientée à la baisse depuis 2011.

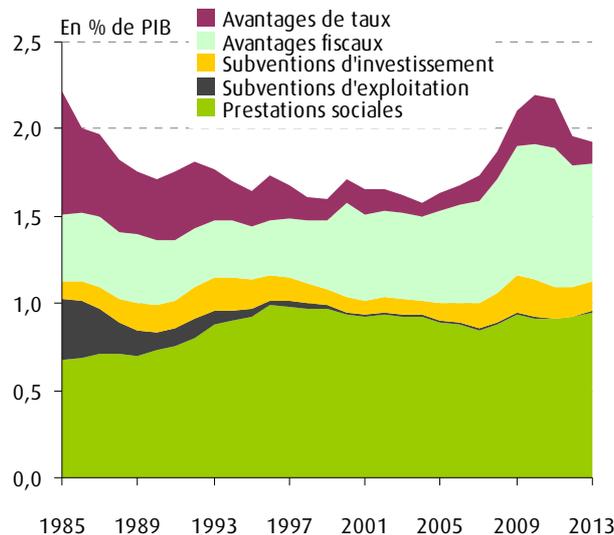
En 2014, l'ensemble de ces dépenses serait stable en volume (+ 0,1 %) malgré la hausse des prix (+ 3,6 %), induite par la revalorisation du taux de TVA portant sur les travaux.

En 2013, le niveau des aides au logement diminue légèrement

En 2013, les aides au logement s'élèvent à 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Elles diminuent de 1,2 %, soit 500 millions d'euros (VE5), après une croissance forte et continue entre 2004 et 2010 (+ 7,5 % par an en moyenne) suivie d'un tassement en 2012.

En 2013, les prestations sociales liées au logement progressent de 3,9 % (après + 2,7 % en 2012), soit une progression de 750 millions d'euros. Dans un contexte de hausse du chômage et de baisse du revenu disponible brut des ménages, l'aide personnalisée au logement connaît une troisième année consécutive de forte croissance (+ 4,7 %). En outre, les montants distribués au titre de l'allocation de logement sociale et de l'allocation de logement familiale accélèrent et progressent respectivement de + 3,5 % et de + 3,0 %.

VE5. Les aides au logement



Source : CSL2013

Les subventions d'investissement augmentent légèrement sous l'effet de la montée en puissance des dépenses du Fonds d'aide à la rénovation thermique et de la hausse des subventions directes en provenance d'Action logement aux bailleurs sociaux.

En revanche, les avantages fiscaux et les avantages de taux diminuent en 2013, respectivement de 380 millions et de 850 millions. La baisse des avantages fiscaux concerne principalement les propriétaires occupants. Le crédit d'impôt développement durable destiné à financer

des gros équipements baisse (- 440 millions en 2013) ainsi que le crédit d'impôt au titre des intérêts des emprunts pour l'acquisition d'une résidence principale : depuis sa suppression, les dépenses fiscales correspondantes se réduisent mécaniquement au fil du temps (- 350 millions). À l'inverse, les avantages liés aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé augmentent (+ 300 millions) sous l'effet des dernières entrées dans le dispositif début 2012, la décision d'investissement étant intervenue fin 2011. Les autres avantages fiscaux sont globalement stables. La diminution des avantages de taux touche également les propriétaires occupants à travers la diminution de l'avantage lié aux PTZ (- 330 millions d'euros), dont le nombre de bénéficiaires se réduit à nouveau de moitié. Parallèlement, les avantages de taux sur les prêts aux bailleurs sociaux diminuent aussi (- 390 millions) sous l'effet de la baisse des taux de marché.

Révisions des comptes du logement

Plusieurs révisions méthodologiques ont été apportées au compte du logement 2013 relativement au compte 2012. Elles portent essentiellement sur les charges des occupants (*dossier*) et des bailleurs qui ont été revues structurellement à la hausse de trois milliards d'euros chacune. Ces révisions visent en premier lieu à intégrer les changements de méthodes et les nouvelles évaluations du cadre central de comptabilité nationale. Elles concernent notamment l'entretien et les travaux des parties communes et des logements, les services d'assurance logement et les dépenses liées aux personnels d'immeubles. D'autres révisions portent sur le chiffrage des aides au logement, notamment les subventions d'investissement au logement locatif social, en recalant les plans de financement des agréments sur les versements de crédits par les Fonds d'épargne de la Caisse des dépôts.

R - Premiers résultats 2014

R1 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT – PRÉVISIONS 2014

Les dépenses courantes en logement ordinaire des ménages ralentissent de nouveau en 2014 (+ 1,0 % après + 3,0 % en 2013 et + 4,2 % en 2012) pour atteindre 324,6 milliards d'euros (R1.7 et R1.2). La croissance des dépenses courantes en valeur résulte de la hausse des prix (+ 1,5 %) tandis que les volumes diminuent de 0,5 %.

Une année 2014 particulièrement douce

Les dépenses courantes diminuent en volume principalement en raison de la baisse des dépenses d'énergie et d'eau : elles diminueraient de - 8,1 % en volume (R1.4). Cette évolution s'explique par des conditions météorologiques particulièrement clémentes en 2014. Parallèlement les prix progressent de 2,6 % après + 5,7 % en 2013. La décélération des prix serait directement liée aux évolutions des prix des produits pétroliers, en forte baisse depuis juin 2014, diminution accentuée par l'appréciation de l'euro vis-à-vis du dollar sur la même période. En revanche, l'évolution du prix de l'électricité resterait vive (+ 5,4 %).

Les dépenses de loyer progresseraient de 2,3 % en 2014, soit un nouveau ralentissement après celui de 2013 (+ 2,6 % après + 2,8 % en 2012). L'évolution en volume resterait proche de celles des deux dernières années, tandis que les prix ralentiraient pour la deuxième année consécutive (+ 0,9 % après + 1,3 % en 2012). Contrairement à l'année 2013 où le ralentissement des prix n'avait concerné que le secteur libre, la décélération des prix en 2014 concernerait aussi le secteur social en 2014. Les loyers ne

contribueraient donc que pour 1,6 point de croissance aux dépenses courantes, contre 1,9 point en 2013 (R1.3).

Enfin, les autres charges des occupants devraient expliquer 0,4 point de croissance des dépenses courantes en valeur. Ces autres charges progresseraient de 3,7 % en valeur imputable essentiellement à l'augmentation des prix (+ 3,6 %) en raison notamment du passage de 7 % à 10 % du taux de TVA réduit dans le secteur de l'entretien et des petits travaux. Les volumes des autres charges sont quasiment stables (+ 0,1 %).

Des évolutions de dépenses courantes proches d'une filière à l'autre

Les évolutions des dépenses par filières sont aussi imputables aux effets de structure induits par l'évolution du parc de logement par filière et en termes d'équipements énergétiques. Ainsi, les évolutions en volume sont très différentes d'une filière à l'autre (R1.5). En revanche, les évolutions des dépenses par logement (R1.6) sont plus proches. En 2014, les dépenses par logement des occupants du secteur libre devraient connaître une très légère hausse (+ 0,2 %) alors que celle des locataires du secteur social et celles des propriétaires occupants seraient en baisse (- 0,1 %). Cette différence tient notamment à des évolutions des prix des loyers différentes mais également à des effets de structure des charges dont les prix évoluent de façon diverses, notamment pour les énergies.

Prévisions 2014 : les hypothèses retenues

Les évolutions annuelles des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2014 mêlent données observées et prévisions.

Prix

Energie : les prix sont gelés à fin octobre 2014 et une évolution de - 0.01 % a été appliquée sur les produits pétroliers en accord avec les prévisions conjoncturelles de l'Insee.

Eau : les prix sont gelés à fin octobre 2014.

Loyers : l'évolution des prix est obtenue à partir des évolutions trimestrielles enregistrées par les enquêtes sur les loyers de l'Insee. Les trois premiers trimestres de l'année 2014 sont connus pour le secteur libre et seulement les deux premiers pour le secteur social. Les évolutions ont été considérées comme identiques jusqu'à la fin de l'année.

Charges : les indices de prix des différents postes sont calés sur l'évolution des prix à la consommation, à octobre 2014, les deux derniers mois étant estimés.

Volumes

Parc de logements : l'évolution du parc de logements repose en 2014 sur une baisse du nombre de logements terminés (*fiche R3*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,1 %. Les structures par filières évoluent tendanciellement.

Energie : la météo est mesurée par le nombre de degrés-jours relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés en deçà de 18°C des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données sont disponibles de janvier à octobre 2014 et estimées pour les deux derniers mois à partir de la moyenne du nombre de degrés-jours observés depuis 1984. Au total, sur l'année 2014, la baisse s'établirait à - 18,7 %. La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme les années précédentes. Les consommations unitaires (en kWh par m²) à climat constant des énergies sont maintenues identiques à celles de 2013.

Autres charges : pour l'entretien et les petits travaux des logements, les volumes évoluent conformément à la note de conjoncture de la CAPEB en raison de la suspension du baromètre entretien amélioration. L'évolution des autres charges en volume est calée sur des tendances d'évolution des consommations unitaires et est donc essentiellement liée au parc.

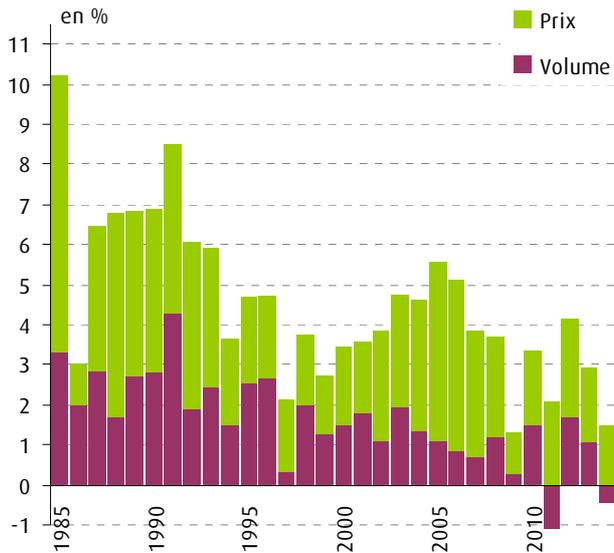
R1.1 Le montant des dépenses courantes dans les logements ordinaires

	2013/2012 (en %)			2014/2013 (en %)			Montant 2014 (millions d'euros)	Structure 2014 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Loyers	1,3	1,3	2,6	1,3	0,9	2,3	234 916	72,4
Énergie et eau	1,7	4,0	5,7	-8,1	2,6	-5,7	52 645	16,2
Charges	-1,2	2,4	1,2	0,1	3,6	3,7	37 045	11,4
Ensemble des dépenses courantes	1,1	1,9	3,0	-0,5	1,5	1,0	324 605	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2013, prévision pour 2014

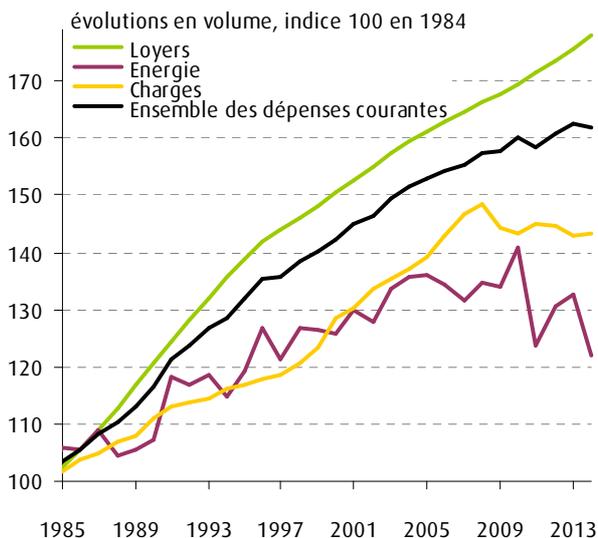
R1.2 Décomposition volume / prix de l'évolution des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2013, prévision pour 2014

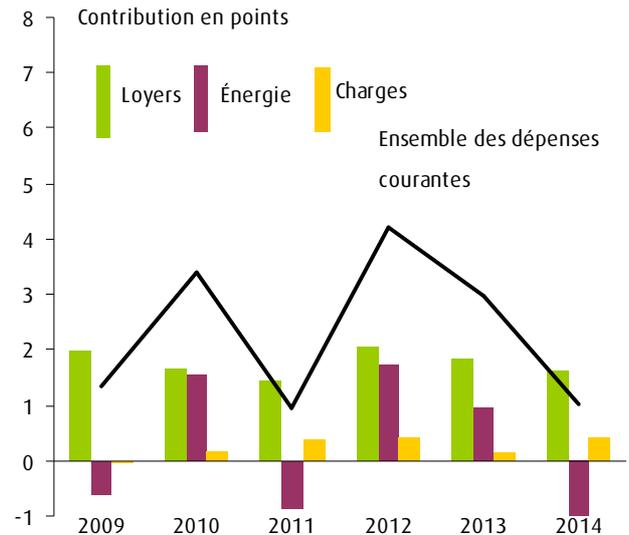
R1.4 Évolution en volume des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2013, prévision pour 2014

R1.3 Contribution des postes de dépenses à l'évolution en valeur de la dépense courante



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2013, prévision pour 2014

R1.5 Évolution par filières des dépenses courantes

	2014/2013 (en %)			Montant 2014 (millions d'euros)
	Volume	Prix	Valeur	
Propriétaires accédants	-3,1	1,5	-1,6	58 251
Propriétaires non accédants	0,6	1,4	2,0	139 935
Locataires secteur libre	-0,4	1,5	1,1	62 971
Locataires secteur social	-0,8	1,9	1,1	39 439
Résidences secondaires	0,8	1,2	2,0	24 010
Ensemble des filières	-0,5	1,5	1,0	324 605

Source : CSL2013, prévision pour 2014

R1.6 Évolution des dépenses par logement pour les principales filières en 2014

	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	1,0	-6,4	2,7	-0,1
Locataires secteur libre	1,7	-7,0	2,9	0,2
Locataires secteur social	1,6	-7,5	2,5	-0,1

Source : CSL2013, prévision pour 2014

R2 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS – PRÉVISIONS 2014

En 2014, les autorisations de construire, nettes des annulations, baissent pour la troisième année consécutive (- 8,4 % après - 14,6 % en 2013). Les mises en chantier diminuent également (- 11,7 % après - 0,8 % en 2013). Le nombre de logements terminés connaît, lui aussi, une évolution similaire (- 5,3 % après + 5,0 % en 2013 - R2.7). Il s'élève à 412 000 unités après 435 000 en 2013, et 414 200 en 2012.

Le nombre de logements terminés dans le collectif continue d'augmenter, l'individuel chute

Le nombre de logements individuels terminés en 2014 décroît fortement (- 11,6 % après - 2,0 % en 2013 - R2.2). Cette baisse concerne à la fois l'individuel pur et l'individuel groupé. Le nombre de maisons individuelles (individuel pur) terminées s'élève à 124 700 unités contre 144 800 en 2013, soit une diminution de 13,9 %. Il se situe donc à un niveau très en dessous de celui des années 2000, proche des 160 000 maisons individuelles terminées par an et en-dessous du creux de 2010. L'individuel groupé, diminue lui aussi (- 5,8 % en 2014 après + 1,7 % en 2013). Le niveau de logements terminés (près de 55 000 en 2014) reste néanmoins supérieur à celui des années 2000.

À l'inverse, le nombre de logements collectifs et en résidence terminés reste en légère augmentation en 2014 (+ 0,2 %) pour s'établir à 232 400 unités. Cette hausse s'explique exclusivement par celle des logements collectifs (+ 0,7 % en 2014) qui est en partie compensée par la diminution du nombre de logements et en résidence (- 3,5 % en 2014). Après quatre années de progression, le niveau de logements collectifs en résidence terminés s'établit à un niveau historique en 2014, largement supérieur à celui des années 2000 à 2005 (de l'ordre de 114 700

à 147 000 logements terminés). Ce maintien de l'activité et du nombre de logements terminés fait écho au nombre de logements collectifs et en résidence autorisés (nets des annulations) les années précédentes, et ce malgré la diminution des autorisations intervenue en 2013 (181 000 logements autorisés contre 214 000 en 2012). La progression des logements collectifs et en résidence terminés résulte d'une part de l'effort d'investissement des bailleurs sociaux au cours des dernières années (*fiche 14*) et d'autre part du raccourcissement des délais de construction (infra).

Repli de la construction sauf dans l'unité urbaine de Paris

Les évolutions très contrastées entre le collectif et l'individuel, se traduisent sur le territoire : le nombre de logements achevés se replie avant tout dans les communes rurales (- 15,5 % en 2014 - R2.3). Seule l'unité urbaine de Paris connaît une progression du nombre de logements terminés (+ 7,4 % en 2014). Les unités urbaines de plus de 100 000 habitants sont en léger repli (- 2,0 %).

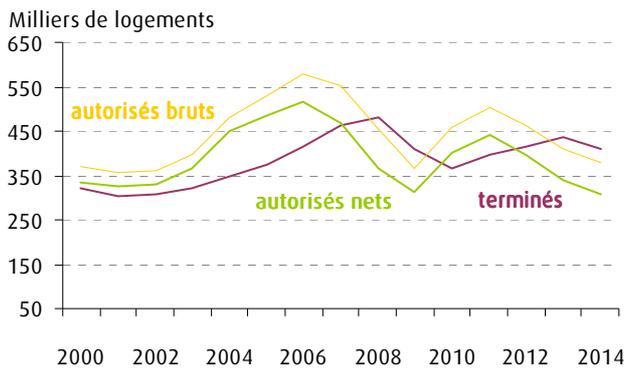
Les délais de construction se contractent

Tous types de logements confondus, le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie encore en 2014. Il s'établit désormais à 16,1 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2014 (après 16,8 mois en 2013 et 17,1 mois en 2012). Cette diminution est due à une contraction des délais à la fois dans le collectif (18,8 mois en 2014 après 20,0 mois en 2013) et dans l'individuel (12,7 mois en 2014 après 13,2 mois en 2013).

Shon – Surface plancher

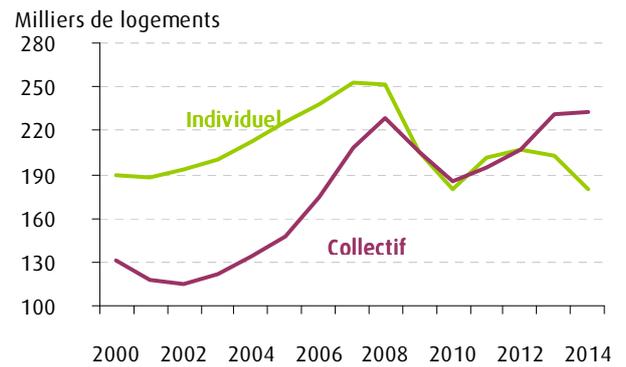
Suite à l'ordonnance n° 2011-1539, à partir du 1^{er} mars 2012 la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. La mesure de la surface plancher pour un logement ou un permis diffère de l'ancienne mesure en Shon (surface hors œuvre nette) et induit une rupture dans les séries établies à partir de la base Sit@del2. Afin de reconstruire des séries homogènes (en surface de plancher), des coefficients ont été appliqués aux permis anciens, permettant de traduire une Shon en surface plancher, et ce en fonction de leur date de dépôt (antérieure ou postérieure à la date d'application de la nouvelle norme de surface). Les dates de dépôts ne correspondant pas à la date réelle d'autorisation, la déformation est étalée sur l'ensemble des permis autorisés en 2012. Le *graphique R2.4* montre le résultat de cette rétropolation par type de logement.

R2.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données annuelles)



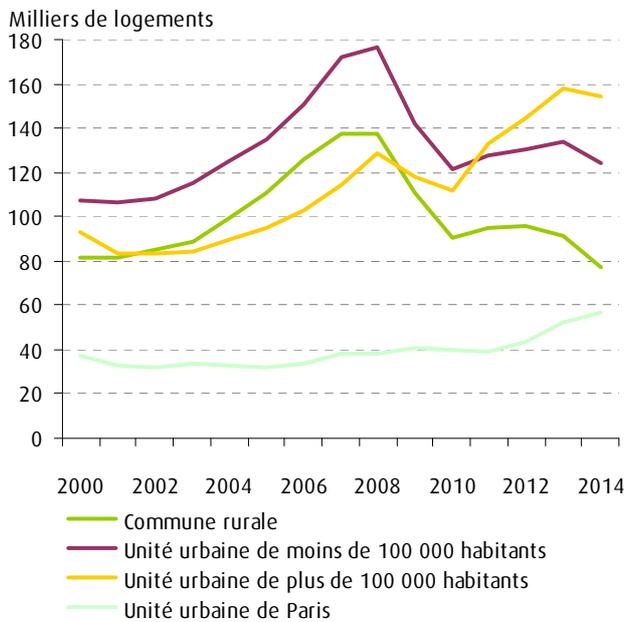
Champ : France métropolitaine
Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/14

R2.2 Logements terminés selon le type (données annuelles)



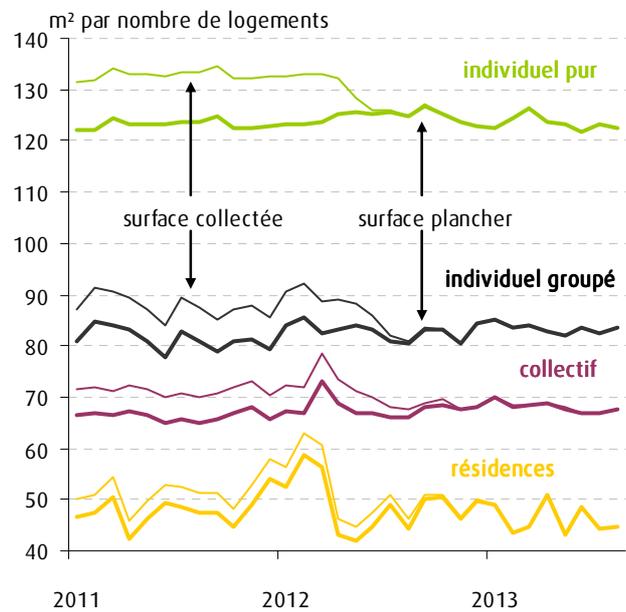
Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.
Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/14

R2.3 Nombre de logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/14

R2.4 Rétropoliation des surfaces plancher



Champ : logements terminés en France.
Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/09/13

R3 – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE - PRÉVISIONS 2014

L'activité immobilière en 2014 s'établit à 269,4 milliards d'euros. Elle recule pour la troisième année consécutive, mais à un rythme ralenti (- 1,9 % après - 3,9 %). La diminution est moins importante tant pour les volumes (- 1,5 % en 2014 après - 2,7 %), que pour les prix (- 0,5 % après - 1,2 % en 2013).

La formation brute de capital fixe (FBCF) s'établit à 113,6 milliards d'euros. En volume, elle fléchit à nouveau (- 5,9 % après - 0,4 % en 2013 et - 1,2 % en 2012 - R3.5). En revanche, son prix augmente légèrement (+ 0,7 % en 2014 après - 0,2 % en 2013).

Diminution de la construction neuve en 2014

Contrairement aux années précédentes, c'est le neuf qui explique seul la baisse de l'activité immobilière en 2014 (- 3,7 points de croissance). L'investissement en logements neufs diminue nettement (- 12,8 %) en 2014 après une quasi stabilité en 2013 (+ 0,1 %). Il s'établit à 69,0 milliards d'euros (R3.2). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes (- 11,5 % en 2014 après + 1,0 % en 2013), accompagnée d'une nouvelle diminution des prix (- 1,4 % en 2014 après - 0,9 % en 2013 - R3.7).

Cette estimation fait écho à une forte diminution de la production de logements neufs de 13,8 %. Elle s'effondre pour le logement individuel pur (- 22,9 %) orienté à la baisse depuis la

crise de 2008 à l'exception d'un rebond en 2011. Mais elle diminue également fortement pour le collectif (- 5,5 %) alors même qu'elle était en forte croissance les trois années précédentes (+ 6,5 % en moyenne annuelle). L'investissement pourrait néanmoins être un peu supérieur compte tenu du phénomène de stockage des années précédentes et de la baisse de prix qui semble se poursuivre.

Les acquisitions de logements anciens et les travaux augmentent en 2014

La contribution importante du neuf à la baisse de l'activité immobilière en valeur (- 3,7 points) est contrebalancée par un retour à la hausse des acquisitions dans l'ancien (+ 1,2 point) et par une relative stabilité des gros travaux (+ 0,6 point - R3.3).

L'activité immobilière dans l'ancien reprend légèrement en 2014 (+ 2,1 %) après deux années de baisse. Les acquisitions de logements anciens s'établissent à 152,9 milliards d'euros. La baisse des prix des transactions ralentit (- 1,3 % en 2014 après - 2,1 % en 2013 - R3.4).

De même, les travaux d'entretien-amélioration du logement augmentent en 2014 (+ 3,6 % en valeur après - 0,2 % en 2013) pour s'établir à 47,5 milliards d'euros. Toutefois, les volumes restent orientés à la baisse (- 0,2 %), alors que les prix progressent sous l'effet de la hausse de TVA (+ 3,9 %).

Perspectives 2014 : les hypothèses retenues

Acquisitions de logements anciens - L'évolution en valeur des acquisitions des logements anciens est estimée à partir de la série des droits d'enregistrement, publiée par le CGEDD à partir des données de la DGFIP. On retient les logements assujettis aux droits de mutation à 3,60 % (3,80 % depuis le 1^{er} janvier 2011, le taux de 0,20 % au profit de l'État ayant parallèlement disparu), soit des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement, ou vendus avant ce délai, mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement. Les droits d'enregistrement sont connus jusqu'à octobre 2014 puis estimés pour les deux derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les trois premiers trimestres 2014 sont connus et le dernier trimestre estimé à partir de l'évolution du dernier trimestre 2013.

Travaux - Les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

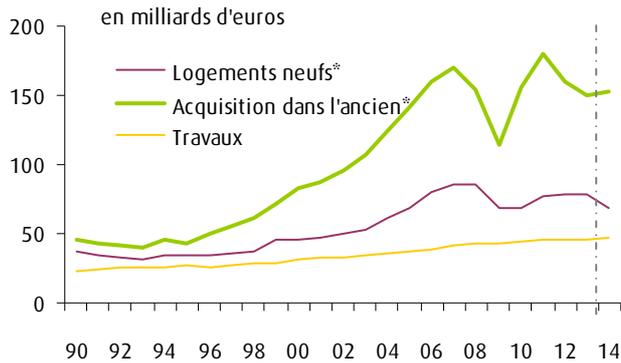
En 2014, en raison de la suspension du baromètre entretien amélioration du logement publié par le club de l'amélioration de l'habitat, les évolutions retenues sont celles de la note de conjoncture de la CAPEB. L'évolution des prix des travaux est donnée par l'IPEA ; le premier semestre 2014 est connu et le dernier estimé.

Investissements en logements neufs - L'évolution en valeur découle de l'estimation faite sur les prix et sur les volumes. Concernant les prix, l'estimation est basée sur l'ICC (Indice du coût de la construction) : le premier semestre est connu, le deuxième estimé. Concernant les volumes, ils sont donnés par la production en volume selon la même méthodologie que pour les fiches I et en s'appuyant sur des estimations des autorisations. Les évolutions de stocks sont nulles pour 2014.

R3.1 Activité immobilière et évolution en 2013 et 2014

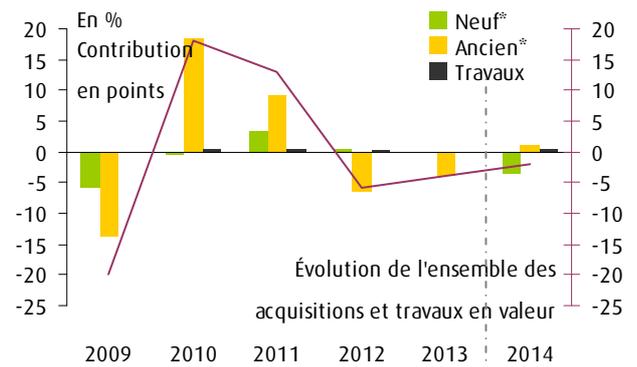
	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2014/2013 (en %)			Évolution 2013/2012 (en %)		
	2014	2013	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Investissement en logements neufs	69,0	79,1	-11,5	-1,4	-12,8	1,0	-0,9	0,1
Acquisition de logements anciens	152,9	149,7	3,5	-1,3	2,1	-4,9	-2,1	-6,9
Travaux	47,5	45,9	-0,2	3,9	3,6	-1,3	1,2	-0,2
Ensemble de l'activité immobilière	269,4	274,7	-1,5	-0,5	-1,9	-2,7	-1,2	-3,9

Source : CSL 2013, prévision pour 2014

R3.2 Montant de l'activité immobilière par segments


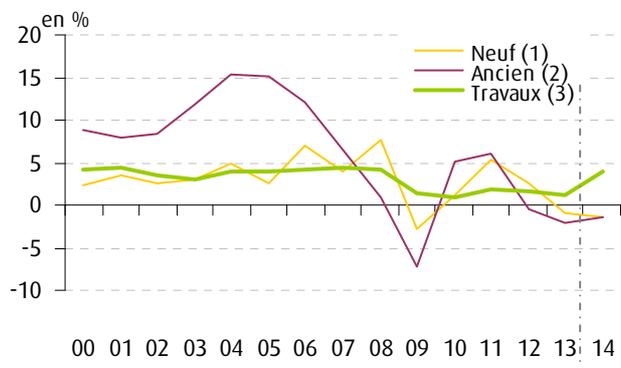
* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2013, prévision pour 2014

R3.3 Contributions des différents segments à l'activité immobilière


* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2013, prévision pour 2014

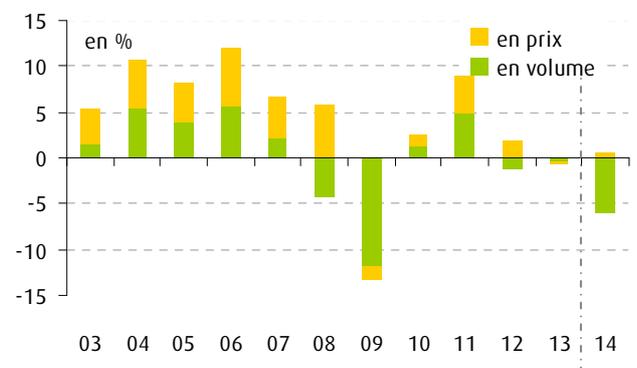
R3.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière


Sources : (1) : Insee - Indice du coût de la construction (ICC)

(2) : Indices Notaires-Insee

(3) : Insee - Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA)

SOeS, prévision pour 2014

R3.5 Partage volume-prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)


* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2013, prévision pour 2014

E – Le logement dans l'économie

E1 - BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2013

En 2013, la croissance de l'économie française reste faible : le produit intérieur brut en volume progresse de 0,3 % pour la deuxième année consécutive.

Les stocks diminuent également pour la deuxième année consécutive, après leur reconstitution qui avait tiré la croissance en 2011, quoique de façon moins marquée qu'en 2012 : ils contribuent pour - 0,2 point de PIB (- 0,6 point en 2012).

La consommation des ménages, qui avait connu, en 2012, son premier recul depuis la crise de 1993, repart légèrement à la hausse (+ 0,2 % après - 0,5 % en 2012), et ce malgré une poursuite à la baisse sur les biens manufacturés (- 0,8 % après - 1,5 % en 2012). Elle tire avec elle les importations, qui repartent plus sensiblement à la hausse (+ 1,7 % après - 1,3 %). Dans le même temps, les exportations accélèrent légèrement (+ 2,2 % après + 1,1 %), profitant de l'accélération du commerce mondial.

L'investissement, en revanche, repart à la baisse (- 1,0 % après + 0,3 %) et pèse sur le dynamisme de la demande intérieure. L'investissement des ménages décélère encore. Seul l'investissement des administrations reste orienté à la hausse.

Les investissements diminuent pour l'ensemble des agents économiques

Après le rebond de 2010 et 2011, la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble des agents économiques repart à la baisse en 2013 (- 1,0 % après + 0,3 % en 2012 et + 2,1 % en 2011 et 2010) ; elle contribue pour - 0,2 point à l'évolution du PIB (E1.7). Compte tenu de leur poids, ce repli est avant tout dû aux entreprises non financières qui réduisent nettement leurs investissements (- 0,9 % après + 0,1 %), notamment dans la construction (- 2,7 % après - 4,0 %). Mais elle est aussi imputable aux ménages qui connaissent une baisse de leur investissement pour la deuxième année consécutive (- 3,1 % en 2013 après - 2,2 %). De ce fait, la production dans la construction se contracte de nouveau (- 1,4 % après - 1,7 % en 2012). La FBCF des administrations ralentit mais sa croissance reste positive.

L'emploi repart à la baisse et le pouvoir d'achat par unité de consommation recule encore

Après avoir progressé de 2,7 % en 2010 et de 2,0 % en 2011, l'emploi intérieur total ralentit nettement en 2012 et en 2013 (respectivement + 0,1 % et + 0,4 % - E1.2). L'emploi salarié recule (- 0,3 % après + 0,0 % en 2012). Dans le même temps, le salaire moyen par tête décélère à nouveau (+ 1,2 % en 2013, après + 1,9 % en 2012 et + 2,1 % en 2011) tandis que les cotisations sociales salariales accélèrent suite à la suppression des exonérations sur les heures supplémentaires (+ 5,0 % en 2013). Enfin, les prestations sociales décélèrent. En conséquence, le revenu disponible brut des ménages ne croît que faiblement en 2013 (+ 0,6 % en valeur après + 0,5 % en 2012), malgré un ralentissement de la hausse des impôts et une contribution positive des revenus du patrimoine. Ainsi, malgré des prix de la consommation des ménages qui ralentissent à nouveau (+ 0,6 % en 2013 après + 1,2 % en 2012), le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages par unité de consommation recule pour la troisième année consécutive (E1.3).

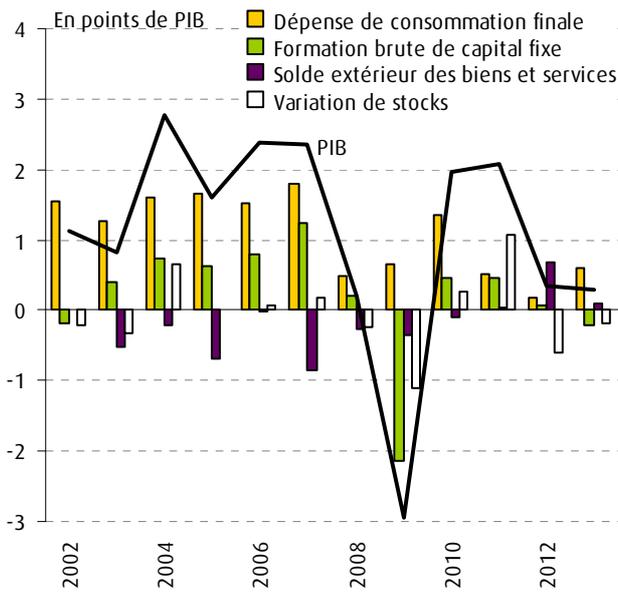
Mais les dépenses de consommation des ménages se redressent, au détriment de l'épargne

Après la baisse historique de la dépense de consommation finale des ménages en 2012, celles-ci repartent à la hausse en 2013 (+ 0,2 %). Les dépenses des administrations publiques accélèrent légèrement.

De fait, la légère hausse des dépenses de consommation des ménages joue sur leur épargne brute, qui diminue de 0,4 % en valeur (après - 1,9 % en 2012). Leur taux d'épargne perd ainsi 0,1 point, pour s'établir à 15,1 %.

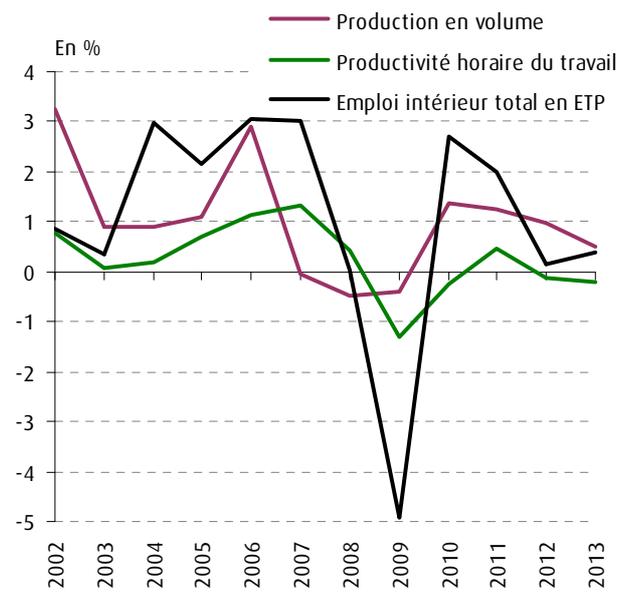
Ainsi, malgré des taux d'intérêt des prêts à l'habitat historiquement bas en 2013 (E1.4), l'investissement des ménages en logement reste orienté à la baisse (fiche 13). Le montant des nouveaux crédits à l'habitat se stabilise autour de 125 milliards d'euros et leurs charges d'intérêt liés aux prêts immobiliers diminuent (fiche P1).

E1.1 Contributions à l'évolution du Produit intérieur brut en volume



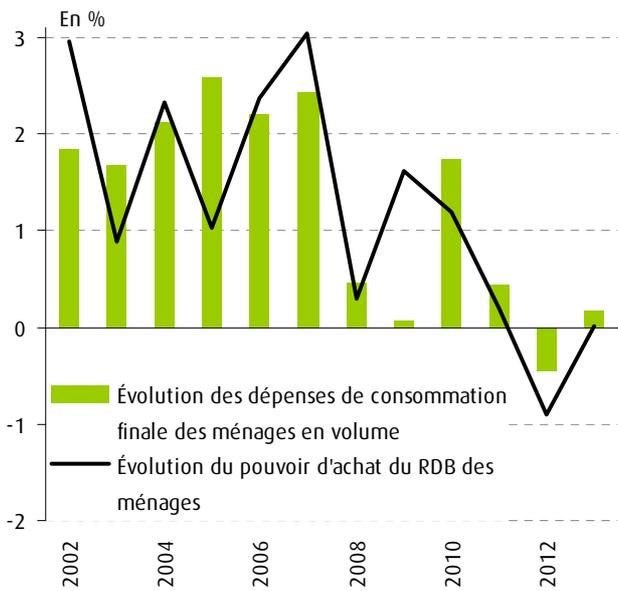
Source : Insee

E1.2 Évolutions de la production, de l'emploi et de la productivité du travail



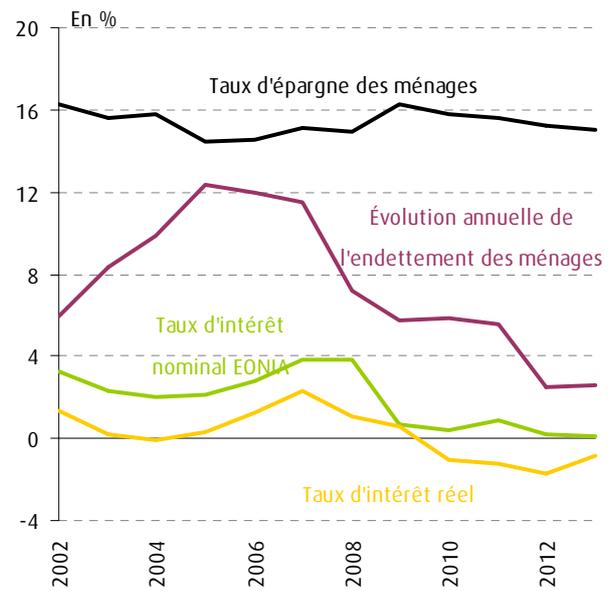
Source : Insee

E1.3 Évolution du pouvoir d'achat et de la consommation des ménages



Sources : Insee-Comptes nationaux

E1.4 Évolution des taux d'intérêts et de l'endettement et l'épargne des ménages



Sources : Insee, Banque de France, BCE

E2 - LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2013, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement (*encadré*), s'établit à 470,8 milliards d'euros (*E2.1*). Elle progresse de 2,6 %, soit l'évolution la plus faible depuis 1984 en dehors de l'année 2009 qui avait connu un recul 3,7 %.

Baisse des dépenses d'investissement

La dépense d'investissement englobe les dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie, c'est-à-dire les acquisitions de logements neufs et les gros travaux (*encadré*). Elle s'établit à 139,1 milliards d'euros en 2013, soit 29,5 % de la dépense en logement de l'année.

Après le rebond qui a succédé à la crise de 2009, la dépense d'investissement s'est fortement ralenti en 2012 (+ 0,5 %) et diminue légèrement, en 2013 (- 0,5 %). Elle contribue négativement à hauteur de 0,1 point à la croissance de la dépense en logement (*E2.1 et E2.2*). Cette baisse tient à celle de la FBCF en volume (- 2,7 %) en partie compensée par la hausse des prix (+ 1,9 %) (*E3.5 et fiche 11*).

Accélération des dépenses courantes

Les dépenses courantes s'élèvent à 331,7 milliards d'euros en 2013, soit plus des deux tiers de la dépense totale en logement (*E2.4*). Elles connaissent une progression plus tendancielle que les dépenses d'investissement (*E2.3*) : le parc de logements ainsi que l'évolution des prix des loyers et l'inflation impriment largement cette tendance. Les fluctuations sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques.

En 2013, les dépenses courantes progressent de 3,0 %, une évolution relativement modérée et proche de celle de moyen terme (+ 3,6 % sur 10 ans). Elle s'explique par une évolution des prix des loyers relativement faible malgré une accélération dans le secteur social et par un retour à des températures plus proches de la moyenne en 2012 et 2013, qui limite le côté erratique des dépenses d'énergie des occupants.

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 incluent les dépenses retracées aux tableaux 20 du CSL 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. Y est adjointe, dans le cas des locaux d'hébergement collectif, le montant des redevances versées par les résidents. Ces dépenses sont, depuis la Base 2010, de la consommation finale de biens et services dans le cadre central. Elles incluent également les charges des producteurs liées aux logements vacants ainsi que les subventions d'exploitation reçues par les producteurs de service de logement (*encadré fiche E3*). Elles n'incluent pas les avantages fiscaux aux consommateurs.

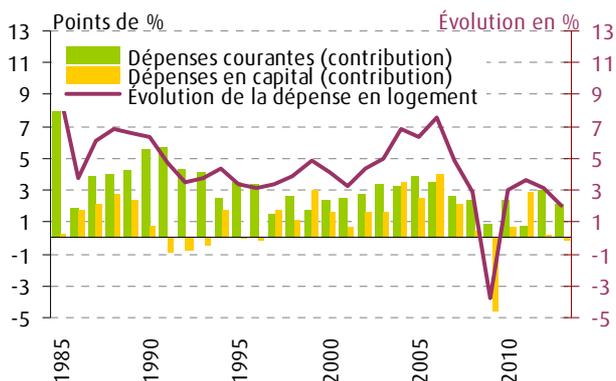
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des 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. Elles incluent également deux avantages fiscaux aux producteurs, directement destinés à favoriser l'investissement : les exonérations de TFPB pour les logements sociaux et les logements neufs ainsi que le régime de TVA à taux réduit pour les opérations d'investissement locatif social.

E2.1 Les composantes de la dépense en logement

montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Consommation effective de biens et services des occupants	129,9	173,1	204,1	254,4	302,3	305,8	319,1	328,7
<i>Logements ordinaires</i>	127,8	169,7	200,4	249,9	296,7	299,5	312,1	321,3
<i>Locaux d'hébergement collectif</i>	2,2	3,4	3,7	4,5	5,7	6,3	7,0	7,4
Charges des producteurs liées aux logements vacants	2,3	2,2	1,8	2,0	2,4	2,5	2,7	2,8
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Dépense courante	132,4	175,5	206,1	256,6	304,9	308,5	321,9	331,7
Formation brute de capital fixe	59,2	59,7	74,0	101,0	109,5	119,7	120,4	119,6
<i>Logements neufs</i>	31,6	29,5	36,2	53,7	54,5	62,0	63,4	63,4
<i>Gros travaux d'entretien-amélioration</i>	22,9	26,4	31,7	36,8	44,2	45,3	46,0	45,9
<i>Autres composantes de la FBCF</i>	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	11,0	10,3
Investissement en terrains (sur le champ de la FBCF)	6,9	5,7	10,8	16,1	14,0	16,2	16,3	16,3
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,2	3,1	3,2
Dépense d'investissement	66,9	66,2	86,2	118,9	126,7	139,0	139,8	139,1
Dépense en logement	199,3	241,7	292,3	375,4	431,6	447,6	461,7	470,8

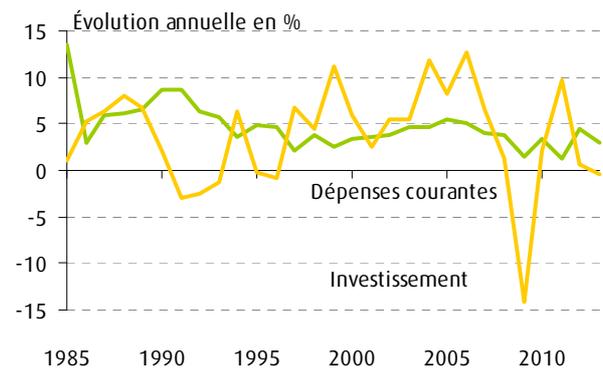
Source : CSL2013

E2.2 Contribution à l'évolution de la dépense en logement



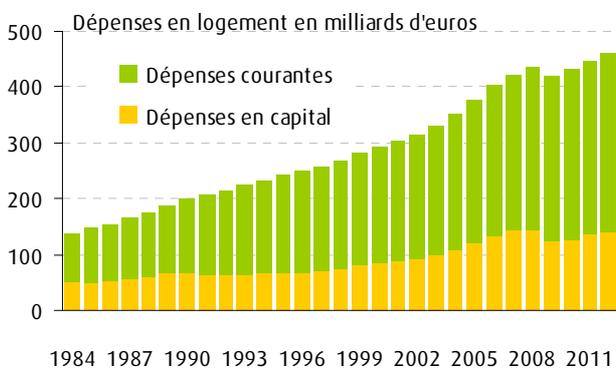
Source : CSL2013

E2.3 Évolution annuelle des dépenses courantes et de l'investissement



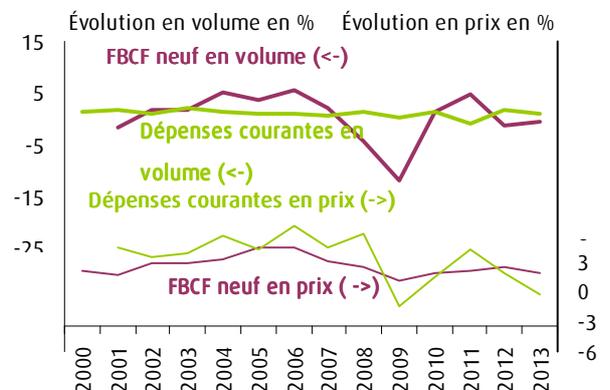
Source : CSL2013

E2.4 Montant des différentes composantes de la dépense en logement



Source : CSL2013

E2.5 Évolution des dépenses courantes et de la FBCF neuf en prix et en volume



Source : CSL2013

E3 - LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Globalement, en 2012, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes et celles en capital (*encadré fiche E2*), s'élève à 470,8 milliards d'euros et équivaut à 22,3 % du PIB (*encadré*).

Ce ratio augmente de 0,2 point en 2013 et atteint ainsi son plus haut niveau depuis 1984. Il a fortement progressé tous les ans entre 2002 et 2006 (*E3.7*). Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique étaient redevenus assez proches en amplitude, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie du reste de l'économie (*E3.2*). Dans un contexte de ralentissement, la dépense en logement redevient plus dynamique que la demande intérieure en 2012 et 2013.

La FBCF logement représente 29,8 % de la FBCF totale

Le poids du logement dans la FBCF totale reste stable en 2013 après un léger rebond en 2011, consécutif à la crise de 2009 et 2010 qui a particulièrement concerné le logement.

La FBCF en logements neufs (+ 0,0 %) évolue de façon comparable à la FBCF des entreprises non financières (- 0,4 %).

La FBCF des ménages en logement (97,1 milliards d'euros en 2013) équivaut à 48,6 % de leur épargne en 2013.

Le logement : premier poste de la consommation des ménages

Le logement est le premier poste de la consommation des ménages devant l'alimentation ou les transports. En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 17,4 % de la consommation effective des ménages était consacrée au logement contre 21,9 % en 2013.

Comme en 2012, la croissance des dépenses courantes est supérieure à celle de la dépense de consommation effective des ménages en 2013 (+ 3,0 % contre + 1,2 % - *E3.4*), accentuant encore le poids du logement : les dépenses courantes représentent 19,4 % du revenu disponible brut ajusté des ménages.

Les aides au logement représentent 1,9 % du PIB

Cette dépense courante n'est pas intégralement supportée par les ménages. En 2013, les prestations sociales liées au logement s'élèvent à 19,9 milliards d'euros et représentent 2,8 % de l'ensemble des prestations sociales. Elles couvrent 5,1 % des dépenses courantes des ménages. Cette part a progressivement augmenté jusqu'en 2000 avant de décroître (*E3.5*).

Malgré ces aides, le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages : en 2012, ceux-ci consacrent 23,5 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation ou de transport.

Au-delà de ces aides aux consommateurs, 19,4 milliards d'aides sont versées aux producteurs de logements notamment afin de favoriser leur investissement. Elles représentent 0,9 % du PIB en 2013, contre 1,0 % pour les aides aux consommateurs (*E3.6*).

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

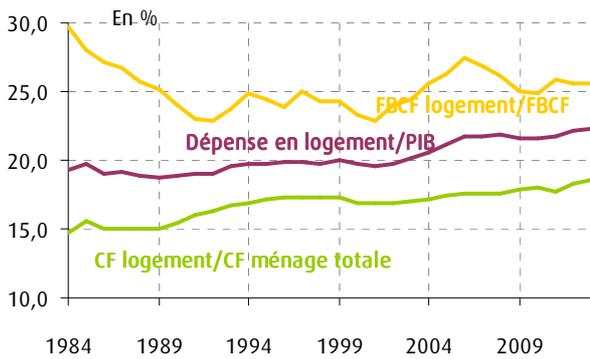
Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur 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 de leurs caractéristiques, mais pas du statut d'occupation des logements. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais à l'inverse comprennent les remboursements d'emprunts immobiliers des 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 2,6 % en 2012).

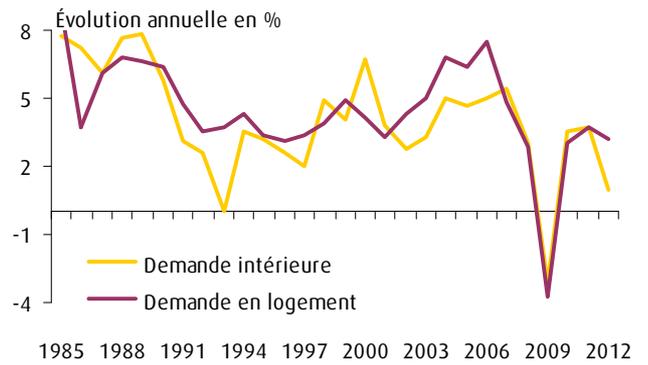
Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB). C'est aussi le cas de la FBCF en logement, qui correspond aux dépenses en capital exceptée la valeur des terrains d'assises des logements neufs.

E3.1 Part entre agrégats du compte du logement et la comptabilité nationale



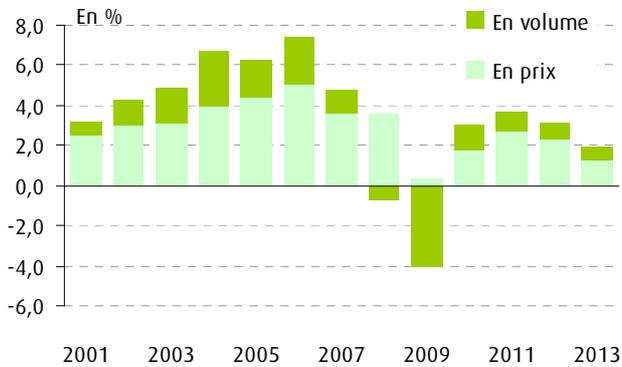
Sources : CLS2013, Insee

E3.2 Évolution annuelle de la dépense en logement et de la demande intérieure



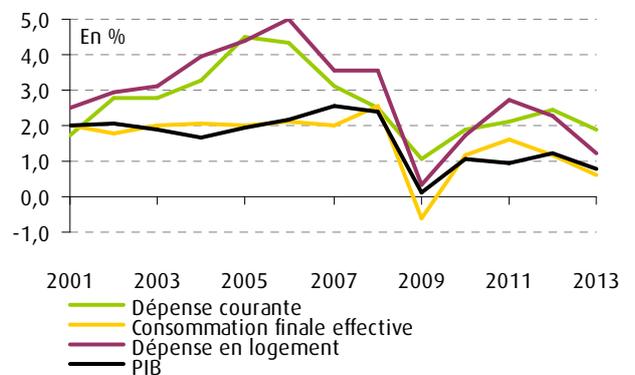
Sources : CLS2013, Insee

E3.3 Évolution en prix et en volume de la dépense en logement



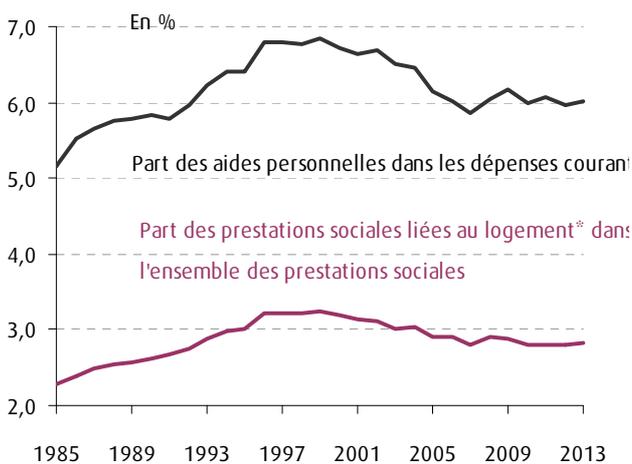
Source : CLS2013

E3.4 Évolution annuelle de prix



Sources : CLS2013, Insee

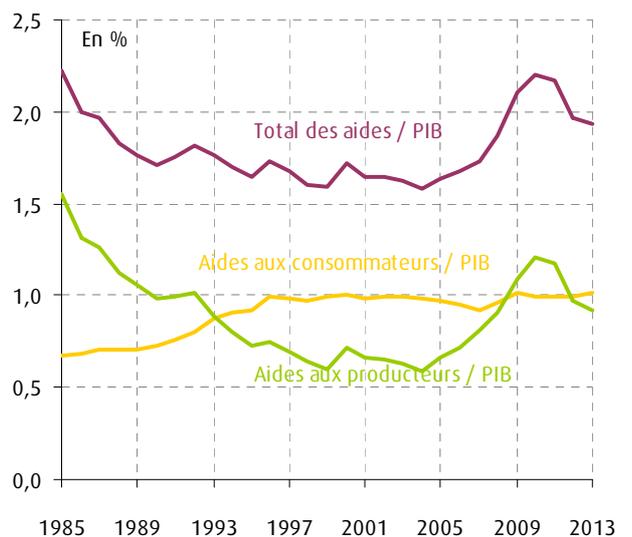
E3.5 Part des prestations sociales liées au logement dans la dépense courante et dans l'ensemble des prestations sociales



* hors FSL et ALT

Sources : CLS2013, Insee-Comptes nationaux

E3.6 Part des aides au logement dans le PIB



Sources : CLS2013, Insee-Comptes nationaux

E4 – L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2013

Publication de la loi de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de logement social

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 vise à favoriser la résorption du déficit de logements et à favoriser la construction de logements sociaux au travers de diverses mesures.

1. La mobilisation du foncier de l'État

Le texte prévoit la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics, pour la construction de logements, notamment sociaux. Ainsi, il est prévu une décote sur la valeur vénale des terrains du domaine privé de l'État, et de ses établissements publics, pouvant aller jusqu'à la gratuité, lorsque cette cession est faite pour la construction de logements sociaux et très sociaux. Le programme de construction concernant les parcelles doit être réalisé dans les 5 ans et consacrer 75 % de la surface de plancher à la construction de logements. En outre, la décote est d'autant plus importante que les loyers sont plus bas (projets en PLAI ou en PLUS) et les terrains situés dans des zones tendues (A et B1). L'accession sociale, certains locaux d'hébergement collectif et les aires d'accueil pour les gens du voyage sont également éligibles à la décote. Le foncier public peut être aussi mobilisé par l'intermédiaire de baux emphytéotiques qui peuvent faire l'objet d'une décote.

2. Le renforcement du dispositif de réquisitions de logements vacants

Le texte prévoit la réduction à 12 mois (contre 18 auparavant) du délai au terme duquel la vacance peut être constatée et la limitation à 24 mois (sans limitation auparavant) du délai pendant lequel un propriétaire peut réaliser des travaux et met en location son logement.

3. Le relèvement du quota de logements sociaux

Le texte relève, à horizon du 31 décembre 2025, de 20 % à 25 % le taux minimum de logements sociaux inscrits à l'article 55 de la loi SRU pour les communes de plus de 3 500 habitants (1500 pour l'Île-de-France), comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants pour lesquelles le parc de logements existant justifie d'un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande et aux capacités à se loger des personnes à revenus modestes. Le taux de 20 % est maintenu dans les agglomérations ne justifiant pas de ce dernier critère. Le texte étend également, à compter du 1^{er} janvier 2017, le périmètre de cette obligation d'atteindre en 2025 un taux de 20 % de logements sociaux aux communes dites « isolées », de plus de 15 000 habitants, connaissant une croissance rapide et durable du parc de logements et nécessitant également un effort de construction supplémentaire. Le décret n° 2013-670 définit notamment les modalités selon lesquelles la nécessité de cet effort de production supplémentaire est évaluée en s'appuyant sur les indicateurs de tensions construits à partir des données issues des systèmes d'informations nationaux (RPLS, SNE et CNAF) et le décret n° 2014-870 fixe la liste des EPCI, des agglomérations et des communes isolées concernées par une obligation de 20 % de logements sociaux.

4. Le renforcement des sanctions pour les communes ne remplissant pas leurs obligations de construction de logements sociaux

Le texte prévoit enfin le renforcement des pénalités applicables aux communes ne respectant pas les obligations de taux de logements sociaux. Il permet aux préfets de département de quintupler le montant du prélèvement prévu en cas de constatation de la carence et plafonne ce montant à 7,5 % des dépenses de fonctionnement (contre 5 % auparavant) pour les communes disposant d'un potentiel fiscal supérieur à 150 % du potentiel fiscal médian des communes concernées. Les communes concernées par un arrêté de carence se voient par ailleurs imposer d'autres obligations et sanctions comme, par exemple, la nécessité de respecter un minimum de 30 % de logements sociaux dans toute construction d'immeuble collectif (plus de douze logements ou plus de 800 m² de surface plancher).

Les majorations de prélèvements dues à des arrêtés de carence financent un Fonds national de développement géré par la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) destiné à la construction de logements locatifs sociaux pour les personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales.

Publication de la loi habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour accélérer les projets de construction

La loi n° 2013-569 du 1^{er} juillet 2013 a pour objet de répondre, dans l'urgence, aux difficultés des personnes à se loger et aux difficultés économiques frappant le secteur de la construction en habilitant le Gouvernement à adopter par ordonnance, dans un délai de quatre à huit mois, des mesures législatives permettant d'accélérer les projets de construction. Plus concrètement, cette loi et les sept ordonnances qui en ont découlé ont permis :

- De lutter contre les recours malveillants et fluidifier le traitement des contentieux (ordonnance n° 2013-638) en permettant notamment le versement de dommages et intérêts aux porteurs des projets de construction en cas d'allongement excessif des délais

de réalisation lié à ces recours malveillants, en obligeant à la transparence fiscale des transactions liées à la résorption des litiges, en transférant pour une durée expérimentale de cinq ans la compétence en premier et dernier ressort sur ces dossiers aux tribunaux administratifs et en permettant aux juges de régulariser des permis de construire en cours d'instance et de contenir la durée d'instruction (date limite au dépôt de motifs d'annulation).

- De favoriser les projets de densification, et notamment la transformation d'immeubles de bureaux inutilisés en logements (ordonnance n° 2013-889) en permettant aux maires des communes situées en zones tendues de déroger aux règles du PLU relatives au volume, au gabarit, et à la densité de la construction, quand un projet le mérite.
- De sécuriser les acquéreurs en mettant fin à la garantie intrinsèque prévue en cas de défaillance du promoteur (ordonnance n° 2013-890) et obliger ces derniers de justifier au 1^{er} janvier 2015 d'une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou d'une garantie financière de remboursement.
- De créer une procédure intégrée pour le logement dans le cadre de la réalisation de projets d'aménagement ou de construction considérés d'intérêt général (ordonnance n° 2013-888). Celle-ci vise à rendre compatibles les différents documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme, schémas de cohérence territoriale, schémas d'aménagement régionaux, schéma directeur d'Ile-de-France, plan d'aménagement et de développement durable de Corse) et à simplifier et fusionner les étapes des procédures d'urbanisme afin de permettre l'adaptation de normes supérieures (respect du principe de lutte contre l'étalement urbain et de l'artificialisation des sols notamment) et de diviser par deux les délais nécessaires à la réalisation de ces projets.
- De lancer la création d'un portail national de l'urbanisme à horizon du 1^{er} janvier 2016 afin d'améliorer l'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique opposables aux projets d'aménagement et de construction (ordonnance n° 2013-1184).
- D'augmenter le taux de garantie d'emprunt maximal accordé par les collectivités territoriales pour la réalisation d'opérations d'aménagement présentant un intérêt général particulier, notamment la construction de logements à coûts maîtrisés, afin de faciliter leur concrétisation (ordonnance 2013-1185)
- De créer un statut spécifique pour soutenir la construction de logements intermédiaires (ordonnance n° 2014-559) dont le décret n°2014-1102 fixe les plafonds de ressources, de loyers et de prix.

Mesures inscrites ou découlant des lois de finances (LF 2013 et LFR 2012)

1. Le dispositif d'investissement locatif Duflot succède au Scellier

Le dispositif *Duflot* de soutien à l'investissement locatif privé (article 199 novovicies du CGI) entre en vigueur au 1^{er} janvier 2013 et se substitue au dispositif *Scellier*. Il est prévu qu'il s'éteigne au 31 décembre 2016.

Le nouveau dispositif est basé sur le même schéma fiscal, à savoir une réduction d'impôt sur le revenu du montant de l'investissement en logements neufs ou acquis en l'état futur d'achèvement (ou assimilés, en cas de gros travaux), étalée sur 9 ans (un neuvième par an), plafonné à 300 000 euros, à un taux de 18 % (13 % pour le Scellier 2012, avec des possibilités de prolongation du dispositif portant le taux à 17 % sur 12 ans et 21 % sur 15 ans), sous couvert d'un engagement de location sur 9 ans pour un loyer inférieur à des plafonds de loyer définis par zones. Le taux de réduction d'impôt pour l'outremer est de 29 %.

Le nouveau dispositif est étendu à deux logements maximum par an et non plus un seul (dans la limite des 300.000 euros néanmoins). Par ailleurs, les zones éligibles ont été revues (seuls les logements en zone A, B1 et B2 ayant fait l'objet d'un agrément préfectoral sont désormais éligibles) et les plafonds de loyers au m² sont calculés afin de refléter un loyer au m² égal à 80 % celui du marché libre (le loyer maximum s'obtient par multiplication du plafond de loyer au m² par le coefficient : $0,7 + 19/\text{surface}$, coefficient plafonné à 1,2). Le loyer au m² ne peut excéder les plafonds ci-dessous (qui peuvent être modulés localement à la baisse par les préfets de région).

Situation du logement	secteur libre		secteur intermédiaire		2013
	2009-2010	2011-2012	2009-2010	2011-2012	
Zone A bis	22,22	22,08 €	17,78	17,66 €	16,52 €
Zone A		16,38 €		13,10 €	12,27 €
Zone B 1	15,45 €	13,22 €	12,36 €	10,58 €	9,88 €
Zone B 2	12,63 €	10,78 €	10,10 €	8,62 €	8,59 € *
Zone C	-	7,50 €	-	6,00 €	-

Les modifications intervenues entre le dispositif Scellier et le dispositif Duflot affectant le coefficient de structure ne permettent pas une comparaison directe entre les plafonds des différents dispositifs.

En outre, certaines restrictions à l'éligibilité sont apportées relativement au précédent dispositif :

- des plafonds de ressources des locataires sont requis ;
- le locataire ne peut être ni un membre du foyer fiscal ni un ascendant, ni un descendant ;
- le prix d'achat ne doit pas dépasser 5 500 € / m² (décret du 29 décembre 2012) ;
- les délais de construction sont restreints et l'achèvement doit intervenir dans les trente mois (à compter de la déclaration d'ouverture de chantier pour les vefa et de la date d'obtention du permis de construire pour la construction pour compte propre).

2. Prolongation du dispositif Censi-Bouvard

Le dispositif fiscal Censi-Bouvard d'investissement locatif concernant la location meublée non professionnelle de résidences étudiants, de tourisme ou pour personnes âgées (article 199 sexvicies du CGI), qui prenait fin au 31 décembre 2012, est prolongé jusqu'en 2016. Le taux de la réduction d'impôt, calculé sur la valeur de l'investissement plafonné à 300 000 euros est fixé à 11 %.

3. Crédit d'impôt pour les dépenses prescrites par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

Le taux du crédit d'impôt lié aux dépenses des propriétaires occupants ou des propriétaires bailleurs (sous conditions de location) pour des travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) (article 200 quater A du CGI) passe de 30 % à 40 % à compter du 1^{er} janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2014.

4. Diminution de la part de CSG déductible

La contribution sociale généralisée (CSG) reste fixée à 8,2 % des revenus imposables au titre de l'impôt sur le revenu, mais la part déductible passe de 5,8 % à 5,1 %.

5. Renforcement de la taxe sur les logements vacants

À compter de 2013, la taxe sur les logements vacants (article 232 du CGI) connaît un élargissement de son champ d'application. D'une part, elle s'applique désormais aux zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants (contre les seules agglomérations de plus de 200 000 habitants auparavant) en cas de déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements ; la liste des communes concernées est fixée par le décret n° 2013-392. D'autre part, les critères d'appréciation de la vacance sont renforcés : un logement est considéré vacant (au 1^{er} janvier) s'il n'a pas été occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année écoulée alors qu'il était auparavant considéré comme vacant s'il n'avait pas été occupé plus de 30 jours consécutifs sur les deux dernières années.

En outre, le taux de la taxe à compter de la deuxième année de vacance est porté de 15 % à 25 % (il reste de 12,5 % la première année).

Dans le même temps, la période de vacance ouvrant la possibilité pour les communes hors champ d'application de la taxe sur les logements vacants d'imposer à la taxe d'habitation les logements vacants est raccourcie de cinq à deux ans.

6. Création d'une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières

Une taxe additionnelle sur les plus-values immobilières (article 1609 nonies G du CGI) est créée, pour les ventes d'immeubles réalisées à compter du 1^{er} janvier 2013, lorsque le montant imposable (au titre des plus-values et après application de l'abattement pour durée de détention) est supérieur à 50 000 euros. Elle ne concerne donc ni les cessions de terrains à bâtir ni les cessions de résidences principales (exonérées d'impôts sur les plus-values). Elle est calculée en appliquant un barème progressif (2 % à 6 %) au montant total de la plus value imposable.

Le produit de cette taxe est affecté, pour les années 2013, 2014 et 2015, à un fonds contribuant au financement du logement locatif social et de la rénovation urbaine suite à la suppression du prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM.

7. Le PTZ est recentré sur les ménages les plus modestes

Le plafond de ressources fixé par décret pour accéder au dispositif de PTZ oscillera entre 18 500 (zone C) et 36 000 euros (zone A) pour une personne seule (contre une fourchette de 26 500 à 43 500 euros auparavant). Un différé total de remboursement est réintroduit pour les deux premières tranches de ressources. En outre, la condition de performance énergétique est entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013.

8. Modification du financement de l'Anah

La loi de finances pour 2013 (article 43) a affecté à l'Anah, dans la limite annuelle de 590 millions d'euros, le produit de la vente d'actifs carbone et de la mise aux enchères de quotas d'émission de gaz à effet de serre. Ce produit constitue désormais la plus grande partie des ressources de l'Agence.

9. Action Logement : financement partiel du Fnal et accès aux ressources du Fonds d'épargne

De façon concomitante au nouveau dispositif de financement de l'Anah (*supra*), la loi de finances pour 2013 prévoit que Action logement finance le fonds national d'aide au logement (Fnal) à hauteur de 400 millions d'euros.

L'UESL a par ailleurs accès aux ressources du Fonds d'épargne de la Caisse des dépôts et consignations pour un emprunt d'un montant total de 3 milliards d'euros sur la période 2013-2015. Ces ressources permettront au mouvement Action logement afin de consentir des prêts finançant la construction, la réhabilitation et l'acquisition de logements sociaux. Les prêts souscrits par l'UESL auprès du fonds d'épargne bénéficient en outre de la garantie de l'État.

Autres points sur la politique du logement

1. Entrée en vigueur de la réglementation thermique 2012 (RT 2012)

Suite au « Grenelle de l'environnement », la nouvelle réglementation thermique (RT2012) fixe à 50 kWh d'énergie primaire par m² et par an le niveau moyen performance énergétique des bâtiments neufs. Déjà entrée en vigueur au 28 octobre 2011 pour les logements en zone Anru, elle devient applicable au 1^{er} janvier 2013 à tous les permis de construire pour des bâtiments à usage d'habitation : maisons individuelles, logements collectifs, cités universitaires, foyers de jeunes travailleurs...

2. Prime « rénovation énergétique » de 1350€

Dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat, l'État a mis en place fin 2013, pour une durée limitée, une prime exceptionnelle de 1 350 € pour aider les ménages aux revenus moyens à financer des travaux de rénovation énergétique de leur logement. Cette prime s'adresse uniquement aux propriétaires occupant leur logement, pour des travaux de rénovation thermique lourde concernant leur résidence principale. L'octroi de l'aide est soumis à des conditions de ressources et concerne certaines catégories de travaux identifiées. Les demandes de primes peuvent être effectuées jusqu'au 31 décembre 2014.

3 Encadrement de l'évolution des loyers à la relocation et au renouvellement de bail

En application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui permet de fixer un montant maximum d'évolution des loyers dans les zones géographiques où le niveau et l'évolution des loyers traduisent une situation anormale du marché locatif, le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013 encadre les loyers en cas de nouveau bail. Il prévoit qu'un bail pour un logement remis en location et qu'un renouvellement de bail ne puissent pas être l'objet d'une hausse de loyer supérieure à celle de l'indice de référence des loyers (IRL). Le décret fixe en outre les limites de la hausse possible dans les cas particuliers, notamment lorsqu'il est constaté une sous-estimation manifeste des loyers ou lorsque des travaux d'amélioration ont été réalisés.

4. Signature du pacte État-HLM

L'État et le Mouvement HLM, au travers de l'USH et des cinq fédérations concernées (OPH, ESH, FNSCHLM, UESAP et FNAR) ont signé, le lundi 8 juillet 2013, un pacte d'objectifs et de moyens afin d'assurer la mise en œuvre du Plan d'investissement pour le logement, annoncé le 21 mars 2013 par le Président de la République et, en particulier, la construction de 150 000 logements locatifs sociaux par an et la réhabilitation thermique de 120 000 logements locatifs sociaux par an.

Selon les termes de ce pacte, conclu pour la période 2013-2015, et en contrepartie des moyens mis en œuvre par l'État en faveur du logement social (moyens financiers accrus, stabilisation de l'environnement fiscal et de financement, taux de TVA réduits sur la construction et la rénovation des logements sociaux, mobilisation du foncier public, renforcement des obligations de production s'imposant aux communes...), le mouvement HLM s'engage notamment :

- à construire 120 000 logements locatifs sociaux par an,
- à en réhabiliter thermiquement 100 000,
- à mettre en place un dispositif de mutualisation d'une partie des fonds propres afin de garantir que ceux-ci se portent là où les investissements sont nécessaires,
- à accompagner la mise en place de la réforme des attributions,
- et à étendre le champ des missions sociales des organismes HLM.

D – Les dépenses courantes

D1 – LE PARC DE LOGEMENTS EN 2013

Au 1^{er} juillet 2013, le parc s'élève à 34,6 millions de logements (France entière). Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (28,8 millions de logements en 2013, soit 83,2 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,3 %) et de logements vacants (7,5 %). Il progresse de 369 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,08 % (D1.7).

Une légère accélération de la croissance du parc, qui concerne toutes les catégories

La croissance du parc est très régulière : autour d'une croissance annuelle moyenne de 1,12 % sur les 20 dernières années, la croissance du parc a oscillé entre + 0,97 % et + 1,26 % par an, soit une augmentation pouvant varier de 280 000 à 400 000 logements selon les années. En 2013, la hausse s'établit à 1,08 %, soit une légère accélération par rapport à 2012 (+ 1,06 %) et 2011 (+ 1,05 %), qui avait marqué un point bas.

Cette accélération est tirée par les résidences principales. Après une période de ralentissement de leur croissance entre 2001 (+ 1,41 %) et 2010 (+ 0,92 %), celle-ci repart à la hausse depuis 2011. Elle s'établit à + 1,04 % en 2013 (soit 295 000 logements supplémentaires par rapport à 2012), encore éloignée de la croissance de long terme (+ 1,16 % sur 20 ans).

Le nombre de résidences secondaires renoue également, depuis 2011, avec une croissance relativement élevée par rapport à la fin des années 2000. Leur nombre progresse de 0,64 % en 2013, au-dessus de la croissance sur 20 ans (+ 0,56 %).

Les logements vacants, eux, restent sur une croissance forte (+ 2,11 % en 2013) mais ralentie par rapport à celle de la fin des années 2000.

L'accélération du nombre de résidences principales concerne l'ensemble des segments

L'accélération du nombre de résidences principales concerne désormais toutes les filières. Si celle du nombre de locataires du secteur social (+ 0,86 % en 2013) est en accélération constante depuis 2005 (+ 0,45 %) et celle des locataires du secteur privé (+ 1,21 % en 2013) l'est depuis 2008 (+ 0,90 %), la croissance du nombre de propriétaires occupants semble aussi repartir légèrement à la hausse : elle s'établirait à 1,05 % en 2013 après 0,97 % en 2011. Ainsi, la part des propriétaires occupants dans l'ensemble du parc de résidences principales se stabilise à 57,6 % depuis 2009.

Cette accélération concerne en outre les logements individuels (+ 1,06 %) comme les logements collectifs (+ 1,01 %), à l'exception des logements sociaux individuels dont la croissance resterait faible (+ 0,48 % en 2013).

Elle s'appliquerait également à l'ensemble des zonages, y compris les grandes agglomérations où la croissance du nombre de résidences principales est en légère reprise, bien que très inférieure à la hausse du début des années 2000. Ce sont les zones rurales qui restent les plus dynamiques : + 1,4 % en 2013 contre + 0,7 % dans les unités urbaines de plus de 100 000 habitants et + 0,6 % dans l'agglomération parisienne.

Le chiffrage du parc de logements

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SOeS, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des *logements ordinaires* au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la *catégorie de logement* (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), le *type de logement* (collectif, individuel), le *statut d'occupation* (ou la *filière*) et la localisation (par *tailles d'unités urbaines*). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1^{ers} janvier. Cela permet de caler sur ce parc moyen les estimations des flux monétaires correspondant à une année civile entière décrits dans le CSL et, notamment, les évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes.

Jusqu'en 2006, deux sources principales permettaient d'estimer les séries : le parc total était essentiellement assis sur les recensements de la population (1982 et 1990 et 1999) tandis que les ventilations réalisées étaient essentiellement assises sur les enquêtes nationales logement (ENL - 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006). Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants étaient estimés : destruction, fusion, éclatement, changement d'affectation, et surtout construction neuve à partir de la base Sit@del. Ces flux permettaient d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

Depuis 2006, le recensement est disponible annuellement, le dernier étant daté du 1^{er} janvier 2011. De ce fait, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine ainsi que par filière agrégée (distinction locataires / propriétaires occupants). D'autres sources servent à prolonger l'estimation jusqu'au 1^{er} janvier 2014 : il s'agit essentiellement des fichiers de la taxe d'habitation et du répertoire de gestion du recensement (Répertoire des Immeubles Localisés, RIL) et de l'estimation du nombre de logements neufs achevés dans l'année. La prochaine ENL (2013) permettra une actualisation de la connaissance approfondie du parc de logements et donnera lieu à un recalage des ventilations du parc, notamment pour la décomposition par *filière* fine et pour l'identification des *logés gratuits*.

D1.1 Le parc de logements en 2012

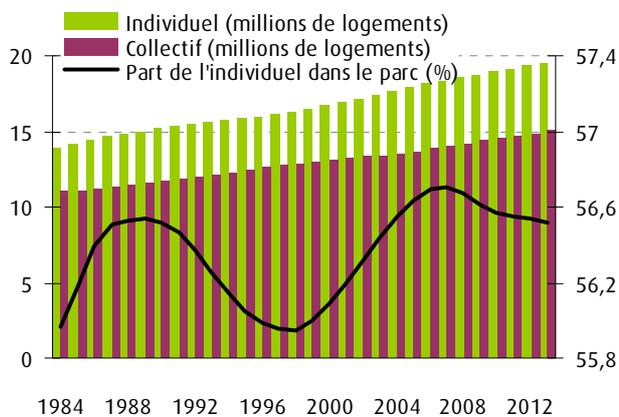
En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	Évolution en % 2013/2012
Résidences principales	20 834	22 030	23 371	24 799	26 507	27 907	28 173	28 459	28 754	1,0
Propriétaires occupants	11 000	12 088	12 823	13 816	15 101	16 077	16 233	16 400	16 572	1,1
Accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 220	5 039	4 995	4 953	4 911	-0,9
Non-accédants	5 887	6 580	7 570	8 569	9 881	11 038	11 238	11 447	11 662	1,9
Locataires *	9 834	9 942	10 548	10 983	11 406	11 830	11 941	12 059	12 182	1,0
Secteur libre	6 456	6 042	6 053	6 248	6 451	6 631	6 682	6 738	6 796	0,9
Secteur social	3 378	3 901	4 495	4 735	4 955	5 199	5 259	5 322	5 386	1,2
Résidences secondaires	2 531	2 837	2 890	2 946	3 068	3 147	3 166	3 186	3 206	0,6
Logements vacants	1 922	1 939	2 008	2 046	2 007	2 430	2 498	2 550	2 604	2,1
Ensemble des logements ordinaires	25 288	26 806	28 270	29 791	31 582	33 484	33 837	34 195	34 564	1,1

*Les ménages logés gratuitement (2,6 % des ménages en 2013) sont comptés avec les locataires.

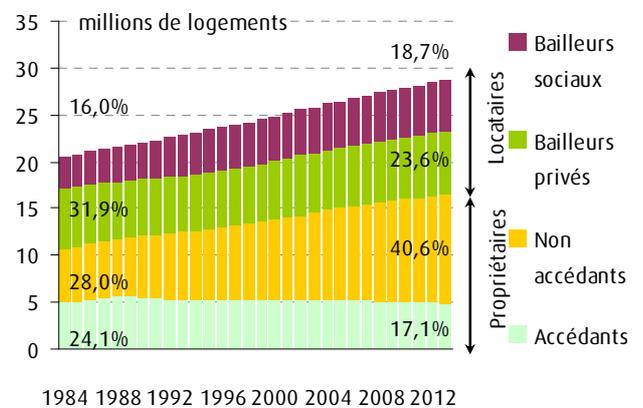
Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D1.2 Partage individuel / collectif dans l'ensemble du parc



Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D1.3 Type d'occupation pour les résidences principales



Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) - Résidences principales, France entière

D1.4 Évolution de la localisation du parc de logements

En milliers de logements

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	22,7	21,5	21,6	21,7	21,8	21,9
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,2	30,4	30,9	31,1	31,1	31,1	31,1
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	30,0	30,9	30,9	30,9	30,8	30,8
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,7	16,4	16,4	16,3	16,3
Ensemble	100,0								

NB : les séries par zonage géographique prennent en compte les nouveaux zonages en unités urbaines portant sur l'année 2007 (dites UU2010). Elles sont interpolées sur la période 1999-2007 afin de rendre progressifs les basculements de communes d'une zone à l'autre entre les deux dates de définition des zonages.

Source : Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) - Résidences principales, France métropolitaine

D1.5 Taille des logements

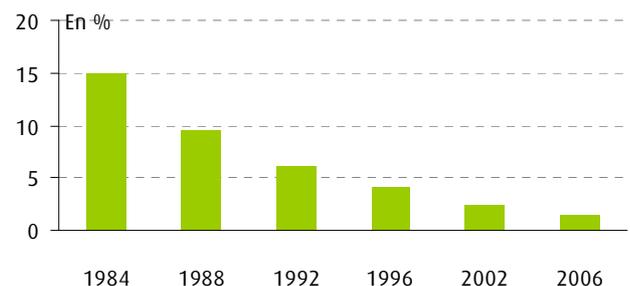
En m²

	Individuel	Collectif	Ensemble
Propriétaires occupants	120,7	80,1	111,9
Locatif privé	90,1	55,2	67,2
Locatif social	82,9	65,0	67,9
Résidences secondaires	101,3	57,3	82,6
Ensemble des logements	111,6	64,1	91,0

Champ : France entière

Sources : SOeS d'après Parc Insee-SOeS (au 1^{er} juillet) et Insee-Enquêtes logement

D1.6 Part des logements sans confort sanitaire de base



Source : Insee-Enquêtes logement

D2 – LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT EN 2013

En 2013, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 321,3 milliards d'euros (D2.7)⁽¹⁾.

Les dépenses courantes ralentissent par rapport à 2012 (+ 3,0 % après + 4,2 %). Cette évolution, moins marquée que les années précédentes, résulte à la fois d'un ralentissement des volumes et des prix.

Croissance modérée en volume des dépenses courantes

Après trois années d'importantes variations des volumes des dépenses courantes liées aux fortes fluctuations des conditions climatiques, l'évolution des dépenses courantes en volume est moins marquée en 2013 (+ 1,1 %). Ce ralentissement en volume traduit trois phénomènes concomitants.

Les dépenses en loyers (fiche D3) connaissent une croissance de 1,3 % en volume. Sans être particulièrement élevée par rapport à la moyenne sur vingt ans (+ 1,5 %), il s'agit néanmoins de la troisième année consécutive où l'on observe une légère accélération par rapport aux croissances observées depuis 2006. Compte tenu du poids des loyers, réels et imputés, dans la dépense courante (D2.2), cette légère accélération tire à la hausse l'agrégat global.

Le retour à la normale des températures en 2012 et 2013 permet de retrouver une évolution moins marquée pour la dépense d'énergie et d'eau en volume (+ 1,7 %). Deuxième poste de la dépense courante, les dépenses d'énergie et d'eau contribuent positivement à la croissance en volume.

Enfin, à l'inverse, les dépenses liées aux charges des occupants (fiche D6) connaissent, pour la deuxième année consécutive, une baisse des volumes (- 1,2 %) et contribue négativement à l'évolution des dépenses courantes en volume.

Ralentissement des prix pour l'ensemble des postes

Les prix des dépenses courantes ralentissent, retrouvant ainsi un rythme d'évolution identique à 2009 après deux années de hausses continues (+ 1,9 % après + 2,5 % en 2012 et + 2,1 % en 2011). Le recul des prix concerne l'ensemble des postes.

Après un ralentissement constant entre 2006 et 2011 qui avait porté la croissance à seulement + 0,9 % en 2011, les prix des loyers avaient accéléré en 2012 (+ 1,6 %). En 2013, les prix des loyers augmentent de + 1,3 %, soit une évolution légèrement inférieure à celle de l'année précédente. En 2013, cette décélération des prix concerne seulement le secteur libre et, par extension, les loyers imputés des propriétaires occupants. Les prix des loyers du secteur social restent orientés à la hausse.

En 2013, la croissance des prix de l'énergie est plus modérée qu'en 2012 (+ 4,0 % en moyenne annuelle, y compris eau) mais reste élevée. En effet, malgré le ralentissement du prix du gaz et la baisse du prix du fioul, l'accélération des prix de l'électricité tire à la hausse les prix de l'énergie.

Les prix des charges des occupants ralentissent également (+ 2,4 % après + 3,9 %).

⁽¹⁾ Les dépenses des résidents en locaux d'hébergement collectif s'établissent quant à elles à 7,4 milliards d'euros (fiche D8).

La consommation associée au service de logement

La *consommation associée au service de logement* dans le CSL englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les *consommateurs de service de logement*) liées à cette occupation. Elle inclut les *loyers* réels ou imputés (fiche D3), les *dépenses d'énergie et d'eau* (fiche D5) et les *charges des occupants* qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances (fiche D6) ; dans le cas des *logements non ordinaires*, c'est-à-dire des *logements d'hébergement collectif*, la *redevance* regroupe l'ensemble de ces postes de dépense (fiche D8). Elle est retracée selon une nomenclature fine et par filières dans les *tableaux 20* des annexes du CSL.

S'agissant de dépenses courantes des ménages, la *consommation associée au service de logement* n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (les *producteurs de service de logement*) et donc retracés aux *tableaux 23* et aux *tableaux 24* ;
- les consommations intermédiaires des *producteurs de service de logement* comme les *charges* dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers, qui apparaissent aux *tableaux 21-22* ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du CSL, n'est pas associée au *service de logement* en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

Le compte satellite analyse l'évolution en *valeur* de cette *consommation associée au service de logement* en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des *prix*, d'autre part l'effet des *volumes*. Les *prix* étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en *volume* intègrent donc, outre les évolutions des *quantités* (croissance du parc de logements, variation de l'énergie consommée en fonction des variations climatiques, évolution des comportements des ménages...), les évolutions en *qualité* de ces dépenses. Toutefois, le *partage volume-prix* de l'évolution en *valeur* comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure.

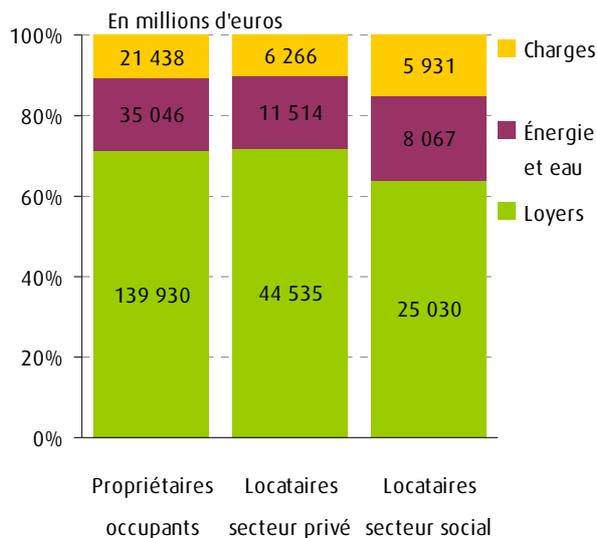
D2.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Loyers	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6	229 739	71,5
Énergie et eau	5,5	5,2	10,9	1,7	4,0	5,7	55 838	17,4
Charges	-0,2	3,9	3,6	-1,2	2,4	1,2	35 707	11,1
Ensemble des dépenses courantes	1,7	2,5	4,2	1,1	1,9	3,0	321 284	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

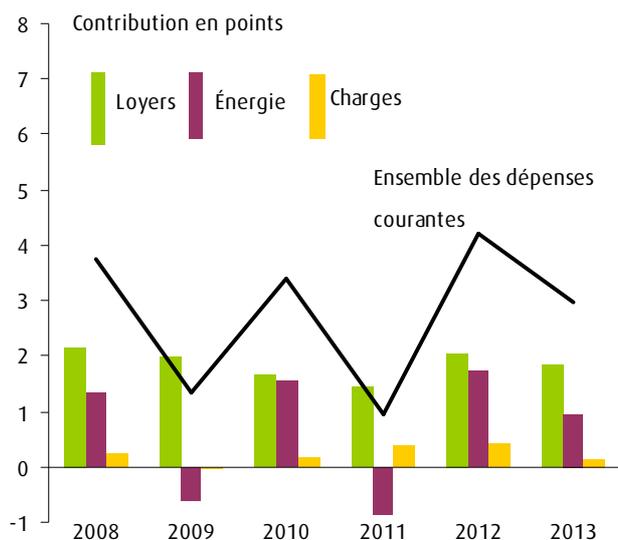
D2.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2013



Champ : logements ordinaires, y compris RS

Source : CSL2013

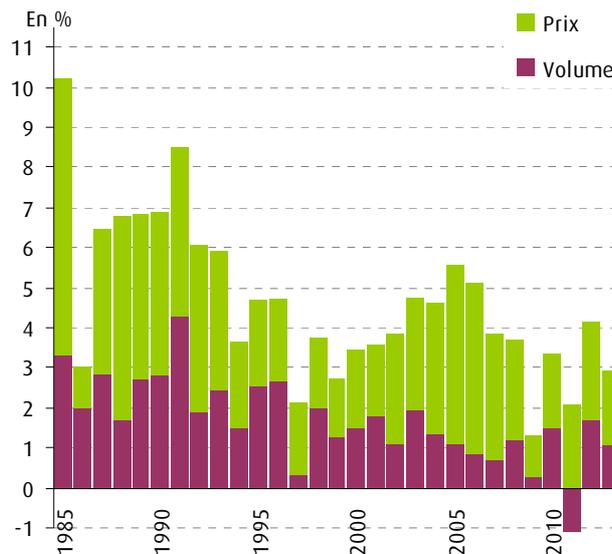
D2.4 Contributions des différents postes à la croissance des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires, y compris RS

Source : CSL2013

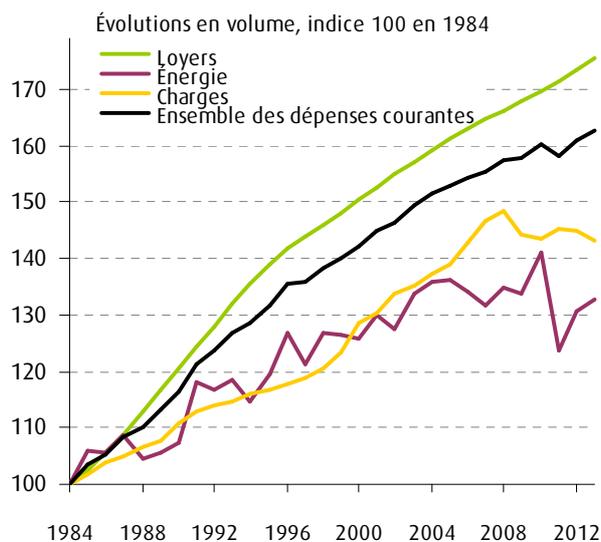
D2.3 Partage volume-prix de l'évolution des dépenses courantes des occupants



Champ : logements ordinaires, y compris RS

Source : CSL2013

D2.5 Évolution en volume des différents postes de la dépense courante des occupants



Champ : logements ordinaires, y compris RS

Source : CSL2013

D3 - LES LOYERS EN 2013

En 2013, le montant des loyers s'élève à 229,7 milliards d'euros. Les loyers réels, acquittés par les locataires représentent moins du tiers de ce montant (69,6 milliards d'euros - D3.2). Par ailleurs, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût en raison des aides personnelles versées (aux ménages ou directement aux bailleurs) : les prestations sociales pour les locataires de logements ordinaires représentent, en 2013, 15,9 milliards d'euros, soit 22,9 % du montant des loyers. Ce rapport s'élève à 19,5 % pour les locataires du secteur libre et 28,9 % pour les locataires du secteur social.

Les deux autres tiers correspondent à des loyers imputés (*encadré*) : 139,9 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 20,2 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,7 % des loyers imputés.

Léger ralentissement de la dépense de loyers en 2013

Depuis le pic à la hausse en 2005 (+ 5,6 %), le rythme de croissance du montant des loyers a connu six années consécutives de ralentissement, jusqu'en 2011, où la hausse n'avait été que de 2,0 % (D3.3). Ce ralentissement s'explique avant tout par un effet prix puisque le parc de logements connaît une évolution peu heurtée (*fiche D1*). En 2013, comme en 2012, l'évolution de la dépense de loyers redevient plus vive (+ 2,6 % en 2013 après +2,8 % en 2012).

L'évolution de la dépense de loyers des locataires du secteur social est particulièrement vive (+ 3,5 % après + 3,2 % en 2012) alors que celle du secteur libre ralentit légèrement en 2013 (+ 2,8 % après + 3,1 % en 2012 tout comme celle des propriétaires occupants (D3.1).

Accélération des prix dans le secteur social

La croissance des loyers en volume (*encadré*) s'établit à 1,3 % en 2013, soit un niveau proche de 2012. C'est donc le ralentissement des prix des loyers (hors effet qualité, *encadré*) qui explique cette inflexion : les prix des loyers progressent de 1,3 % en 2013 (après + 1,6 % en 2012) soit, comme en 2012, légèrement plus vite que les prix à la consommation (D3.5). La croissance des prix des loyers est également légèrement supérieure à l'évolution de l'Indice de référence des loyers (*fiche D4*) qui s'établit à 1,2 % en 2013 (après + 2,2 % en 2012).

Le ralentissement de la dépense en loyers sur la période 2005-2011 a concerné l'ensemble des segments, même si pour le secteur social les prix n'ont ralenti qu'à partir de 2010 (D3.4). Après la légère accélération de 2012, les prix ralentissent à nouveau dans le secteur libre mais ceux du secteur social accélèrent encore (+2,0 % après + 1,8 %). Cela s'explique par le fort renouvellement du parc social au cours des dernières années.

Le concept de loyers imputés

Les loyers des locataires des parcs privé et social correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires (hors *allocations logement* et autres *prestations sociales*, le cas échéant). Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de comptabilité nationale considère qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Cette valeur de consommation est produite par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant à ce service de logement est évalué par les *loyers imputés*, dont la valeur équivaut aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient pour un logement identique à celui qu'ils occupent s'ils étaient locataires du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement, aux *tableaux 21-22* du CSL) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement, aux *tableaux 20* du CSL). Les *loyers imputés* constituent 70 % des montants des loyers.

Prix des loyers et effet volume

L'évolution en valeur de la dépense en loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet *prix* et un effet *volume*. L'évolution des *prix* par filières est calculée, depuis la dernière ENL, à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole et retraduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux *variétés* : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les *loyers imputés* étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des *propriétaires occupants*. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des *loyers imputés* (91 % du montant des loyers), l'évolution des prix des loyers du CSL est donc proche de celle donnée par l'IPC pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des *bailleurs HLM* et à celle des *autres bailleurs sociaux*.

Les indices de prix Insee mesurent les évolutions des loyers à *qualité constante*. L'effet *volume* mesure donc, par solde, l'ensemble des autres effets qui participent à l'évolution du montant des loyers, notamment, l'accroissement du parc de logements (*quantité*) mais également des modifications de structure et de sa *qualité* (type d'habitat, localisation, confort des logements, surface moyenne) qui évoluent lentement et régulièrement.

D3.1 Partage volume-prix de l'évolution des loyers en 2012 et 2013

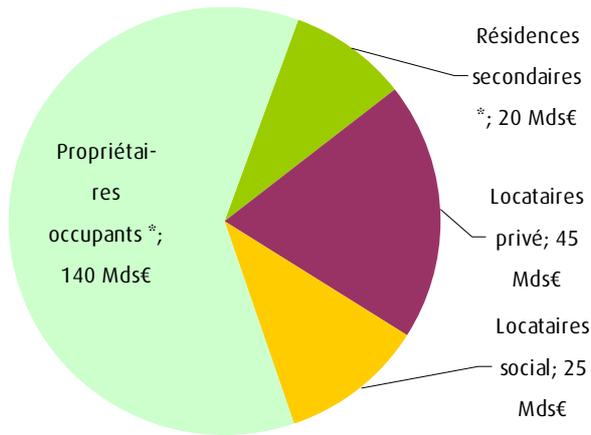
	Valeur des loyers (G€)		Évolution 2012 (%)			Évolution 2013 (%)		
	2012	2013	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Résidences principales	204 236	209 495	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6
Propriétaires occupants *	136 723	139 930	1,1	1,6	2,7	1,1	1,2	2,3
Locataires	67 513	69 565	1,4	1,7	3,1	1,5	1,5	3,0
<i>Secteur libre</i>	<i>43 319</i>	<i>44 535</i>	<i>1,5</i>	<i>1,6</i>	<i>3,1</i>	<i>1,6</i>	<i>1,2</i>	<i>2,8</i>
<i>Secteur social</i>	<i>24 194</i>	<i>25 030</i>	<i>1,4</i>	<i>1,8</i>	<i>3,2</i>	<i>1,4</i>	<i>2,0</i>	<i>3,5</i>
Résidences secondaires *	19 729	20 244	1,3	1,6	2,9	1,4	1,2	2,6
Ensemble des logements ordinaires	223 964	229 739	1,2	1,6	2,8	1,3	1,3	2,6

Champ : Ensemble des logements occupés, France entière

* Loyers imputés

Source : CSL2013

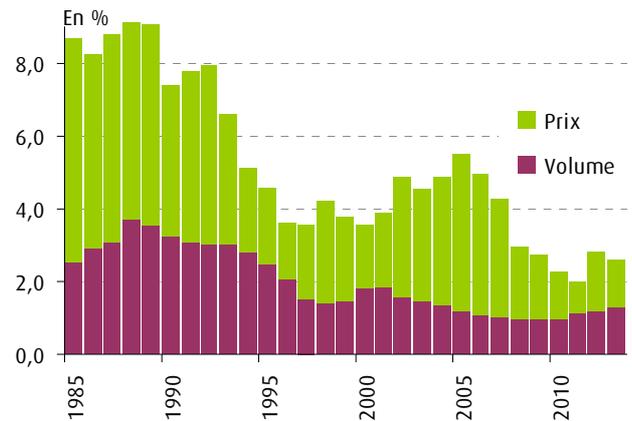
D3.2 Montant des loyers par filière en valeur en 2013



* loyers imputés

Source : CSL2013

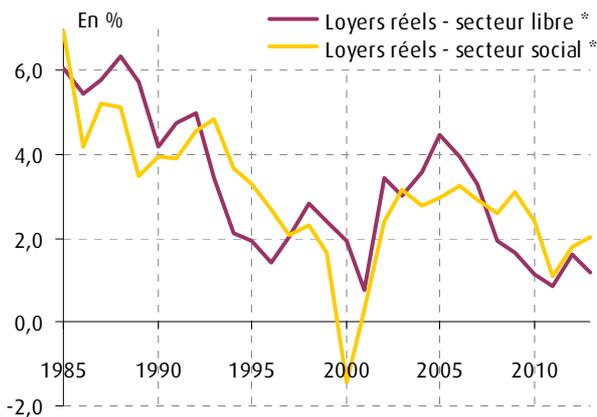
D3.3 Partage volume / prix de l'évolution des loyers



Champ: ensemble des loyers (imputés et réels)

Source : CSL2013

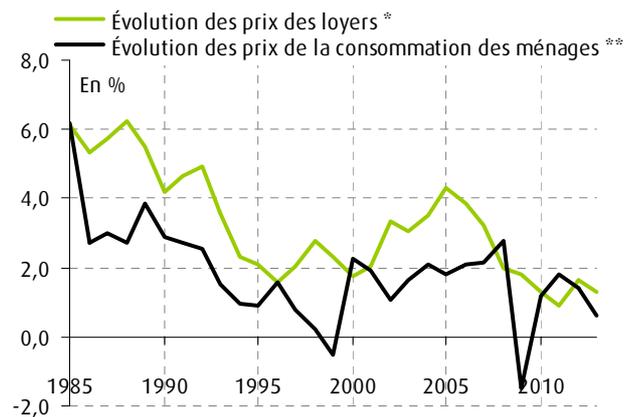
D3.4 Évolution des prix des loyers réels dans le compte du logement



* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

Source : CSL2013

D3.5 Évolution des prix des loyers dans le compte du logement et prix de la consommation des ménages



* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires, calculés y compris Droit de bail et Contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001.

** Indice de prix de la dépense de consommation finale des ménages dans le cadre central de comptabilité nationale (Base 2010).

Sources : * CSL2013 et ** Insee-Comptes nationaux

D4 - LES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

Une croissance annuelle moyenne des loyers nettement supérieure à l'inflation

Sur longue période, depuis 1984, les prix des loyers ont progressé plus vite que les prix à la consommation : + 3,0 % en moyenne par an contre + 2,1 % pour les prix à la consommation et 2,2 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (D4.1). Leur évolution est liée à celle du prix de l'immobilier mais elle est aussi significativement amortie, en raison notamment de la réglementation des loyers (*encadré*).

De 1984 à 1993, la croissance des prix des loyers est vive et nettement supérieure à celle de l'indice de référence des loyers, alors que l'inflation poursuit son mouvement de reflux initié au début des années 80 (D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier conduit les bailleurs à augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir le rendement locatif.

À partir de 1993, l'évolution des prix des loyers décélère sous l'effet du ralentissement économique qui affecte la solvabilité des locataires. En outre, 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. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont beaucoup plus modérées. L'évolution des prix des loyers (+ 1,5 % en moyenne annuelle entre 1996 et 2001)

s'aligne quasiment sur l'inflation (+ 1,4 %) et l'indice de référence (+ 1,3 %), qui connaissent une faible croissance. 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 en 2000 et 2001.

Entre 2001 et 2007, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement (+ 3,0 % en moyenne annuelle) relativement à l'inflation (+ 2,0 %), sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction (+ 3,1 %), liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier et favorisent également les hausses à la relocation.

Depuis 2008, une hausse des prix des loyers ralentie

Depuis 2008, l'évolution annuelle des prix des loyers est inférieure à l'inflation, sauf en 2009, lors de la baisse des prix à la consommation. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. L'écart entre la hausse des loyers à la relocation et celle pour les locataires en place s'amenuise en 2012 avec la forte hausse de l'IRL. Les prix des loyers connaissent, en 2013 une hausse de 1,3 %, supérieure à celle de l'inflation (+ 1,1 %) et de l'IRL (+ 1,2 %).

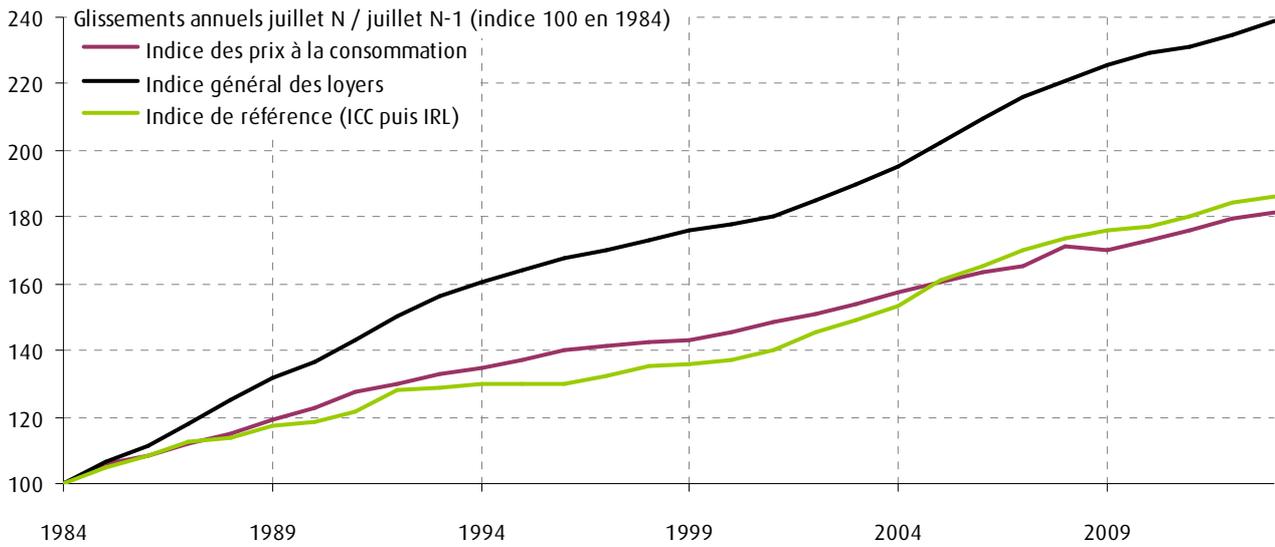
Réglementation des loyers

Dans le secteur libre (hors loi de 1948), la loi Quillot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit de manière spécifique le bail d'habitation qui, auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été remplacée par la loi Méhaigrier (23 décembre 1986), puis par la loi Mermaz-Malandain (n° 89-462 du 6 juillet 1989), plusieurs fois amendée et complétée, elle régit toujours les rapports entre bailleurs et locataires. Les loyers du secteur libre sont fixés par le bailleur, à l'entrée dans les lieux, et inscrit dans le contrat de bail signé entre le bailleur et le locataire. Pour autant, l'évolution du loyer est spécifiquement encadrée :

- les révisions de loyers en cours de bail : le loyer peut être révisé annuellement, si une clause spécifique le prévoit, soit à la date d'anniversaire du contrat de bail soit à une date librement prévue par les parties. Cette révision ne peut excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. À partir de janvier 1995, il convenait de prendre en compte la variation de la moyenne sur quatre trimestres associée à l'indice du coût de la construction pour la révision des loyers soumis à la loi du 6 juillet 1989 à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée). 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 chaque trimestre par l'Insee. Cet indice qui, entre les années 2006 et 2008, 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 hors tabac et hors loyers,
- lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué au regard des loyers constatés dans le voisinage pour des logements similaires. Lorsque le logement est neuf ou s'il est vacant, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement,
- dans certaines agglomérations, un décret pris en application de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989, d'une validité d'un an, limite l'évolution des loyers. Pour l'année 2013, le dernier décret en vigueur est le décret n° 2013-689 du 30 juillet 2013 relatifs à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n°89-642 du 6 juillet 1989. Ce décret encadre, dans 39 agglomérations, l'évolution des loyers tant dans le cadre d'une relocation que d'un renouvellement de bail (*fiche EA*).

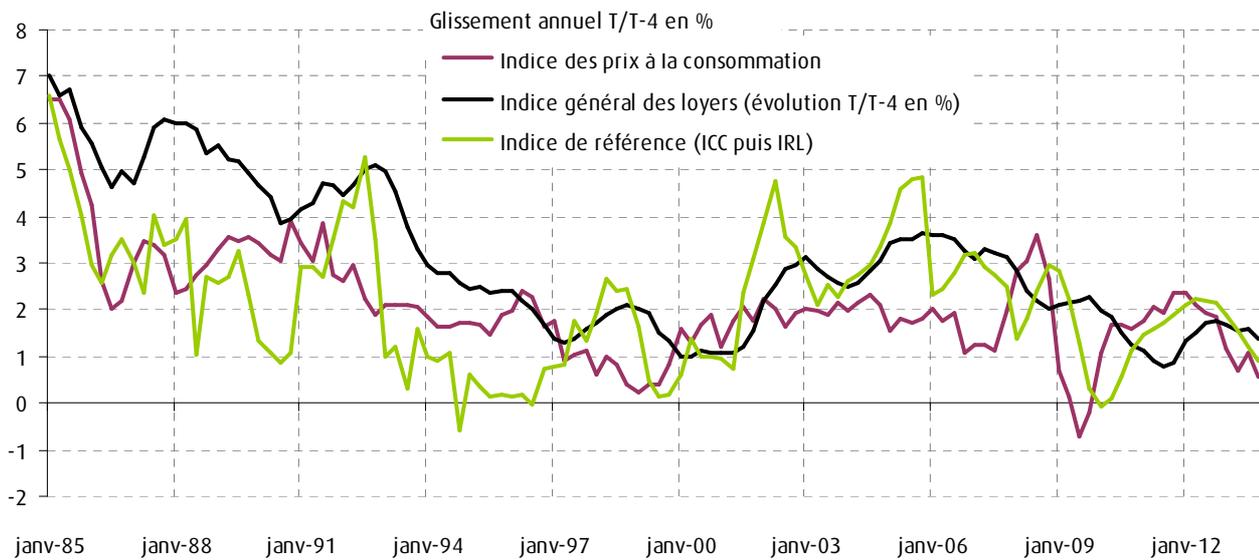
Dans le secteur social, le loyer pratiqué fixé par l'organisme HLM ne doit pas dépasser un plafond fixé par la convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH (« convention APL »). Le loyer-maximum fixé par convention est lui-même encadré par un plafond fixé par voie réglementaire, modulé en fonction de la catégorie de logement, de sa surface et de sa localisation. L'évolution du loyer maximum fixé par la convention APL est actualisé chaque année au 1^{er} janvier en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (voir ci-avant - l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le loyer maximum est encadré par voie réglementaire, et fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement.

D4.1 Évolution des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Source : Insee - calculs SOeS

D4.2 Évolution trimestrielle des prix des loyers, des prix à la consommation et de l'indice de référence



Source : Insee - Calculs SOeS

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2013

Les dépenses d'énergie et d'eau s'élèvent à 55,8 milliards d'euros, soit 17,4 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles décélèrent en 2013 (+ 5,7 % après + 10,9 %) en raison du ralentissement en volume des dépenses d'énergie (D5.7).

Températures proches de la normale en 2013

En 2013, les dépenses d'énergie dans les logements ordinaires s'élèvent à 46,5 milliards. Après de fortes fluctuations climatiques entre 2009 et 2012, avec une année 2010 particulièrement rigoureuse et une année 2011 exceptionnellement douce, les dépenses d'énergie ralentissent et présentent une évolution moins marquée (+ 6,6 % en 2013). Cette évolution s'explique par une hausse modérée des volumes consommés, liée à un premier semestre de 2013 plus rigoureux qu'en 2012 (+ 2,0 %).

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux variations climatiques car une part importante de ces dépenses concerne le chauffage. Or, en 2013, le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures est en hausse (+ 8,1 %). En 2013, l'indice de rigueur climatique s'établit à 2 398 degrés-jours soit un niveau légèrement supérieur à la moyenne de long terme (2 250 degrés-jours).

Baisse du prix du fioul en 2013

Dans le même temps, bien qu'ils restent dynamiques, les prix des dépenses d'énergie (D5.2) ralentissent à nouveau en 2013 (+4,4 % après + 5,5 % en 2012).

Cette évolution traduit en grande partie celle des prix du pétrole, qui se répercute sur l'ensemble des énergies fossiles. Or, le prix du baril de Brent a connu une baisse entre mars et juin 2013 entraînant une diminution de -2,4 % en rythme annuel par rapport à 2012. L'appréciation de l'euro vis à vis du dollar en 2013 accentue cette baisse. Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, diminue de 3,1 % en moyenne en 2013, après + 9,6 % en 2012 (D5.4).

Les évolutions de prix du fioul ont désormais un impact moindre sur les évolutions de prix du gaz à usage résidentiel suite aux nouvelles dispositions législatives concernant les tarifs réglementés. Ainsi, le prix du gaz, qui représente le quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel, connaît, en 2013, une hausse, bien que moins vive qu'en 2012 (+ 4,4 % après + 8,7 %).

A l'inverse, le prix de l'électricité accélère (+ 6,5 % en 2013 après + 3,1 % en 2012 - D5.5). L'électricité représentant plus de la moitié des dépenses d'énergie dans les logements (chauffage et usages spécifiques confondus), elle contribue à elle seule à expliquer 3,4 points de la hausse des prix de l'énergie.

Les dépenses d'eau continuent de baisser en volume

En 2013, les dépenses de distribution et d'assainissement de l'eau s'élèvent à 9,3 milliards d'euros et représentent 2,9 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. En 2013, pour la quatrième année consécutive, la dépense d'eau diminue en volume (- 0,1 %) tandis que les prix ralentissent (+ 1,6 % après + 3,6 % - D5.3).

Les hausses rétroactives du gaz prises en compte dans le chiffrage du Compte satellite du logement 2013

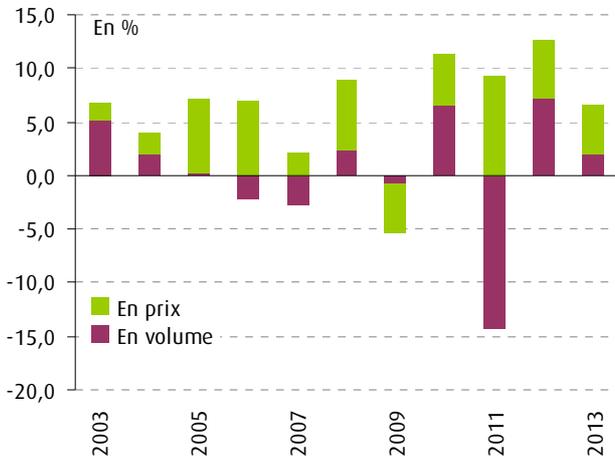
Par décision du 30 janvier 2013, le Conseil d'État a annulé trois arrêtés relatifs aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fourni à partir des réseaux publics de distribution de GDF Suez : arrêté du 27 juin 2011 fixant les tarifs pour la période du 1^{er} juillet 2011 au 30 septembre 2011, arrêté du 18 juillet 2012 fixant les tarifs pour la période du 20 juillet 2012 au 28 septembre 2012, arrêté du 26 septembre 2012 fixant les tarifs pour la période du 29 septembre 2012 au 31 décembre 2012. Trois nouveaux arrêtés en date du 15 avril 2013 fixent, rétroactivement et pour ces périodes, les nouveaux tarifs réglementés des prix du gaz. Ces hausses rétroactives sont effectivement supportées par les ménages sur leurs factures de 2013 mais sont, dans le compte satellite du logement, reportées sur les prix de 2011 et 2012 : les évolutions de prix retenues pour le gaz en 2011 et 2012 tiennent compte de cette décision du Conseil d'État et divergent donc des prix retenus par le cadre central de comptabilité nationale qui a traité ces paiements rétroactifs des ménages en « transferts courants » des ménages. On estime à 0,3 % pour 2011 et à 0,8 % sur 2012 l'impact de ces hausses rétroactives sur la valeur de la consommation finale des ménages en gaz.

D5.1 Dépenses d'énergie et d'eau par filière, en valeur

	Évolution (en %)		Dépenses d'énergie (en millions d'euros)	Dépenses d'eau (en millions d'euros)	Poids dans les dépenses d'énergie et d'eau
	2012/2011	2013/2012	2013	2013	2013
Propriétaires	10,9	5,5	28 767	6 279	62,8
Accédants	10,7	5,3	9 709	1 855	20,7
Non accédants	11,0	5,7	19 058	4 424	42,1
Locataires	10,9	6,0	16 811	2 770	35,1
Parc privé	10,8	6,0	9 972	1 542	20,6
Parc social	11,0	5,8	6 839	1 228	14,4
Résidences principales	11,0	5,7	45 578	9 049	97,8
Résidences secondaires	10,3	5,3	942	269	2,2
Ensemble	10,9	5,7	46 520	9 318	100,0

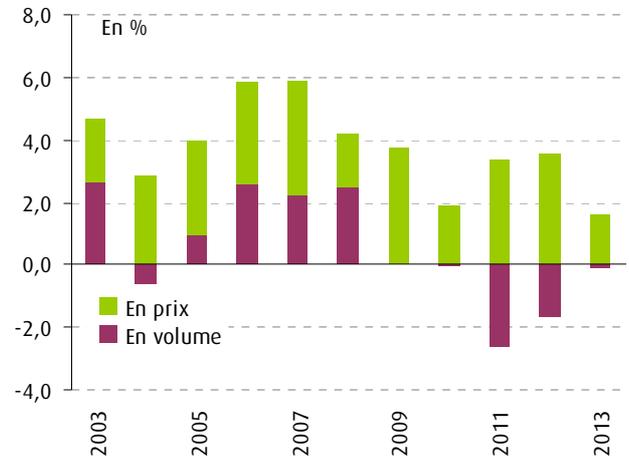
Source : CSL2013

D5.2 Partage volume-prix des dépenses d'énergie



Sources : CSL2013, Insee

D5.3 Partage volume-prix des dépenses d'eau



Sources : CSL2013, Insee

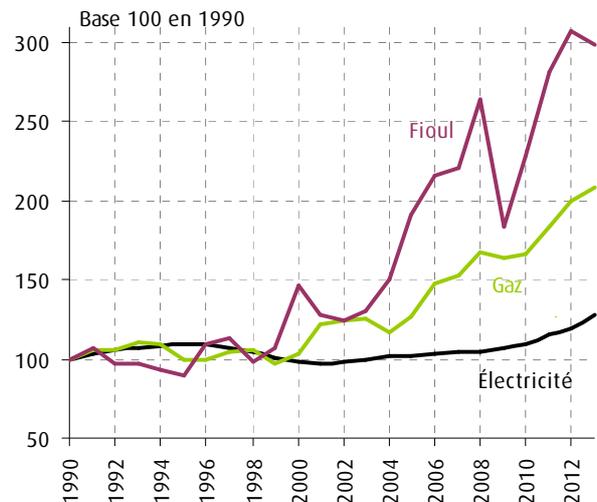
D5.4 Évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2013 (en %)
	2011	2012	2013	
Électricité	6,5	3,1	6,5	53,0
Gaz	10,0	8,7	4,4	24,7
Fioul	23,1	9,6	-3,1	12,8
Autres	-11,4	4,1	4,2	0,4
Chauffage urbain	3,9	6,6	6,5	3,6
Bois	1,9	2,3	0,7	3,2
GPL	14,9	5,6	4,8	2,4
Énergie	9,3	5,5	4,4	100,0

Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2013, Insee

D5.5 Évolution des prix des énergies principales depuis 1990



Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2013, Insee

D6 - LES CHARGES DES OCCUPANTS EN 2013

En 2013, les charges acquittées par les ménages pour leur logement (*encadré*) s'élevèrent à 35,7 milliards d'euros (*D6.1*) soit 11,7 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles n'augmentent que de 1,2 % en 2013 (après + 3,6 % en 2012). Ce ralentissement s'explique par une baisse en volume plus importante encore qu'en 2012 (- 1,2 % après - 0,2 %) à laquelle s'ajoute un ralentissement des prix (+ 2,4 % après + 3,9 % - *D6.3*).

Le volume de petits travaux continue de stagner

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants : l'entretien et les petits travaux, dans les logements d'une part et pour les parties communes des immeubles d'autre part. Ils représentent respectivement 53,9 % et 13,6 % de l'ensemble des charges, toutes filières confondues (*D6.1* et *D6.2*), soit 24,1 milliards d'euros.

Depuis 2009, l'un comme l'autre poste d'entretien et travaux connaissent des évolutions en volume très faibles : + 0,1 % pour les parties communes en moyenne annuelle et - 1,4 % pour les logements eux-mêmes. L'année 2013 se situe au-dessus de cette moyenne mais la croissance en volume reste faible (respectivement + 0,1 % et - 0,9 %). Dans le même temps, les évolutions de prix de ces dépenses restent modérées depuis 2010 et s'établissent à + 2,0 % en 2013. Pour autant, compte tenu du

pois de ces dépenses dans l'ensemble des charges, elles expliquent à elles seules 0,8 point de croissance des charges (*D6.4*).

Les volumes de l'ensemble des postes de charges sont à la baisse

Second poste de dépenses des charges, les services d'assurance contribuent à hauteur de 0,3 point à la croissance des charges. En 2013, la consommation de service d'assurances logement ralentit après la forte hausse de 2012 (+ 2,3 % après + 12,5 %). Cette évolution résulte d'un retournement des volumes à la baisse tandis que l'évolution des prix est proche de celle de 2012 (+ 5,5 % après + 6,7 %).

Les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, progressent de façon moins soutenue qu'en 2012 (+ 2,6 % après + 3,6 %) poursuivant ainsi leur ralentissement après la forte hausse de 2011 (+ 8,9 %). Ce poste explique 0,3 point de la croissance des charges.

Enfin, les dépenses liées aux déménagements et aux frais de baux et d'agences ralentissent, sous l'effet d'une mobilité résidentielle des ménages toujours orientée à la baisse depuis 2011 et qui joue sur les volumes : ils sont à la baisse pour les déménagements tandis qu'ils ralentissent fortement pour les frais de baux. Les frais liés aux gardiens des immeubles collectifs sont également orientés à la baisse.

La notion de charges

Le CSL retient à travers la notion de *charges* une acception très large. Au-delà des *charges collectives* payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement *l'entretien des parties communes* et les *frais de personnel*, elles comprennent également certaines dépenses des occupants au titre de leur logement : les *travaux de petit entretien* effectués par les ménages dans leur logement, les *prestations de service* liées au logement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe de balayage), les *frais de déménagement, de bail et d'agence*, les *consommations en service d'assurance logement*... Elles comprennent en fait toutes les *consommations des occupants associées au service de logement*, autres que les dépenses de *loyers* (réels ou imputés) et d'*énergie* et d'*eau*.

Les *charges* sont retracées dans une nomenclature détaillée dans les *tableaux 20* des annexes (consommation associée au service de logement). Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. En cohérence avec cette notion :

- Les *travaux de petit entretien* retenus dans les *charges* du CSL s'opposent aux *travaux de gros entretien* qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe - FBCF - dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, de réfection de sols...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- L'*entretien des parties communes* est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont 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...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, aux *tableaux 21-22*, en tant que charges de producteur. Il en va de même pour les *petits travaux dans les logements* réalisés par les bailleurs.

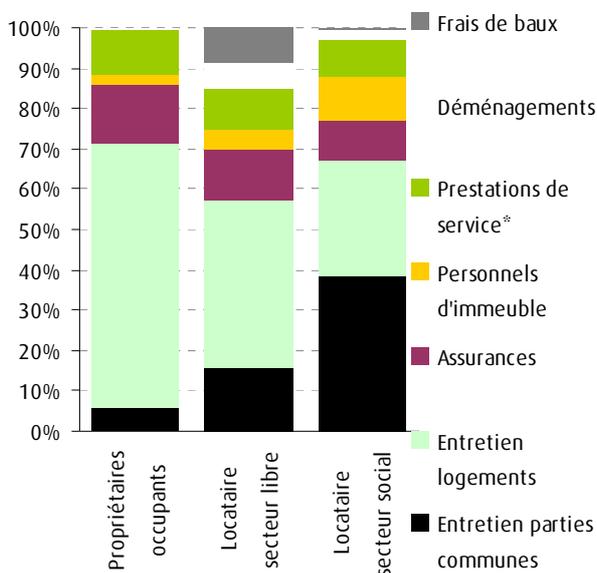
D6.1 Les charges des occupants des logements ordinaires

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Entretien et petits travaux des parties communes	-0,7	3,7	3,0	0,1	2,0	2,0	4 850	13,6
Entretien et petits travaux dans les logements	-1,1	3,7	2,6	-0,9	2,0	1,0	19 249	53,9
Services d'assurances	5,5	6,7	12,5	-3,1	5,5	2,3	4 980	13,9
Personnels d'immeuble	-4,0	2,6	-1,5	-1,4	1,1	-0,2	1 468	4,1
Prestations de service*	0,3	3,3	3,6	-0,1	2,8	2,6	3 928	11,0
Déménagements	-4,1	0,0	-4,1	-0,9	-1,2	-2,1	642	1,8
Frais de baux	-1,6	1,6	-0,1	-9,1	1,2	-8,0	590	1,7
Ensemble des charges	-0,2	3,9	3,6	-1,2	2,4	1,2	35 707	100,0

* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2013

D6.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agréée en 2013

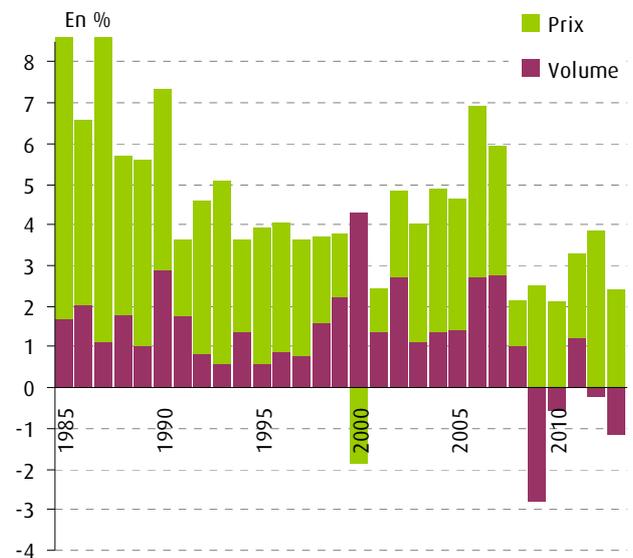


* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

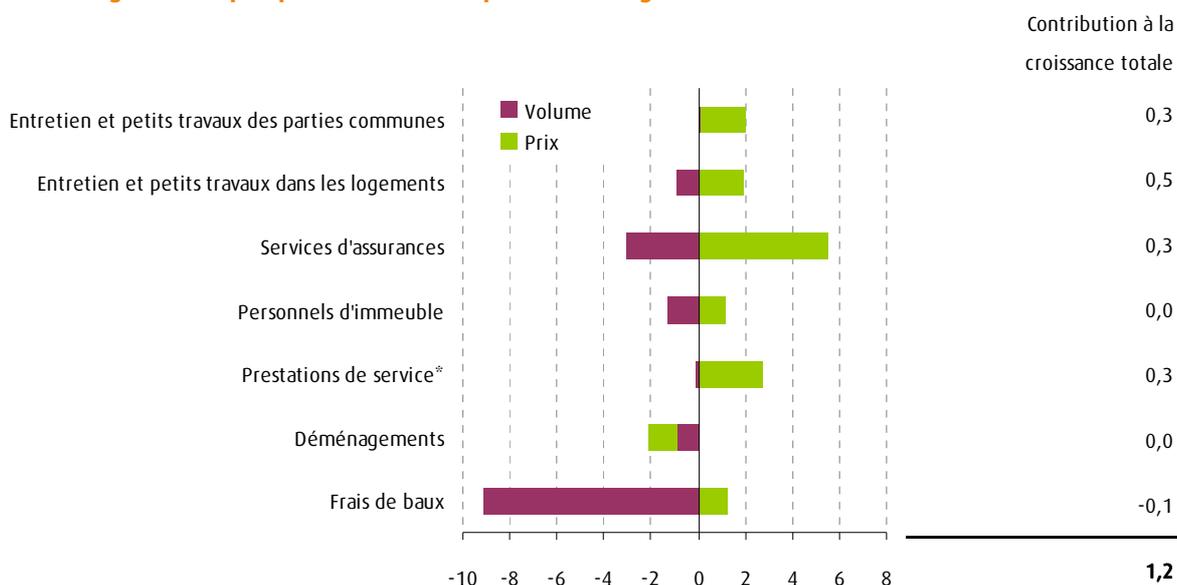
D6.3 Partage volume-prix de l'évolution des charges des occupants



Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

D6.4 Partage volume prix pour les différents postes de charges et contributions à la croissance totale



* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères - Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2013

D7 – LA CONSOMMATION DE SERVICE DE LOGEMENT PAR FILIÈRES

En 2013, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 321,3 milliards d'euros (*fiche D2*), dont 23,5 milliards au titre de résidences secondaires. Ainsi, les ménages dépensent 297,8 milliards d'euros pour l'usage courant de leur résidence principale. Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 196,4 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 101,3 milliards d'euros, soit 34 % de la dépense, et se décomposent en 62,3 milliards pour les locataires du secteur libre et 39,0 milliards pour les locataires du secteur social (*D7.1*).

Une évolution de la dépense courante des occupants très contrastée d'une filière à l'autre

L'évolution du nombre de logements par filières est déterminante dans le chiffrage par filières de la dépense courante. Par ailleurs, le poids des différentes dépenses varie grandement d'une filière à l'autre. De plus, les prix d'une même dépense peuvent évoluer différemment selon les filières ; c'est notamment le cas des loyers qui connaissent des évolutions de prix différentes dans le secteur social et le secteur privé.

Ainsi, en 2013, les dépenses courantes des locataires progressent de 3,1 % pour le secteur libre et de 3,7 % pour le secteur social. Celles des propriétaires non accédants croissent quant à elle de 3,8 % et celle des propriétaires accédants progresse de 0,4 % (*D7.1*) compte tenu des évolutions du parc (*fiche D1*).

Les dépenses courantes par logement diffèrent grandement selon les filières

La dépense courante pour un propriétaire occupant s'élève, en moyenne, à 11 850 euros par an en 2013. Cela représente 29 % de plus qu'un locataire du secteur libre (9 170 euros par an), et 64 % de plus qu'un locataire du secteur social (7 250 euros).

Les principales différences entre ces dépenses moyennes tiennent au poids des loyers, imputés pour les propriétaires occupants et réels pour les locataires. Alors que les propriétaires occupants ont une dépense moyenne en loyer de 8 440 euros par an, légèrement plus élevée pour les non accédants que pour les accédants, les locataires du secteur privé dépensent en moyenne 6 550 euros et ceux du secteur social 4 650 euros (*D7.2*).

Ces différences s'expliquent en partie par la taille des logements mais également par la structure du parc, par type et âge entre les différentes filières (*fiches D10 à D13*) : huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle tandis que la moitié des locataires occupent un appartement construit avant 1975. Mais le loyer annuel moyen d'un ménage est aussi fortement corrélé à son revenu. En 2006, le loyer annuel moyen des ménages les

plus modestes (par quartile de revenu) était inférieur de 40 % à celui des ménages les plus aisés. Ces écarts sont toutefois moins marqués au sein d'une même filière (20 % pour les accédants, 24 % pour les locataires HLM).

Concernant les dépenses d'énergie et d'eau, on observe également des différences importantes. Elles sont sensiblement plus élevées pour les propriétaires accédants (2 360 euros) que pour les propriétaires non accédants (2 010 euros). Elles sont surtout moindres pour les locataires : 1 694 euros pour ceux du secteur libre et légèrement plus faibles pour le secteur social (1 498 euros). Outre la taille des logements et la prédominance de l'habitat individuel parmi les propriétaires occupants, les types d'énergies utilisées pour le chauffage jouent de façon importante sur ces dépenses et sur leur évolution.

Enfin, en ce qui concerne les charges, on constate également d'importants écarts entre les filières. Les charges des propriétaires accédants sont plus importantes que celles des non accédants (1 530 euros contre 1 200 euros), les premiers réalisant davantage de petits travaux au sein de leur logement. Pour les locataires, ces charges sont moins élevées, de 920 euros pour le secteur libre à 1 100 euros pour le secteur social.

Ainsi, les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs dépenses de charges sont plus élevées : elles représentent 15,2 % de la dépense moyenne d'un ménage locataire du parc social, contre 10,1 % pour un locataire du parc privé. Cela s'explique par la prépondérance de grands immeubles collectifs, impliquant des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts).

Évolutions des dépenses moyennes par logement sur long terme

Sur le long terme, les dépenses moyennes par logement évoluent nettement moins vite dans le parc social (*D7.3*). Cela est vrai en ce qui concerne les loyers (*fiche D4*). Mais cela est également vrai en ce qui concerne l'énergie (*D7.4*), même si les évolutions sont désormais proches compte tenu de la forte évolution des prix du gaz, dont dépend grandement le parc HLM. Concernant les charges (*D7.5*), le secteur social a connu des évolutions moins importantes que le secteur libre, et ce, jusqu'en 2004 pour ensuite augmenter fortement en 2005 suite à nouvelle définition du petit entretien récupérable. Désormais les charges des occupants du secteur social ont des évolutions proches de celles du secteur libre. Les charges des propriétaires occupants connaissent la progression la plus faible.

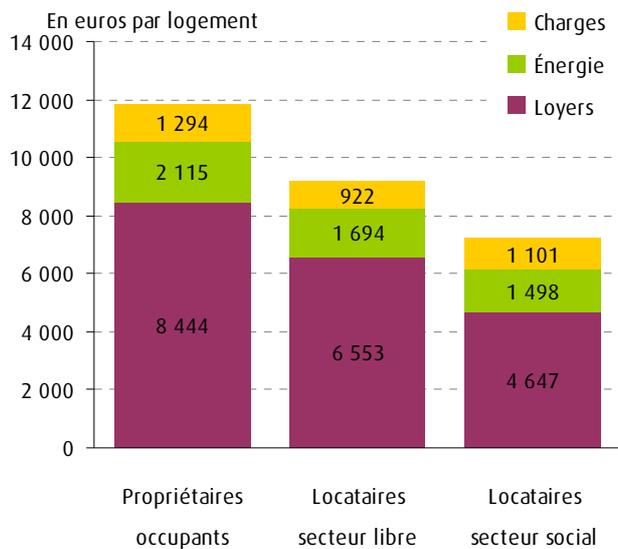
D7.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires par filières

	2012/2011 (en %)			2013/2012 (en %)			Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur		
Propriétaires accédants	-0,7	2,5	1,8	-1,4	1,8	0,4	59 193	18,4
Propriétaires non accédants	2,8	2,4	5,2	2,0	1,8	3,8	137 220	42,7
Locataires secteur libre	1,9	2,4	4,4	1,2	1,9	3,1	62 314	19,4
Locataires secteur social	1,8	2,8	4,7	1,1	2,5	3,7	39 028	12,1
Résidences secondaires	1,4	2,0	3,4	1,2	1,5	2,7	23 528	7,3
Ensemble des dépenses courantes	1,7	2,5	1,8	1,1	1,9	0,4	321 284	100,0

Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires

Source : CSL2013

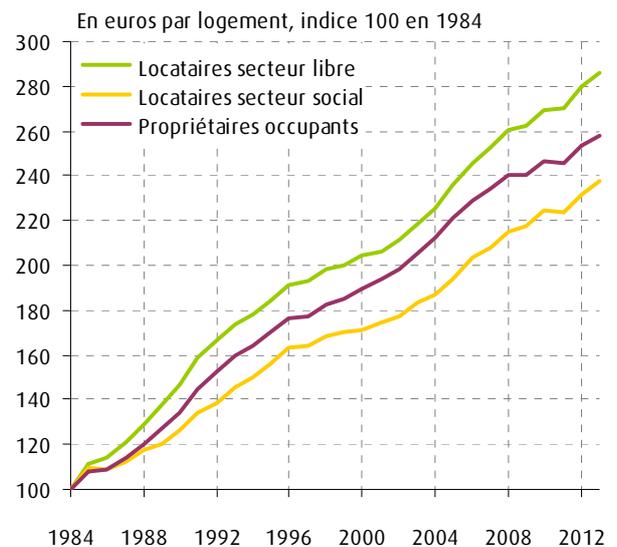
D7.2 Dépense par logement selon les filières et les principaux postes de dépense



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

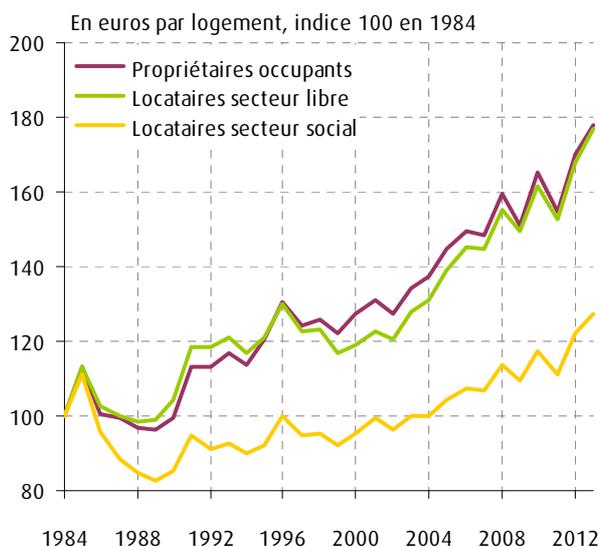
D7.3 Évolution de la dépense totale des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

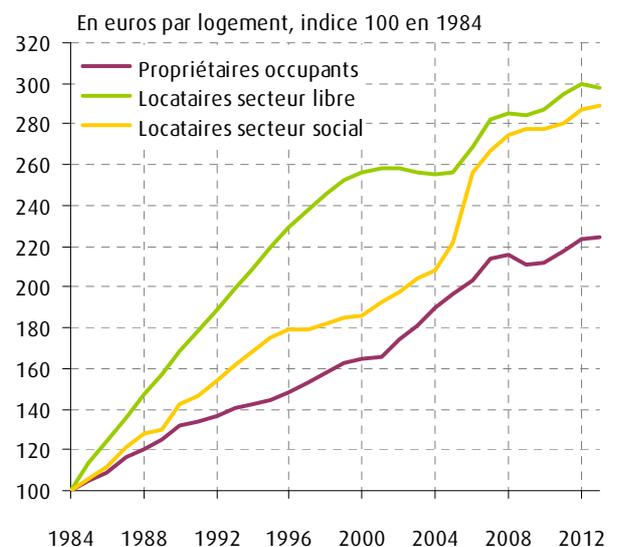
D7.4 Évolution de la dépense en énergie et eau des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

D7.5 Évolution de la dépense en charges des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2013

D8 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2013, les structures d'hébergement collectif ont accueilli en moyenne 1,1 million de personnes, soit 1,7% de la population française. Six sur dix résident dans des structures pour personnes âgées ; le reste de cette population est constitué d'étudiants en cités universitaires, de travailleurs en foyers (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale en structures d'accueil dédiées (D8.2).

Les dépenses courantes en logement de ces résidents (leurs redevances - *encadré*) s'élèvent à 7,4 milliards d'euros en 2013.

Des évolutions des capacités d'accueil contrastées

Les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif ont cru de 1,3 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2013. Cette évolution masque des disparités importantes entre les différents types d'hébergement collectifs (D8.4).

Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,7 sur la période, en partie en raison de l'apparition de structures d'accueil pour demandeurs d'asiles (Cada, CPH). Dans une moindre mesure, la prise en charge de personnes handicapées plus dépendantes au sein de structures dédiées (MAS, FAM) a également progressé, les places d'accueil pour les adultes handicapés ayant doublé. L'évolution des capacités d'accueil des établissements pour personnes âgées est, elle, plus faible (+ 1,8 % en moyenne annuelle) et inférieure à l'évolution de la population âgée de 75 ans ou plus (+ 2,0 % en moyenne annuelle). Les politiques sociales de maintien à domicile ont en effet permis un recours plus tardif aux structures d'accueil.

À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux étudiants ont diminué (- 38,6 % entre 1990 et 2013) en lien avec le recours plus fréquent à la location au sein du parc de logements ordinaires. En 2012, 3,5 % des étudiants sont logés en cités universitaires traditionnelles contre 8,0 % en 1990.

Une croissance des redevances supérieure aux dépenses courantes de logements ordinaires

Au cours des deux dernières décennies, la croissance des dépenses courantes en structures d'hébergement collectif a été

forte (+ 5,5 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012) et supérieure à celle des dépenses de logements ordinaires (+ 4,1 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2012). Même si les capacités d'accueil augmentent légèrement plus vite que le parc de logements ordinaires, ce sont surtout les prix qui expliquent cette différence : la croissance de la redevance par lit s'établit à 4,1 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2013 contre + 3,0 % pour la dépense par logement ordinaire.

Des structures très diverses

Toutes structures d'hébergement collectif confondues, la redevance annuelle moyenne par occupant est évaluée à 7 010 € en 2013. Pour autant, elle varie fortement selon le type d'hébergement, notamment en fonction de la qualité et de la quantité des prestations en logement offertes qui dépendent elles-mêmes du degré de spécialisation de l'établissement. Les personnes accueillies peuvent percevoir des prestations sociales afin d'assurer tout ou partie de cette dépense (D8.3).

Ainsi, dans les établissements pour personnes handicapées qui nécessitent à la fois des personnels qualifiés et nombreux ainsi que des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipement, la redevance annuelle par occupant s'élève à 12 840 €. Alors que ces établissements ne représentent que 12 % des lits occupés, ils pèsent pour 22,3 % des redevances des logements collectifs (D8.1).

Dans une moindre mesure, et compte tenu des besoins en personnel, les redevances annuelles moyennes dans les établissements pour personnes âgées et dans les foyers pour personnes en difficulté sociale sont également assez élevées (respectivement 7 420 € et 5 720€).

À l'autre extrémité, les redevances annuelles par lit sont bien moins élevées dans les foyers d'étudiants (1 800 €) et de travailleurs (3 790 €). Cela s'explique par une offre de services plus réduite mais également par le fait que la présence des occupants est essentiellement limitée à la nuit, ce qui réduit les dépenses d'énergie.

Les redevances aux établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui rendent un service de logement à leurs occupants mais pour lesquels la dépense n'est pas intégrée à la mesure de la *consommation associée au service de logement* de la *fiche D2*, car non comptabilisés dans les *logements ordinaires*. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale.

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration... Le CSL ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la *consommation des occupants de logements ordinaires* (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs retenues (*fiche P5*) ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

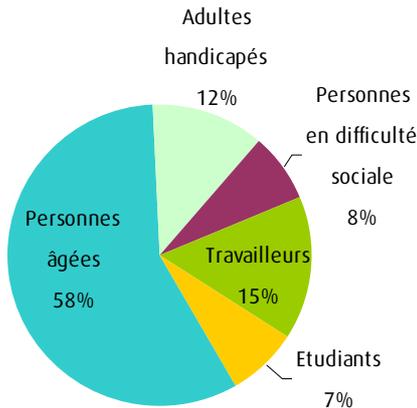
Les résidents peuvent percevoir des prestations sociales les aidant à financer cette « redevance » (aides personnelles au logement, aide départementale...).

D8.1 L'hébergement collectif en 2012

Type d'hébergement	Capacité d'accueil	Lits occupés	Taux d'occupation	Redevances	Part dans les redevances
	(en milliers)	(en milliers)	(en %)	(en millions d'euros)	(en %)
Personnes âgées	649	617	95%	4 581	62,0
Adultes handicapés	133	128	97%	1 649	22,3
Personnes en difficulté sociale	86	81	93%	461	6,2
Travailleurs	170	144	84%	544	7,4
Étudiants	84	84	100%	153	2,1
Ensemble	1 123	1 054	94%	7 388	100,0

Source : CSL2013

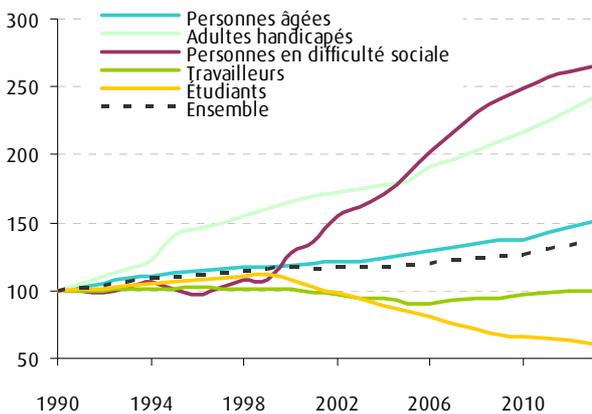
D8.2 Répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



Source : CSL2013

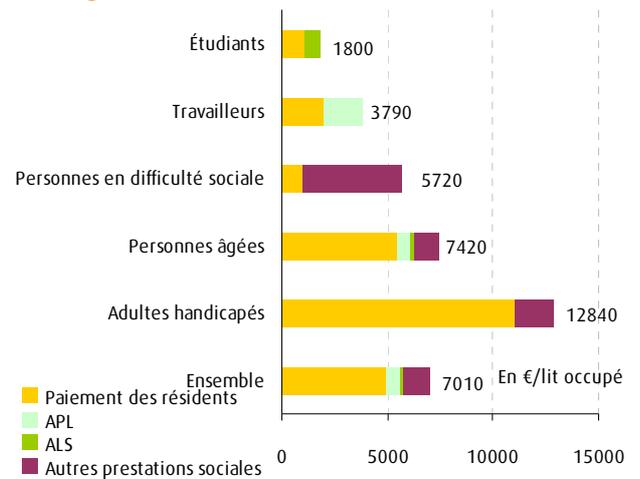
D8.4 Évolution des capacités d'accueil

En nombre de lits (base 100 en 1990)



Source : CSL2013

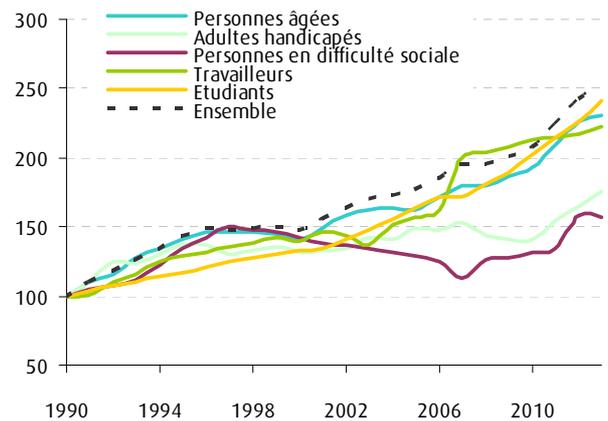
D8.3 Redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif



Source : CSL2013

D8.5 Évolution des redevances en euros/lit occupé

En euros par lit (base 100 en 1990)



Source : CSL2013

D9 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2013, selon Filocom (encadré), les ménages sont composés en moyenne de 2,35 personnes. La taille moyenne des ménages, égale à 2,51 en 1999, a diminué à un rythme moyen de 0,6% jusqu'en 1999, puis 0,2% ensuite.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation entre 1999 et 2013. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 69 ans, tandis que la taille de ceux âgés de 70 ans ou plus a tendance à augmenter au cours du temps sous l'effet des progrès de l'espérance de vie, qui entraînent un veuvage plus tardif. La part des ménages mariés ou pacés a diminué entre 2003 et 2013, passant de 48,7 % à 44,8 % (D9.1). La part des personnes seules a significativement progressé, atteignant 33 % des ménages en 2013.

Des logements plus grands et moins peuplés

Entre 2011 et 2013, la surface moyenne par personne progresse de 0,55 % par an, pour s'établir à 36,5 m² en 2013. Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40,6 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne tient à celle de la taille moyenne des logements (+ 0,26 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,28 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 0,24 %) s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages (- 0,29 %). C'est aussi le cas dans le parc privé où la diminution de la taille des ménages (- 0,27%) explique l'augmentation de la surface moyenne par personne (+ 0,35%), la surface du logement étant quasiment stable en 2013.

Les logements apparus après 2011 sont en moyenne 6 m² plus spacieux que ceux qui ont disparu dans le même temps (D9.3).

Dans l'ensemble, la surface moyenne des résidences principales augmente entre 2011 et 2013, passant de 85,2 m² à 85,7 m².

Une sur-occupation localisée

En 2013, la sur-occupation recule, touchant 2,9 % des résidences principales contre 3 % en 2011, soit 12 070 logements de moins (encadré). Le parc locatif privé est le plus concerné par ce phénomène : 5,3 % des logements sont concernés. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché avec 1,6 % de logements sur-occupés (D9.4). La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-de-France (la plupart des communes situées à la périphérie de Paris enregistrent des taux très nettement supérieurs à la moyenne) et dans le Sud-Est, Corse comprise, mais le phénomène couvre également le Nord dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements (encadré) entre 2011 et 2013 s'établit à 7,3 % (D9.2). C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 17,8 %. Il y est de 16,5 % pour les 30-49 ans et atteint 33 % chez les moins de 30 ans.

Le parc locatif social soumis à des règles en particulier de droit au maintien dans les lieux et composé de ménages plus âgés et de taille plus grande que le parc privé, enregistre un taux deux fois inférieur (8,9 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Quant aux propriétaires occupants, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, ils présentent un taux de mobilité très bas, à 3 % en moyenne.

Définitions

Filocom est un fichier par logement qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFiP) : 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. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Medde, sur les années impaires (et exceptionnellement en 2010). Son champ est l'ensemble des logements entrant dans le champ de la taxe d'habitation (TH). Les résidences principales y sont repérées par le mode d'occupation du logement. Les ménages sont reconstitués à partir des foyers fiscaux rattachés au logement. Ils ne coïncident pas toujours avec les ménages au sens du recensement de la population de l'Insee. Les chiffres calculés à partir de Filocom (taille des ménages, surface moyenne du logement par personne...) peuvent donc différer de ceux calculés à partir du recensement, et donc ceux donnés par le parc du CSL (*fiche D1*).

La sur-occupation mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et la surface habitable du logement. Est sur-occupé un logement dans lequel la surface est strictement inférieure à 16 m² pour une personne, plus 11 m² pour chaque personne suivante.

La mobilité est mesurée à travers la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

Famille monoparentale : Filocom renseigne sur le nombre d'enfants mineurs dans un ménage mais ne donne pas l'âge des personnes majeures fiscalement à charge. On retient comme définition d'une famille monoparentale dans Filocom un ménage composé d'une personne ayant des personnes fiscalement à charge, enfants mineurs ou majeurs, ou autres personnes majeures (ascendant). Ainsi, à la différence du recensement, un ménage ne sera pas une famille monoparentale si un enfant réside dans le logement sans être à charge (il déclare ses propres revenus). En revanche, il sera considéré comme une famille monoparentale même si les personnes à charge ne sont pas des enfants, contrairement au recensement.

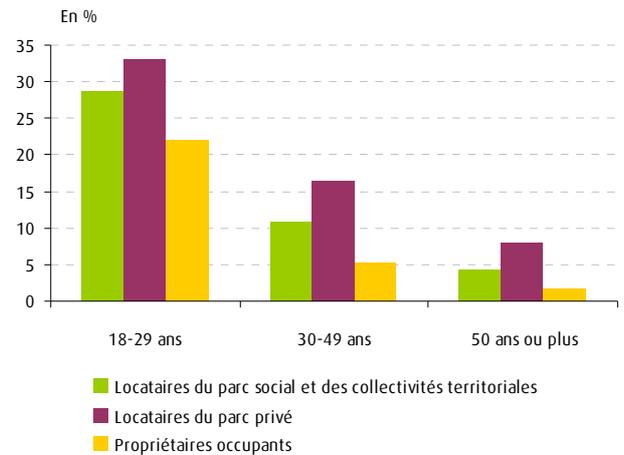
D9.1 Situation matrimoniale en 2011 et 2013 (en %)

	2011	2013
Personnes seules	32,6	33,0
Mariés ou pacsés	45,9	44,8
sans enfant mineur	28,0	27,4
1 enfant mineur	7,0	6,7
2 enfants mineurs	7,4	7,3
3 enfants mineurs ou plus	3,5	3,4
Familles monoparentales	6,7	6,9
sans enfant mineur	1,2	1,2
1 enfant mineur	3,5	3,6
2 enfants mineurs	1,5	1,5
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres	14,9	15,3
sans enfant mineur	8,6	8,9
1 enfant mineur	2,9	3,0
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Champ : résidences principales, France métropolitaine.

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.2 Taux moyen de rotation entre 2011 et 2013 selon le parc et l'âge des occupants



Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.3 Surface moyenne par personne, surface moyenne du logement et taille des ménages en 2011 et 2013

	Surface moyenne par personne (en m ²)		Surface moyenne des logements (en m ²)		Nombre de personnes par ménage	
	2011	2013	2011	2013	2011	2013
	Logements n'ayant pas changé d'occupants	36,5	37,5	88,7	89,0	2,43
Logements ayant changé d'occupants	32,3	32,2	71,7	72,1	2,22	2,24
Logements disparus après 2011	35,0	-	68,7	-	1,96	-
Logements apparus après 2011	-	33,3	-	74,2	-	2,23
Ensemble	36,1	36,5	85,2	85,7	2,36	2,35

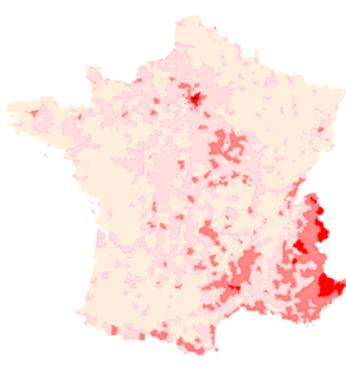
Champ : résidences principales, France métropolitaine. Pour les deux premières lignes, il s'agit des logements présents en 2011 et 2013.

Lecture : en 2013, les personnes qui n'ont pas déménagé depuis 2011 habitent des logements de 89 m² en moyenne.

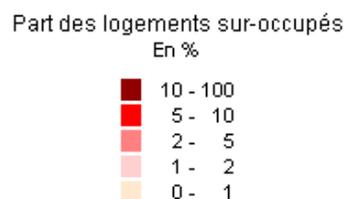
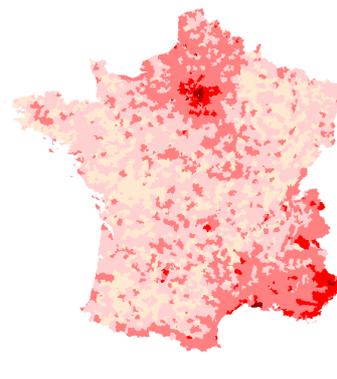
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D9.4 Sur-occupation des résidences principales en 2013

Propriétaires occupants



Locataires



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D10 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2013, 16,6 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,6 % de l'ensemble des ménages (D10.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 lors du net recul du nombre d'accédants. Reprise en 2003, la baisse du nombre d'accédants se poursuit. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé d'augmenter à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale progresse depuis 1996, à un rythme annuel de 0,23 point jusqu'en 2008, puis de 0,1 point annuel depuis 2009.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, poursuit sa diminution et s'établit à 30 % en 2013 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon *Filocom*, l'âge moyen de l'occupant principal (59 ans) est plus élevé pour les propriétaires qu'il ne l'est pour la moyenne des ménages (55 ans). La part des moins de 30 ans est très faible et 87 % ont au moins 40 ans (D10.2). Après 60 ans, le nombre de propriétaires diminue, mais leur proportion reste très élevée par rapport à celle des locataires de la même classe d'âge.

Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (47 300 euros) est 23 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages (38 330 euros). Cela résulte en partie de

la structure par âge de cette population. La moitié des ménages propriétaires perçoit un revenu imposable annuel par unité de consommation supérieur à 23 300 euros, soit 3 360 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (D10.4).

Un parc constitué essentiellement de logements individuels

Le parc des propriétaires occupants est ancien : 54,9 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1975, et 15,3 % des logements sont postérieurs à 1999 (D10.3). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont globalement plus vieux que ne le sont les logements individuels, ces derniers formant la grande majorité du parc en propriété occupante (77,6 %).

Selon *Filocom*, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 99 m² en 2013. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les logements individuels qu'ils possèdent sont un peu plus spacieux que la moyenne (107 m² contre 103 m²), et leurs appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 61 m²).

Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 1,7 pièce par personne, contre 1,4 pour les locataires.

Un habitat essentiellement rural

La proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans l'agglomération parisienne, dans les régions du Sud-Est et le long de la frontière italienne, là où l'habitat collectif est prépondérant (D10.5).

Avertissement

Dans le CSL, la répartition du parc par filières est obtenue à partir des recensements de la population et les enquêtes nationales logement (ENL) réalisées par l'Insee (*encadré fiche D1*). Dans *Filocom* (*encadré fiche D9*), les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

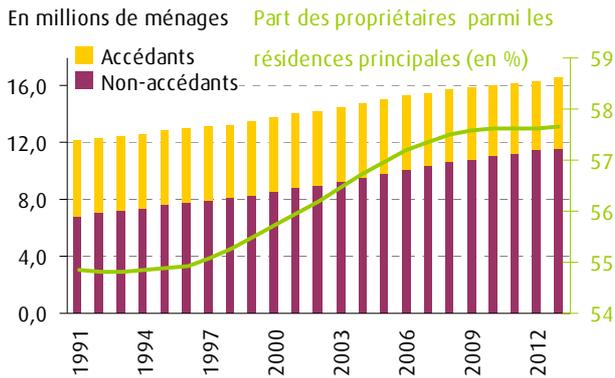
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

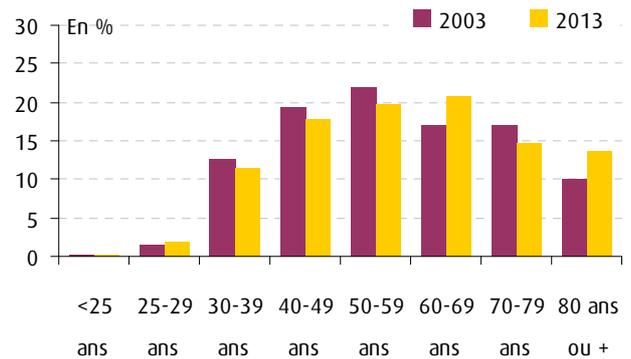
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D10.1 Les propriétaires occupants depuis 1991



Champ : France entière
 Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet)

D10.2 Répartition des propriétaires occupants par tranche d'âge



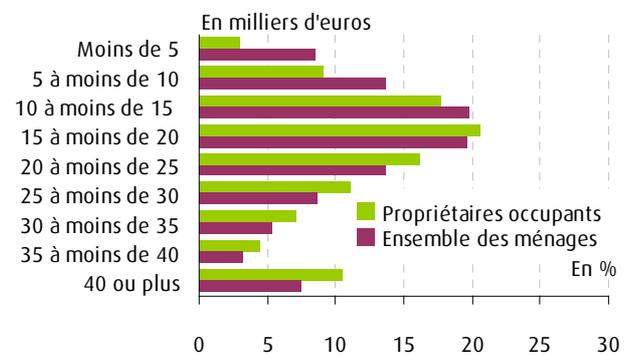
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale
 Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D10.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,6	22,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,5	5,7	27,0
3 pièces	19,3	15,1	33,9
4 pièces	32,0	33,4	27,4
5 pièces	23,9	28,2	9,2
6 pièces ou +	14,2	17,6	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	31,3	32,0	28,9
entre 1949 et 1974	23,6	20,2	35,6
entre 1975 et 1999	29,8	31,8	22,9
après 1999	15,3	16,0	12,6
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	29,2	36,3	4,7
U, U < 20 000 h,	19,5	22,7	8,5
U, U de 20 à 100 000 h,	12,9	13,2	12,1
U, U > de 100 000 h,	25,8	21,1	42,3
Agglomération parisienne	12,5	6,8	32,5
	100,0	100,0	100,0

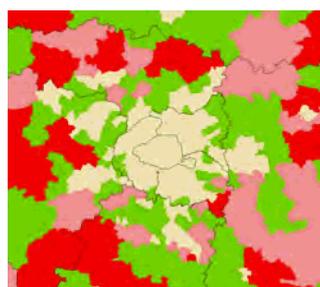
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale
 UU = unités urbaines 2010
 Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D10.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des propriétaires occupants en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale
 Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

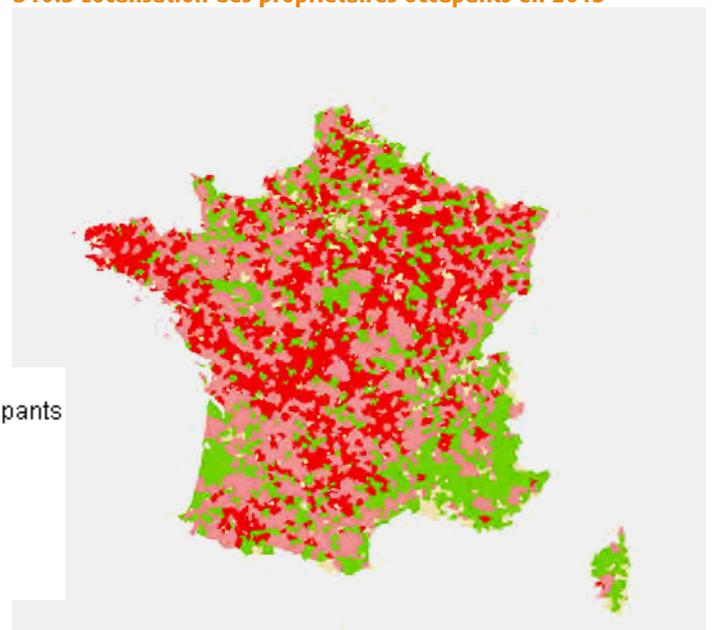
D10.5 Localisation des propriétaires occupants en 2013



Île de France

Part des propriétaires occupants
 En %

- 76 ou plus
- 69 à moins de 76
- 57 à moins de 69
- moins de 57



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D11 - LES LOCATAIRES

En 2013, le nombre de ménages locataires du parc social et du parc privé s'élève à 12,2 millions (D11.1). Depuis 1996, ce nombre progresse à un rythme inférieur à celui des résidences principales (0,7 % par an en moyenne contre 1,1 %). Leur part dans l'ensemble des ménages enregistre donc un recul sur cette période et atteint 42,4 % en 2013. La part des locataires sociaux parmi l'ensemble des locataires, qui était passée de 33 % en 1984 à 43 % en 1997, atteint 44 % en 2013, contre 56 % de locataires du parc privé.

Des ménages jeunes

Selon *Filocom*, les locataires sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 48 ans en moyenne, contre 59 ans pour les propriétaires occupants (D11.2). La part des locataires parmi les ménages diminue à mesure que l'âge augmente. Elle est de 66 % pour les moins de 40 ans, alors qu'elle n'est que de 30 % pour les ménages de plus de 50 ans.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires atteint 26 220 euros, contre 38 330 en moyenne pour l'ensemble des ménages (D11.4). La moitié des ménages locataires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 15 400 euros, soit 4 540 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Des logements collectifs de petite taille

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 75 % des logements locatifs sont en immeubles collectifs. 69 % des logements loués possèdent moins de quatre pièces contre seulement 30 % pour les propriétaires occupants (D11.3). Les logements ont une superficie moyenne plus faible que ceux des propriétaires (64 m² contre 99 m²), que ce soit dans le collectif (57 m² contre 72 m²) ou dans l'individuel (85 m² contre 107 m²). De plus, cet écart est accentué par la plus grande proportion de logements collectifs, notamment plus petits, parmi les locataires.

Dans l'individuel, les logements du parc locatif privé sont en moyenne plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 80 m²) ; ils sont en revanche significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires disposent en moyenne de 1,4 pièce par personne s'ils logent dans un habitat collectif, et 1,5 pièce dans l'individuel.

Le parc locatif est très urbain

L'ancienneté du parc locatif, globalement proche de celle des logements de propriétaires, est hétérogène : dans le parc privé 41 % des logements ont été construits avant 1949, contre seulement 9 % dans le parc social. L'habitat collectif, qui forme les trois quarts du parc locatif, est essentiellement situé en zone urbaine. La localisation des locataires reflète cette structure : 38 % résident dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 20 % dans l'agglomération parisienne (D11.5).

Avertissement

Dans le CSL, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur : les filières de locataires rassemblent les locataires du secteur social (fiche D12) et du secteur privé (fiche D13). Dans *Filocom*, les locataires sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique ou personne morale pour les locataires du parc privé ; HLM, SEM, État ou collectivité locale pour les locataires du parc social). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

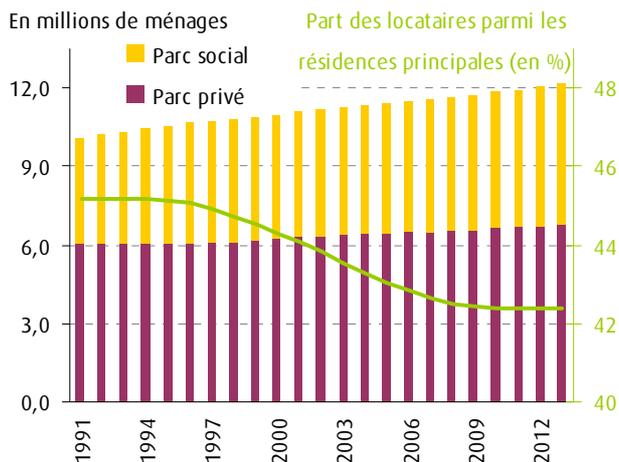
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D11.1 Les locataires depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

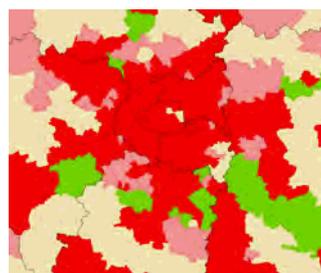
D11.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,0	75,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,2	14,2	44,9
3 pièces	30,9	27,2	32,1
4 pièces	22,7	35,8	18,3
5 pièces	7,2	16,5	4,1
6 pièces ou +	2,0	6,2	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	26,9	37,9	23,1
entre 1949 et 1974	30,2	16,1	35,0
entre 1975 et 1999	25,8	25,0	26,1
après 1999	17,1	21,0	15,7
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	11,7	34,7	4,0
U, U < 20 000 h,	14,6	25,1	11,2
U, U de 20 à 100 000 h,	15,4	14,4	15,7
U, U > de 100 000 h,	37,9	22,0	43,2
Agglomération parisienne	20,4	3,8	25,9
	100,0	100,0	100,0

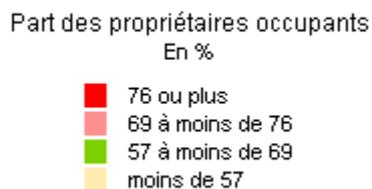
Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

UU = unités urbaines 2010

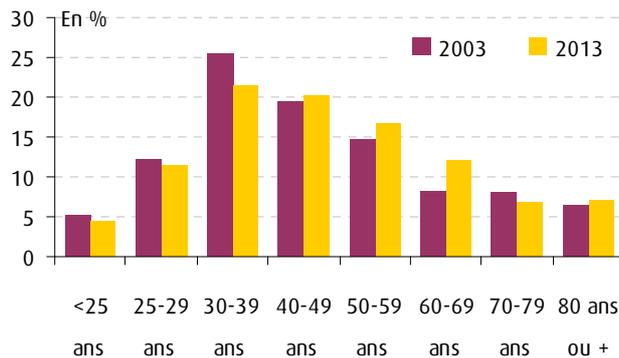
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP



Île de France

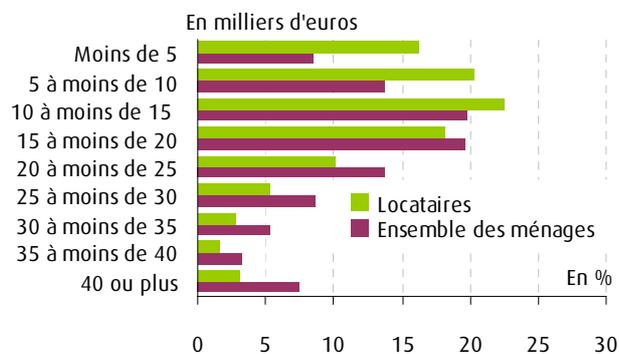


D11.2 Répartition des locataires par tranche d'âge



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

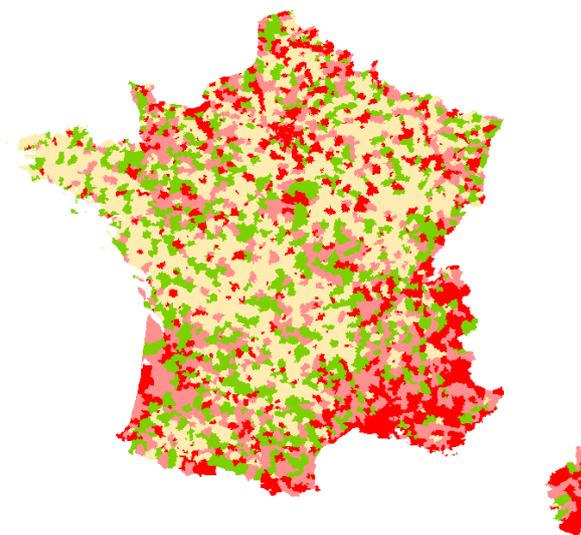
D11.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D11.5 Localisation des locataires en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D12 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2013, 5,4 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (D12.1). Bien que ce nombre progresse tendanciellement, leur part dans l'ensemble des ménages se stabilise à 18,7 % depuis 2009, après un recul continu entre 1998 et 2009, moins rapidement toutefois que pour les locataires du parc privé. Les principaux bailleurs des locataires de logements sociaux sont les organismes HLM. Ils représentent 80 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2013 ; 4,3 millions de ménages sont locataires des bailleurs HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite des ménages dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Selon *Filocom*, elle atteint en moyenne 51,8 ans en 2013, contre 48,5 ans en 1999. Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 32 % des locataires du parc social en 2003, voient leur poids diminuer à 24 % en 2013 (D12.2). En contrepartie, la tranche des 50-69 ans a progressé, passant de 27 % en 2003 à 35 % en 2013.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 22 275 euros, contre 38 330 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages (D12.4). La moitié des ménages

logeant dans le secteur social perçoit un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 13 250 euros, soit 6 700 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Essentiellement des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués à 85 % d'appartements. Les logements sont composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (respectivement 35 % et 29 % - D12.3). Ils sont plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 42 % d'entre eux ont été construits entre 1949 et 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66 m², soit 19 m² de moins que la moyenne des résidences principales. Les ménages locataires du parc social disposent en moyenne de 1,3 pièce s'ils résident dans le collectif, et de 1,4 dans l'individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc locatif social est surtout situé en zone urbaine : 38,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (D12.5). Un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne.

Le parc est avant tout implanté à l'est d'une diagonale reliant Rennes à Nice.

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *locataires de bailleurs HLM* rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ou offices publics pour l'habitat (OPH). La filière des *locataires d'autres bailleurs sociaux* rassemble quant à elle les occupants des logements loués par les sociétés civiles immobilières anciennement à participation majoritaire de la Société Centrale Immobilière de la Caisse des Dépôts (SCIC devenue Icade), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble de ces deux filières forme le secteur social. La définition du parc social dans le CSL est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année) et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Dans *Filocom*, les locataires du parc social sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

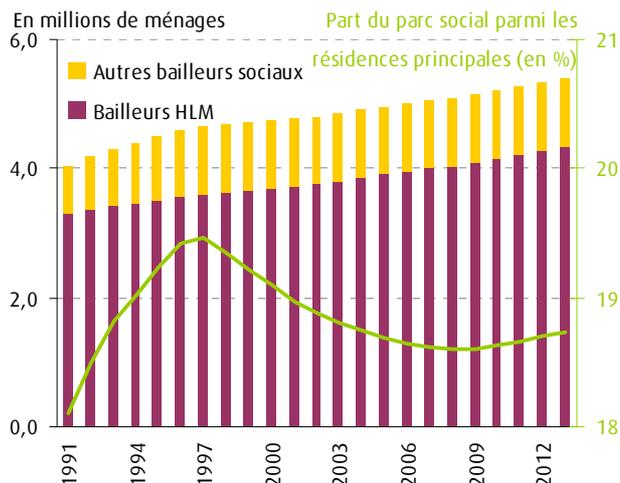
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

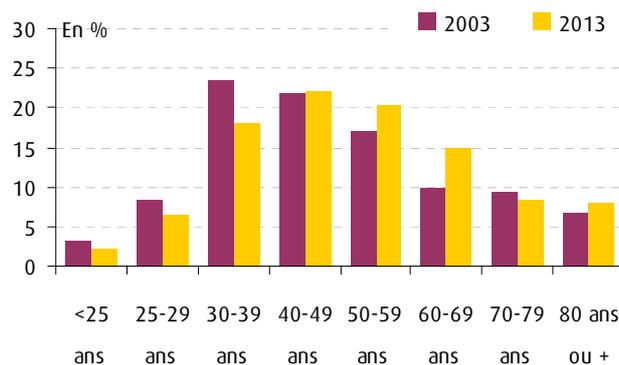
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D12.1 Les locataires du secteur social depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D12.2 Répartition des locataires du secteur social par tranche d'âge



Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. Locales
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

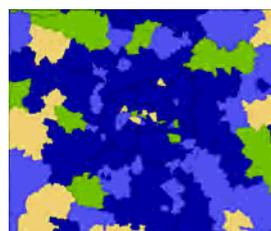
D12.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires du secteur	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type	100,0	15,3	84,7
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	27,0	10,1	30,1
3 pièces	35,0	25,9	36,6
4 pièces	29,0	43,5	26,4
5 pièces	7,9	17,0	6,2
6 pièces ou +	1,1	3,4	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	8,7	13,0	7,9
entre 1949 et 1974	42,4	13,6	47,9
entre 1975 et 1999	34,6	46,4	32,3
après 1999	14,3	27,0	11,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	6,5	24,6	3,3
U. U < 20 000 h.	12,7	24,3	10,6
U. U de 20 à 100 000 h.	16,3	16,3	16,2
U. U > de 100 000 h.	38,4	29,8	40,0
Agglomération parisienne	26,1	4,9	29,9
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur social

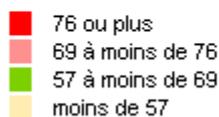
UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

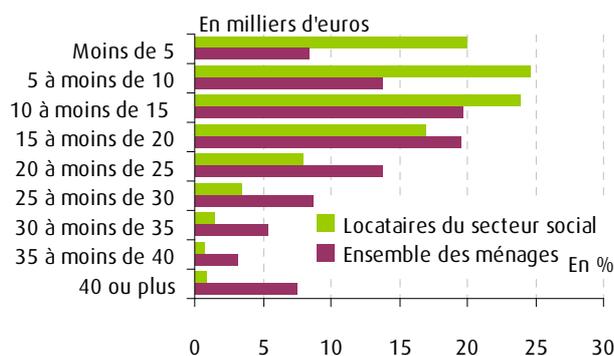


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %



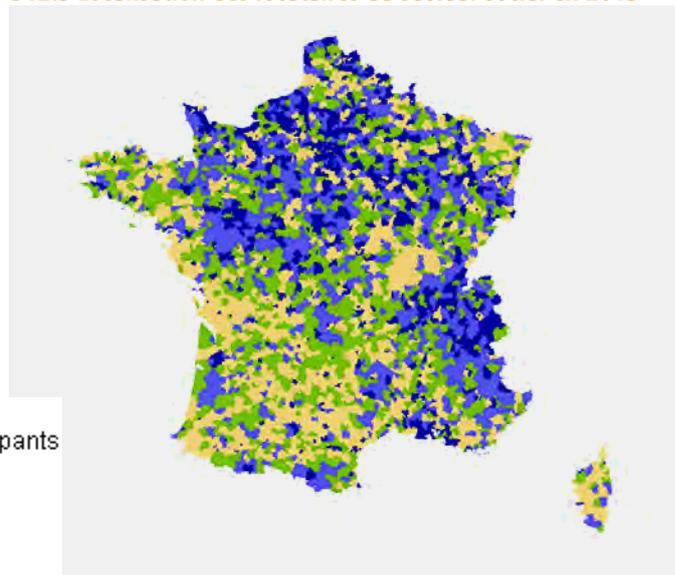
D12.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur social en 2013



Champ : France métropolitaine HLM, SEM, État et coll. Locales

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D12.5 Localisation des locataires du secteur social en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D13 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2013, 6,8 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (D13.1). Ils représentent 23,6 % des ménages. Parmi eux, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par les bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 4 % sur la même période.

Des ménages jeunes

Selon *Filocom*, les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 52 ans dans le parc social (D13.2). 24% des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 22 % ont plus de 60 ans.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 28 740 euros, contre 38 330 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation inférieur à 16 880 euros par an, soit 3 060 euros de moins que le niveau médian des ménages en France (D13.4).

De nombreux studios et 2 pièces dans le parc locatif privé

Les locataires sont plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 70 % des logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. 45 % des logements possèdent moins de trois pièces (57,5 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 63 m², contre 66 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (88 m² contre 80 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires du parc privé disposent en moyenne de 1,5 pièce qu'ils résident dans le collectif ou dans l'individuel.

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 61 % des logements ont été construits avant 1975 et 20 % du parc est postérieur à 1999, une proportion en moyenne plus importante que pour les propriétaires occupants ou les locataires du parc social (D13.3). Les logements individuels de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,4 % des logements locatifs privés. Les régions méridionales (Provence-Alpes-Côte d'Azur, Midi-Pyrénées, Aquitaine) sont caractérisées par une forte présence de logements privés (plus de 25 % de l'ensemble du parc - D13.5).

Avertissement

Dans le CSL, la filière des *locataires de bailleurs personnes physiques* rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les *locataires d'autres bailleurs personnes morales* occupent des logements loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (fiche D12) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances, sociétés immobilières etc. L'ensemble forme le secteur locatif privé.

Dans *Filocom*, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation des résidences principales et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Les résultats présentés dans cette fiche sont principalement issus de *Filocom* et permettent de disposer d'éléments descriptifs sur les logements et les occupants qui ne sont pas directement accessibles à partir des résultats de la fiche D1.

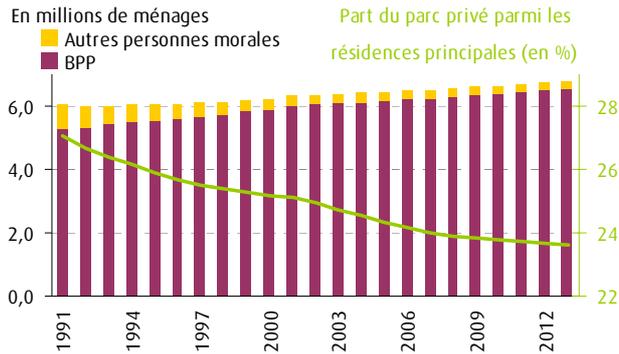
Définitions

Le nombre de pièces considérées dans le fichier *Filocom* fait référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette...

Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déduction (abattements, pension alimentaire...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (prestations familiales, allocations de logements, RSA...).

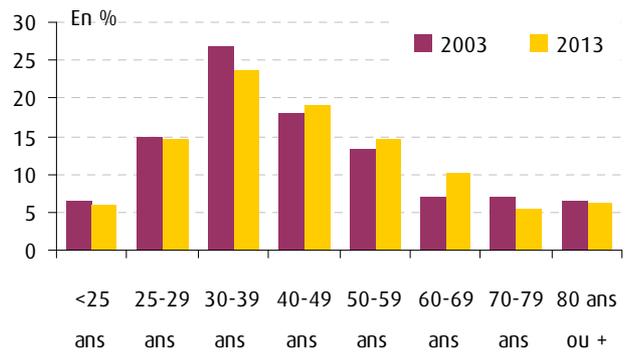
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D13.1 Les locataires du secteur privé depuis 1991



Source : Parc Insee et SOeS (au 1^{er} juillet) - France entière

D13.2 Répartition des locataires du secteur privé par tranche d'âge



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

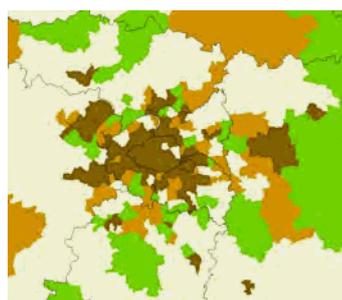
D13.3 Caractéristiques des logements en 2013

	Ensemble des locataires du secteur	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type	100,0	30,4	69,6
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,6	15,0	57,5
3 pièces	27,7	27,1	27,9
4 pièces	18,3	33,7	11,6
5 pièces	6,7	16,5	2,5
6 pièces ou +	2,7	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	40,7	46,7	38,0
entre 1949 et 1974	20,7	16,6	22,5
entre 1975 et 1999	19,0	16,9	20,0
après 1999	19,5	19,8	19,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	14,3	36,1	4,8
U. U < 20 000 h.	16,0	24,8	12,2
U. U de 20 à 100 000 h.	15,0	13,7	15,6
U. U > de 100 000 h.	37,2	21,7	44,0
Agglomération parisienne	17,4	3,6	23,5
	100,0	100,0	100,0

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

UU = unités urbaines 2010

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

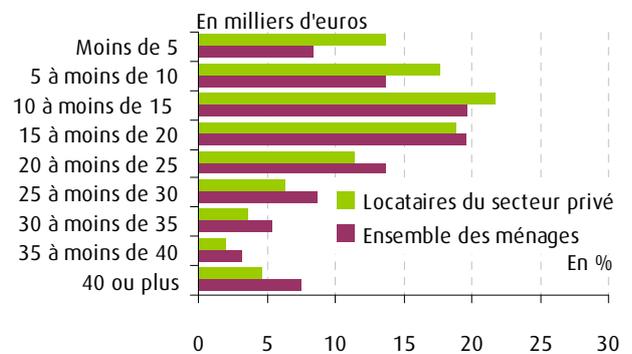


Île de France

Part des propriétaires occupants
En %

- 76 ou plus
- 69 à moins de 76
- 57 à moins de 69
- moins de 57

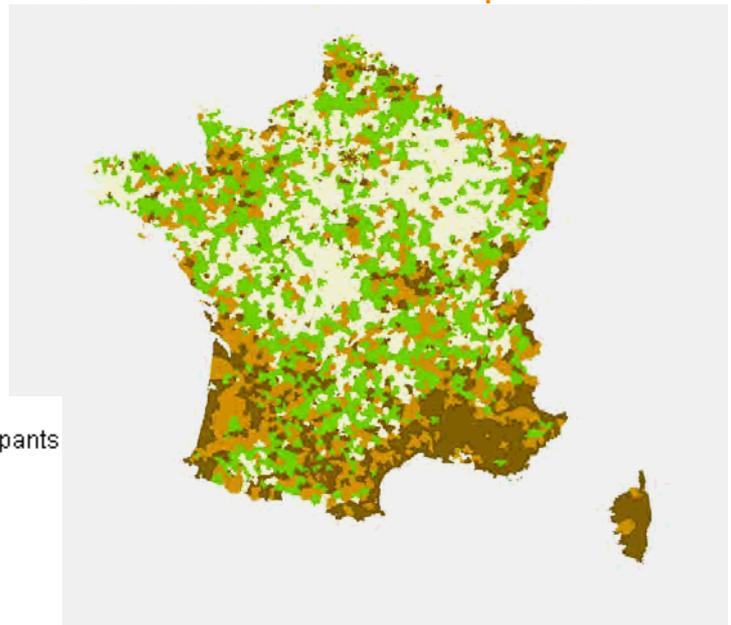
D13.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur privé en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

D13.5 Localisation des locataires du secteur privé en 2013



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFIP

P – La production de service de logement

P1 - LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT - LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2013, les ressources des producteurs de service de logement ordinaire s'élèvent à 231,1 milliards d'euros et les emplois à 91,9 milliards d'euros (P1.1). Le résultat brut courant (RBC - encadré) dégagé par cette activité s'élève à 139,2 milliards d'euros, soit 60,2 % du montant de la production.

Les loyers, qu'ils soient réels ou imputés, représentent plus de 99 % des ressources des producteurs de logement. Les subventions versées, notamment sous forme de bonifications d'intérêts aux bailleurs HLM et aux propriétaires accédants, représentaient près de 5 % des ressources en 1984. Depuis l'extinction quasi-totale de ces dispositifs au profit d'aides à l'investissement et du dispositif fiscal qui s'y est substitué, seules les indemnités d'assurances⁽¹⁾, s'ajoutent aux loyers pour constituer les ressources.

Retour à la hausse du ratio de rentabilité de l'activité de production de service de logement

En 2013, le ratio de rentabilité (RBC / loyers) de l'activité de production de service de logement s'établit à 60,6 %. Il est en nette hausse par rapport à 2012 (59,5 %, + 1,1 point) après une phase de repli entre le point haut de 2004 (64,5 %) et 2012 (P1.2).

Entre 2005 et 2012, la progression annuelle des loyers (+ 2,3 % en moyenne annuelle) a été inférieure à celle des charges (+ 4,1 %), ce qui a dégradé le ratio de rentabilité. Cet écart de

croissance s'explique avant tout par les charges financières qui se sont fortement accrues sur cette période (+ 4,9 %), tant pour les bailleurs sociaux (hors point 2010 - fiche P3) que pour les ménages. Mais les charges d'exploitation (+ 3,8 %) ainsi que les autres charges comme les primes d'assurances (+ 3,4 %) ont également connu des évolutions supérieures à celles des loyers.

En 2013, le repli des charges financières (- 4,8 %), qui s'explique exclusivement par les filières ménages (fiches P3 et P4), inverse cette tendance : malgré une évolution des loyers relativement faible (+ 1,5 %), les charges des producteurs évoluent à la baisse (- 1,2 %), améliorant nettement le ratio de rentabilité de 1,1 point (60,6 % en 2013 contre 59,5 % en 2012, P1.4). Dans le même temps, les charges d'exploitation connaissent un nouveau ralentissement (+ 2,2 % en 2013) tandis que les autres charges, qui incluent les impôts et les primes d'assurances accélèrent légèrement (+ 2,9 % en 2013).

Ce constat concerne l'ensemble des filières à l'exception des bailleurs sociaux pour lesquels, en l'absence de modification des taux d'intérêt, les charges financières progressent de 2 % en 2013. Leur ratio de rentabilité reste donc stable.

(1) Celles-ci peuvent fluctuer assez sensiblement lors de catastrophes naturelles, comme par exemple après les tempêtes de décembre 1999 (année 2000 - P1.2).

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 : le résultat brut courant (RBC) tient compte des éléments du compte de producteur décrits dans le tableau ci-après. 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.

EMPLOIS

Consommation intermédiaire

OEP11 Entretien et petits travaux sur parties communes
OEP21 Honoraires de syndic, autres frais
OEP22 Petits travaux
OEP23 Rémunération d'intermédiaires
OEP61 Prestations de service non récupérées
OEP62 Dépenses diverses

OEP31 Frais de personnels d'immeuble
OEP32 Frais de personnels de gestion
OEP41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

OEP42 Autres impôts et taxes
OEP51 Intérêts des emprunts
OEP24 Primes d'assurances
OEP8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)

Valeur ajoutée brute (VA)

RESSOURCES

Production

OEPR11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)

OEPR2 Subventions d'exploitation

Excédent brut d'exploitation (EBE)

OEPR3 Indemnités d'assurances

Résultat brut courant (RBC)

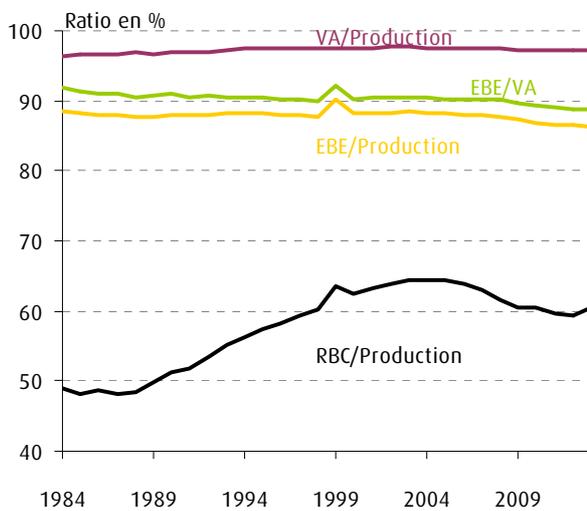
P1.1 Emplois et ressources des producteurs de logements ordinaires par filières en 2013

en millions d'euros

	Propriétaires occupants	Bailleurs secteur libre	Bailleurs secteur social	RS+LV	Ensemble des logements ordinaires
Ressources	140 237	45 226	25 214	20 418	231 095
Emplois	44 776	24 337	15 533	7 257	91 903
Charges d'exploitation	15 999	11 375	8 760	3 915	40 048
Charges financières	28 312	3 848	4 067	2 576	38 803
Autres charges	465	9 115	2 707	293	12 580
RBC	95 461	20 888	9 681	13 162	139 192

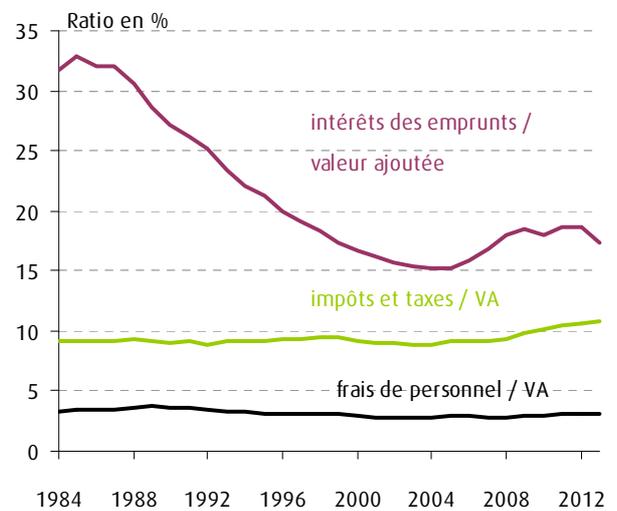
Source : CSL2013

P1.2 Évolution des principaux ratios de production



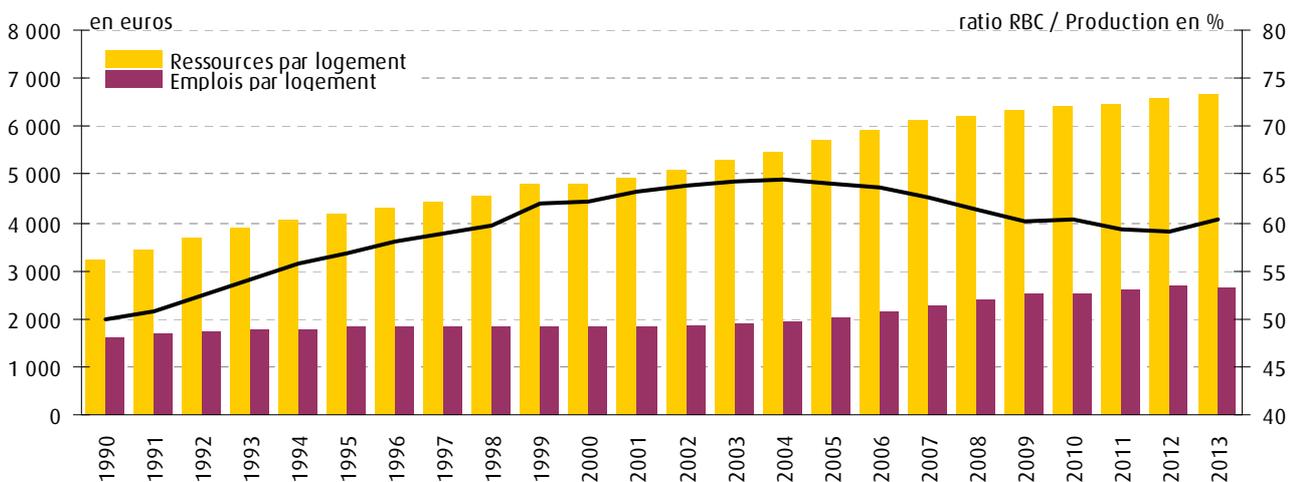
Source : CSL2013 – Champ : logements ordinaires uniquement

P1.3 Charges rapportées à la valeur ajoutée



Source : CSL2012 – Champ : logements ordinaires uniquement

P1.4 Évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement ordinaire



Source : CSL2012 – Champ : résidences principales

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2013, les charges des producteurs de service de logement ordinaire (*encadré*) s'élevaient à 91,9 milliards d'euros. Elles pèsent essentiellement sur les résidences principales (84,6 milliards, soit 92,1 % du montant total) ; 5,2 % concernent les résidences secondaires et 2,7 % les logements vacants. En 2013, leur montant reste stable (- 0,1 %) marquant un net ralentissement par rapport à la croissance des dix années précédentes (+ 5,0 % en moyenne annuelle). Ce ralentissement s'explique quasi-exclusivement par la baisse des intérêts d'emprunts dus par les ménages qui connaissent un net reflux (- 5,5 %) : compte tenu de leur poids dans l'ensemble ils contribuent à - 2,1 point de croissance de l'ensemble des charges en 2013 (*P2.4*).

Les intérêts des emprunts connaissent une faible croissance

Les charges financières des producteurs de service de logement représentent à elles seules 38,8 milliards d'euros, soit 42,2 % de l'ensemble de leurs charges courantes (*P2.7*). Les propriétaires occupants de leur résidence principale en supportent à eux seuls les trois quarts (27,1 milliards en 2013) ; elles représentent pour cette filière plus de 80 % de l'ensemble de leurs charges de producteur. Si l'on ajoute les emprunts souscrits par les occupants non-accédants pour financer leurs travaux sur des résidences secondaires ou sur des logements en location, les ménages s'acquittent de près de 90 % de l'ensemble des charges d'intérêt sur la production de service de logement.

En 2013, les charges d'intérêt reculent pour la première fois depuis 2000 (- 4,8 %). Ce recul s'explique exclusivement par les charges des ménages. En effet, celles des bailleurs sociaux restent orientées à la hausse en raison de leur effort de construction soutenu au cours des dernières années et ce malgré de nouvelles baisses du taux du livret A qui induisent mécaniquement une diminution des intérêts dus sur les prêts contractés.

Pour les ménages, le recul intervient dans un contexte de net ralentissement des prêts immobiliers versés, lui-même lié au ralentissement de l'activité immobilière (acquisitions dans le neuf, dans l'ancien et gros travaux - *fiche 13*) : à peine plus de 110 milliards en 2012 et 2013 alors même que ceux-ci avaient atteint les 150 milliards en 2006 et 2007. Ainsi, les encours des ménages progressent beaucoup moins vivement que les années précédentes, de l'ordre de 3 % en 2012 et 2013, contre plus de 10 % sur la période 2004-2007. De ce fait, l'avancement de la maturité des crédits du milieu des années 2000, largement prépondérants dans les intérêts, implique une diminution des charges financières. En outre, les nouveaux crédits, moins nombreux, bénéficient de taux historiquement bas, ce qui favorise également un plus grand nombre de renégociations de crédits. Au final, les intérêts des emprunts immobiliers des ménages sont estimés en baisse de 5,7 % en 2013. La baisse pèse essentiellement sur les ménages bailleurs pour lequel l'activité immobilière a connu un fort coup d'arrêt en 2013 (- 9,8 %, *fiche 13*).

La plupart des autres charges décèlent

Les charges autres que les intérêts d'emprunts restent orientées à la hausse, à l'exception des frais de baux (- 8,0 %), qui diminuent avec la moindre mobilité des locataires, et les charges liées aux gardiens d'immeuble. Leur croissance est néanmoins ralentie par rapport aux années précédentes : les postes d'entretien et petits travaux ne progressent plus que faiblement, tout comme les frais de syndic. Dans le même temps, la croissance de la TFPB (+ 4,1 % en 2013) se réduit par rapport à celle qui avait prévalu les années précédentes (+ 5,7 % sur les dix années précédentes). Seules les primes d'assurances connaissent une nouvelle accélération, répercutant la forte hausse des indemnités en 2012.

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 : certaines d'entre elles, les charges dites « non récupérables », sont supportées par le propriétaire. Ainsi le coût des gardiens, de l'entretien des parties communes, des ascenseurs... est réparti entre le locataire et le bailleur. Cette répartition est encadrée, en particulier, par les décrets n° 82-955 et n° 82-1164 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.

Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, 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 :

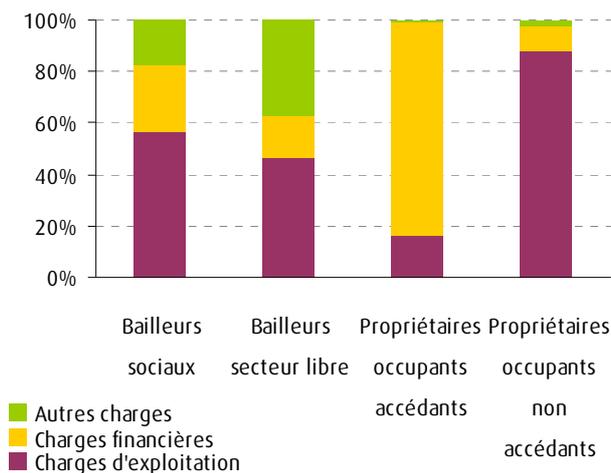
- les charges d'exploitation liées à la production de service de logement, qui correspondent à la consommation intermédiaire et à la rémunération des personnels (partie non récupérable des charges locatives) : elles comprennent l'entretien et les petits travaux, les frais de personnels, d'agence, de syndic, les prestations de services, les frais de baux et d'agences et la TFPB ainsi que le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs HLM, supprimé à compter du 1^{er} janvier 2013 ;
- les charges financières ou les intérêts des emprunts ;
- les « autres charges » : impôts sur les revenus fonciers, taxe sur les logements vacants et taxe d'habitation sur les logements vacants (non applicable aux logements sociaux), taxe de solidarité active (1,1 % pour financer le RSA - mise en place en 2009), primes d'assurances à la charge des bailleurs et les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement.

P2.1 Les charges des producteurs de service de logement ordinaire

	2007/ 2006	2008/ 2007	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	Montants 2013 (G€)	Structure 2013 (en %)
Entretien / travaux	7,6	5,4	4,9	4,0	2,9	2,4	2,0	3 575	3,9
Frais de syndic	3,0	5,1	6,6	4,1	1,7	3,1	2,2	2 343	2,5
Petits travaux	4,6	3,1	2,7	2,5	2,2	2,9	2,6	4 891	5,3
Rémunération d'intermédiaires	3,8	2,7	2,6	2,3	2,3	3,2	2,9	1 755	1,9
Primes d'assurances	7,9	2,7	6,5	2,6	4,0	4,8	7,7	2 171	2,4
Personnel d'immeuble (NR)	-2,9	-0,9	0,5	0,1	2,1	-3,0	-3,3	293	0,3
Personnel de gestion	3,3	3,7	8,1	3,4	2,9	3,6	4,4	6 648	7,2
TFPB	4,8	4,3	8,9	5,0	5,0	4,7	4,1	19 577	21,3
Impôts sur les revenus	5,6	2,3	12,0	2,0	5,7	2,6	4,9	4 427	4,8
Intérêts des emprunts	10,1	10,3	5,5	-0,4	5,2	3,4	-4,8	38 803	42,2
Prestations de services	5,8	14,3	1,6	1,1	10,0	4,2	2,6	375	0,4
Frais de baux, frais d'agences	14,9	-1,8	1,9	3,6	4,1	-0,1	-8,0	590	0,6
Frais liés aux logements vacants (*)	1,1	7,6	-3,1	9,3	-5,8	11,6	6,0	3 575	3,9
Loyers imputés pour les logés gratuits	3,4	2,5	2,4	1,9	1,5	2,2	2,0	5 982	6,5
ENSEMBLE DES CHARGES	7,0	6,6	6,1	1,8	4,3	3,5	-0,1	91 903	100,0

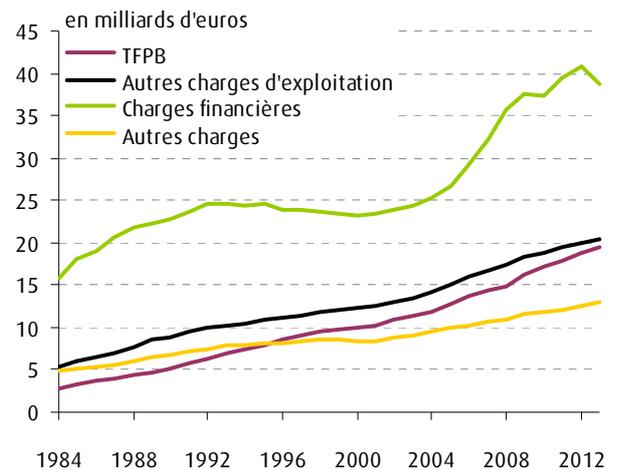
Source : CSL2013 – Champ : logements ordinaires uniquement – (*) Les frais relatifs aux logements vacants concernent des taxes spécifiques (taxe sur les logements vacants) mais également les charges courantes dues par les propriétaires malgré la vacance : énergie, eau, charges de copropriété, TFPB...

P2.2 Répartition des charges selon les filières



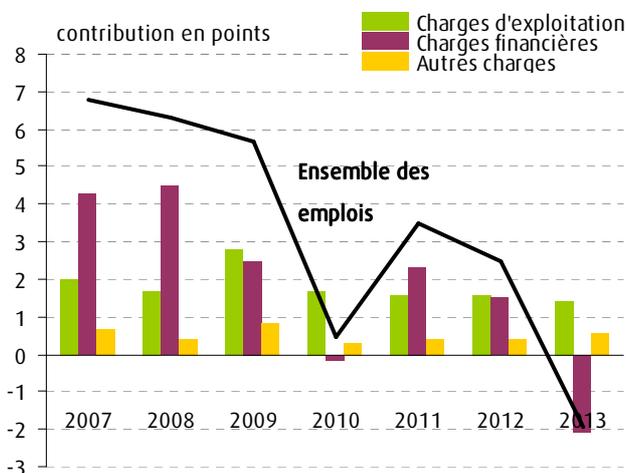
Source : CSL2013 – Champ : logements ordinaires uniquement

P2.3 Évolution des différents postes de charges



Source : CSL2013 – Champ : logements ordinaires uniquement

P2.4 Contribution à la croissance totale des différents postes de charges



Source : CSL2013 – Champ : logements ordinaires uniquement

P3 - COMPTES DES BAILLEURS

En 2013, les bailleurs perçoivent en moyenne 5 782 euros par logement de ressources liées à l'activité de location, quasiment intégralement sous forme de loyers, et acquittent 3 273 euros de charges, soit un résultat brut courant (RBC – *encadré fiche P1*) de 2 509 euros par logement.

Les données en emplois et ressources diffèrent fortement entre bailleurs privés et bailleurs sociaux

La principale différence entre secteur libre et bailleurs sociaux concerne les loyers. En 2013, les ressources des bailleurs sociaux s'établissent à 4 681 euros en moyenne par logement et celles des bailleurs du secteur libre à 6 655 euros, soit 42 % de plus. Après s'être largement creusé entre 2000 et 2007, passant de 31 % à 44 %, ce différentiel semble depuis se stabiliser, voire refluer légèrement.

La structure des charges est également dissemblable entre les deux filières (P3.2). Cette différence s'explique avant tout par le traitement fiscal puisque les bailleurs particuliers du secteur libre en location nue sont assujettis à l'impôt sur les revenus fonciers alors que les bailleurs sociaux (personnes morales) sont exonérés d'impôt sur les sociétés. Celui-ci représente 17 % de leurs charges (620 € par logement en 2013⁽¹⁾). Mais elle est également due à la structure par type de logement : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels plus importants. Enfin, les charges d'intérêts par logement supportées par les bailleurs HLM sont généralement plus élevées en raison du poids des emprunts dans le financement de leur investissement. Cet écart qui avait eu tendance à se réduire durant les années 2000 se creuse à nouveau depuis 2010. Cela s'explique par l'effort d'investissement des bailleurs sociaux depuis le milieu des années 2000, en grande partie financé par emprunt : l'encours de bailleurs sociaux s'est fortement accru et se répercute sur les

charges financières, malgré la forte diminution du taux de rémunération du livret A sur lequel sont indexés les taux des prêts aidés au logement locatif social.

Au final, le RBC est largement supérieur pour les bailleurs privés que pour les bailleurs sociaux (respectivement 3 070 et 1 800 euros par logement en 2013).

La rentabilité des BPP repart à la hausse, celle des bailleurs sociaux est plutôt orientée à la baisse

La rentabilité de gestion locative (*encadré*) dans le secteur libre s'établit, en 2013, à 46,9 % (P3.4). Elle repart à la hausse après avoir baissé entre le point haut de 2006 (48,1 %) mais reste néanmoins supérieure à celle qui était mesurée durant les décennies antérieures. Cette hausse du ratio s'explique avant tout par la diminution des charges financières liées aux acquisitions et aux travaux réalisés par les ménages bailleurs.

La rentabilité pour le secteur social en 2013 est de 38,7 % (P3.5). Elle se stabilise par rapport à 2012 et revient au même niveau qu'en 2008. Entre ces deux dates, le ratio a connu une forte hausse en 2010 suite à l'abaissement du taux du livret A, de 4,0 % à 1,25 %, courant 2009. Cette diminution se répercute mécaniquement sur les charges financières en raison de l'indexation des crédits sur ce taux. Hors ce phénomène, depuis 2004, l'effort d'investissement tend à peser sur les encours et les charges financières des HLM et joue donc, à la baisse, sur le RBC. En outre, depuis 2006, une partie des travaux réalisés par les organismes HLM sont désormais inscrits en charges courantes alors même qu'ils étaient inscrits en investissement, jouant également à la baisse sur ce ratio.

(1) L'impôt sur les revenus fonciers est enregistré ici sur l'année correspondant aux revenus ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État, qui intervient l'année suivante.

La rentabilité de gestion locative – le cas des bailleurs

La rentabilité de gestion locative est mesurée par le rapport entre le RBC et les loyers. Ce ratio peut être perturbé par des événements accidentels, comme c'est le cas en 2000 où son augmentation est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

Sur le long terme, il est un indicateur synthétique de l'évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement, qui peut s'appliquer à chacune des filières. Pour les HLM, par exemple, son évolution reflète les fluctuations de la fiscalité applicable aux logements sociaux et, notamment, de la TFPB qui a pesé sur le ratio de rentabilité au cours des années 90 (fiche A12). Mais elle traduit également l'évolution des charges d'exploitation, qui avait été vive dans le courant des années 1980 ou encore celle des charges d'intérêts qui ont fortement diminué à partir de 1986, en lien avec la baisse de la rémunération du livret A sur laquelle est indexé le taux des prêts au logement locatif social puis en raison du réaménagement de la dette en 1989 et du repli de l'investissement jusqu'en 1990. À l'inverse, les années 1990 comme la fin des années 2000 ont connu une augmentation des charges financières en raison des efforts d'investissement, contrecarrée dès 2010 par la baisse des taux d'intérêts.

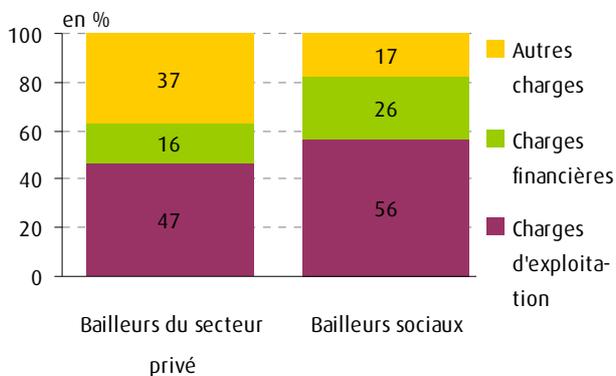
P3.1 Emplois et ressources des bailleurs sociaux et des bailleurs du secteur libre

	Secteur libre						Secteur social					
	1990	2000	2010	2011	2012	2013	1990	2000	2010	2011	2012	2013
Montant des ressources par logement	2 288	3 402	4 435	4 487	4 578	4 681	3 118	4 526	6 285	6 368	6 522	6 655
<i>dont loyers*</i>	2 266	3 375	4 406	4 460	4 546	4 647	3 103	4 518	6 199	6 289	6 429	6 553
Montant des charges par logement	1 553	2 023	2 498	2 678	2 829	2 884	1 904	2 456	3 458	3 512	3 578	3 581
Charges d'exploitation	616	1 003	1 515	1 559	1 597	1 626	872	1 134	1 559	1 593	1 634	1 674
Charges financières	717	745	565	654	749	755	135	281	604	623	632	566
Autres charges	220	275	418	465	483	503	896	1 041	1 295	1 296	1 312	1 341
Résultat brut courant (RBC)	735	1 379	1 938	1 810	1 750	1 797	1 214	2 070	2 826	2 856	2 944	3 074
<i>RBC / Loyers* (en %)</i>	32,5	40,9	44,0	40,6	38,5	38,7	39,1	45,8	45,6	45,4	45,8	46,9
<i>Intérêts / Loyers* (en %)</i>	31,6	22,1	12,8	14,7	16,5	16,2	4,4	6,2	9,7	9,9	9,8	8,6

Source : CSL2013

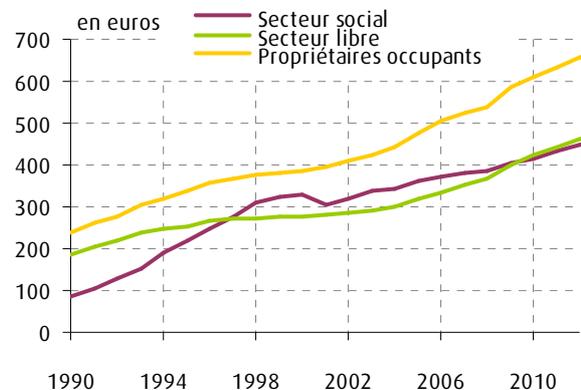
(*) Nets de CRDB

P3.2 Structure des charges des bailleurs par filière



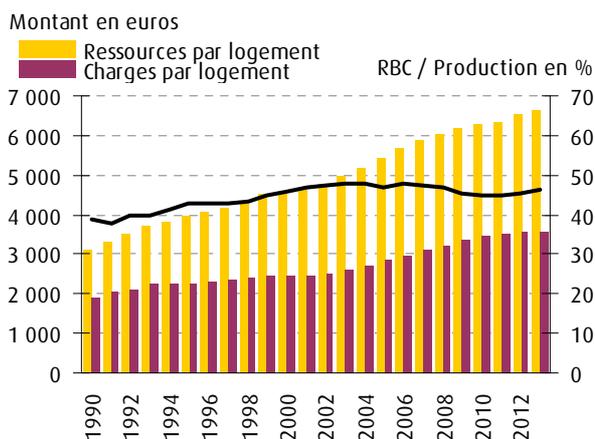
Source : CSL2013

P3.3 Évolution de la TFPB par logement



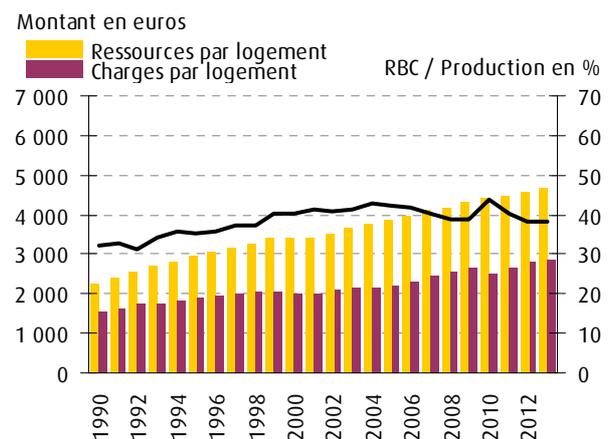
Source : CSL2013

P3.4 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les bailleurs du secteur libre



Source : CSL2013

P3.5 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les bailleurs du secteur social



Source : CSL2013

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les loyers imputés par logement des propriétaires accédants et non accédants sont très proches, respectivement de 8 180 et 8 560 euros en 2013. Il en va de même pour les charges hors intérêts des emprunts (1 150 euros par logement contre 950 euros).

Pour les accédants, le poids des charges d'intérêt sur le ratio de rentabilité est primordial

En revanche, les propriétaires accédants supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts : 5 530 euros par logement en moyenne en 2013. Ces intérêts modifient fondamentalement la structure du compte de producteur : le résultat brut courant (*encadré et P4.2*) pour les propriétaires accédants s'élève à 1 570 euros en moyenne par logement alors que celui des non accédants s'élève à 7 530 euros. Il en va de même pour la rentabilité du service de logement (*encadré*) : alors qu'elle est de 87,9 % pour les non-accédants (*P4.5*), elle s'élève à 19,2 % pour les accédants en 2013 (*P4.4*).

Après avoir connu une baisse constante entre 2003 et 2012, le ratio de rentabilité pour les propriétaires accédants repart à la hausse en 2013. De fait, ce ratio dépend fortement du poids des charges financières, qui avaient fortement cru durant les dernières années.

En 2013, ce montant s'inscrit en baisse de 4,9 %. Le montant des charges financières varie d'une année sur l'autre en fonction de divers critères (*P4.3*). Ces charges sont d'abord liées aux encours de crédits immobiliers contractés par les ménages, qui

dépendent eux-mêmes des flux entrants (nouveaux crédits distribués) et des flux sortants (crédits dont le remboursement est arrivé à échéance et crédits faisant l'objet d'un rachat) ; ces encours connaissent un net ralentissement en raison de la nette diminution des nouveaux crédits versés en 2012 et 2013. Par ailleurs, ces charges diminuent, pour une même génération de crédits, en fonction de l'avancement du remboursement ; ce facteur joue également à la baisse en 2013 puisqu'une part importante des encours aux ménages ont été distribués sur la période 2003-2007 et les charges financières dues au titre de ces emprunts diminuent désormais fortement. Enfin, le taux des nouveaux crédits immobiliers pèse sur les charges d'intérêts dues au titre des nouveaux emprunts ; la nouvelle baisse de ces taux contribue donc aussi à la baisse des charges financières des propriétaires occupants.

D'autres facteurs ont joué sur la dégradation du ratio pour les propriétaires occupants (*P4.7*). Tout d'abord la hausse de l'entretien et des petits travaux des parties communes au cours des années 2000, en partie liée à la hausse de l'habitat collectif relativement aux logements individuels. Ensuite le ralentissement des loyers imputés dont l'évolution moyenne a été diminuée de moitié (+ 3,2 % entre 2000 et 2007 contre + 1,4 % entre 2007 et 2013).

Les comptes des propriétaires occupants

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.

Les charges des propriétaires occupants sont les mêmes que celles des autres producteurs de service de logement (bailleurs). Ce sont celles dont continueraient de s'acquitter les propriétaires occupants s'ils mettaient leur logement en location (*encadré fiche P2*).

À compter de cette année, le Compte du logement retrace, conformément au cadre central de comptabilité nationale, une partie des petits travaux réalisés dans les logements en charges des producteurs. Les années précédentes, l'intégralité des petits travaux réalisés dans le logement par les propriétaires occupants étaient retracés dans les charges des occupants (*fiche D7 et annexes 20*). Cela crée un déséquilibre de traitement relativement aux autres filières et n'était pas conforme au choix retenu par le cadre central, pour lequel les consommations intermédiaires pesant sur les loyers imputés jouent sur le PIB. Le CSL s'aligne donc sur les choix du cadre central au moment du passage à la Base 2010 (*note méthodologique*).

Le résultat brut courant (RBC) est le solde entre les ressources des producteurs de logement et leurs emplois. Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, il traduit le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, les ressources sont constituées par les loyers imputés. Le résultat brut courant donne donc simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement. 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.

La rentabilité de service de logement est mesurée, ici, par le rapport entre le RBC et les loyers imputés. En 2000, l'élévation de ce ratio est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances, suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

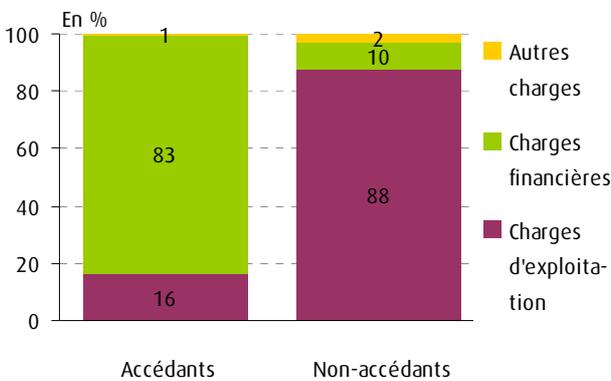
P4.1 Emplois et ressources des propriétaires occupants accédants et non accédants

	Montants en euros						Évolutions en %		
	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2011	2012	2013
Montant des ressources par logement	4 246	6 244	8 148	8 219	8 354	8 462	0,9	1,6	1,3
<i>dont loyers*</i>	<i>4 238</i>	<i>6 234</i>	<i>8 133</i>	<i>8 204</i>	<i>8 337</i>	<i>8 444</i>	<i>0,9</i>	<i>1,6</i>	<i>1,3</i>
Montant des charges par logement	1 789	1 752	2 650	2 735	2 783	2 702	3,2	1,8	-2,9
Charges d'exploitation	396	595	887	914	942	965	3,1	3,0	2,5
Charges financières	1 382	1 144	1 738	1 795	1 815	1 708	3,3	1,1	-5,9
Autres charges	11	13	25	25	26	28	3,5	3,6	6,7
Résultat brut courant (RBC)	2 457	4 491	5 499	5 484	5 571	5 760	-0,3	1,6	3,4
<i>RBC / Loyers* (en %)</i>	<i>58,0</i>	<i>72,0</i>	<i>67,6</i>	<i>66,8</i>	<i>66,8</i>	<i>68,2</i>			
<i>Intérêts / Loyers* (en %)</i>	<i>32,6</i>	<i>18,4</i>	<i>21,4</i>	<i>21,9</i>	<i>21,8</i>	<i>20,2</i>			

Source : CSL2013

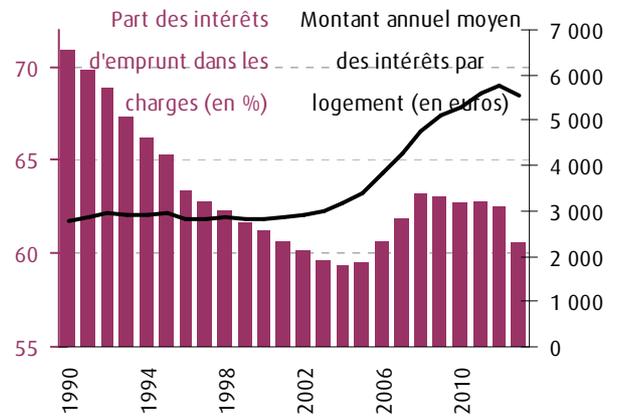
(*) Nets de CRDB

P4.2 Structure des charges des propriétaires par filière



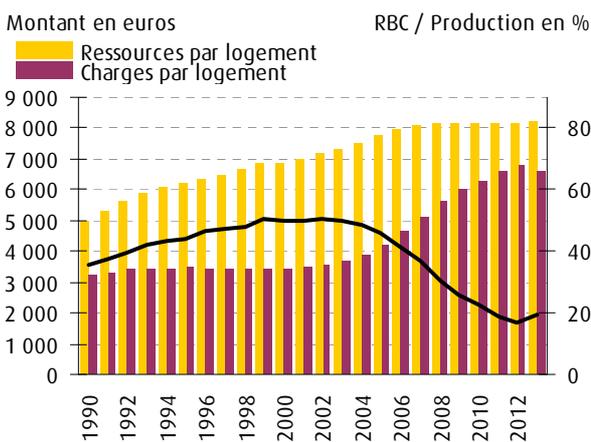
Source : CSL2013

P4.3 Évolution des charges d'intérêt



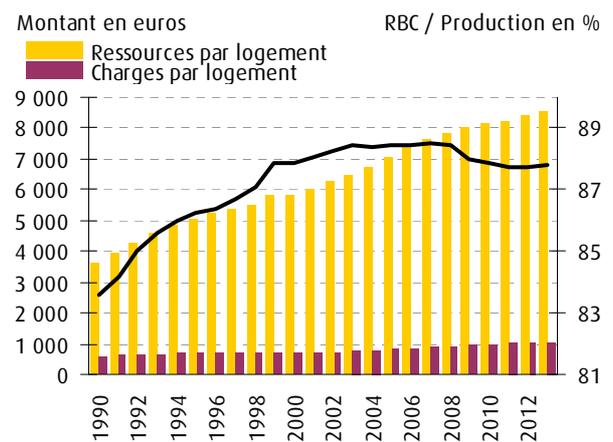
Source : CSL2013 – Champ : propriétaires occupants accédants

P4.4 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les propriétaires accédants



Source : CSL2013

P4.5 Évolution des charges, des produits et du RBC pour les propriétaires non accédants



Source : CSL2013

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

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élevaient, en 2013, à 7,6 milliards d'euros (P5.1). Elles sont essentiellement composées des redevances, décomposables en paiement effectif des résidents et prestations sociales liées au logement. Les charges des producteurs représentent, quant à elles, 5,9 milliards d'euros. Ainsi le résultat brut courant s'élève à 1,7 milliard d'euros, soit 22,2 % des ressources. La faiblesse de ce ratio tient au caractère essentiellement non lucratif des locaux d'hébergement.

Le montant annuel des charges par lit s'élève à 5 610 euros avec, comme pour les redevances, une forte diversité entre les types de structures (P5.3).

Baisse des subventions au profit des aides directes aux résidents

Les locaux d'hébergement collectif relèvent essentiellement du secteur social ; leur financement est donc en partie issu de versements publics. Ces dépenses publiques, originellement versées aux établissements, ont été peu à peu transférées directement aux résidents, sous forme de prestations sociales liées au logement. Ainsi, 6,2 % des ressources provenaient des subventions en 1990 contre seulement 2,8 % en 2013. À l'inverse, la part des prestations sociales liées au logement a progressé régulièrement passant de 24,1 % à 40,6 % des ressources (P5.2). Cependant, ce sont les paiements effectifs des résidents qui constituent l'essentiel des ressources. Bien que leur participation ait diminué en 1996, leur part progresse régulièrement et s'établit à 56,6 % des ressources en 2013.

Les frais de personnel constituent l'essentiel des charges

En 2013, les frais de personnel, rémunérations des personnels de gestion et d'entretien, s'élevaient à 2,3 milliards d'euros soit 38,8 % de l'ensemble des charges de service de logement (P5.4).

Quelle que soit la structure d'hébergement collective, les frais de personnel constituent l'un des principaux postes de dépense et expliquent en grande partie les différences de coût moyen annuel

d'un type de locaux d'hébergement à l'autre. En raison des normes qui prévalent dans les établissements pour personnes handicapées et personnes âgées, ils sont particulièrement élevés pour ces établissements (respectivement 4 690 et 1 854 euros par lit occupé). L'intégration de l'activité des veilleurs de nuits explique le coût élevé pour les établissements pour personnes en difficulté sociale.

Dans une moindre mesure, les charges locatives (dépenses d'entretien des locaux, d'énergie et d'eau), participent également aux différences de coûts entre types d'établissements. Ils sont proches pour les structures dont la présence des occupants est limitée à la nuit (835 € en moyenne pour les établissements dédiés aux étudiants, aux travailleurs et aux personnes en difficulté sociale). À l'inverse, ils sont plus élevés pour les établissements pour personnes âgées et personnes handicapées où le temps de présence des résidents est plus élevé.

Une rentabilité en hausse mais toujours inférieure à celle des logements ordinaires

Contrairement aux comptes des logements ordinaires, tant les ressources que les charges des producteurs incluent les charges dites « récupérables », selon la terminologie des logements ordinaires (*encadré*). Ainsi, le résultat brut courant est homogène avec celui observé sur les logements ordinaires.

La rentabilité se mesure ici par le ratio entre résultat brut courant et le total des ressources. Cet indicateur a régulièrement augmenté depuis 1990 (+ 1,8 % en moyenne annuelle) tout en restant inférieur au ratio observé au sein des logements ordinaires. En 2013, il s'établit à 22,2 % contre 60,6 % pour les logements ordinaires.

La rentabilité est différente d'une structure à l'autre : quasiment nul pour les établissements pour les personnes en difficulté sociale, elle s'établit à 25,3 % pour les établissements d'accueil des personnes âgées. La présence d'établissements privés à but lucratif au sein de cette sous filière explique en partie ces différences.

Le compte des producteurs de service de logement collectif

Le *compte de production* de la filière de *service d'hébergement collectif* s'appuie sur les comptes des établissements eux-mêmes. Le CSL isole, au sein des produits et des charges, celles qui sont liées à la seule activité de service de logement, étant entendu que ces établissements ont des productions autres (restauration, accueil, assistance et suivi médicaux...).

Lorsque les *prestations sociales liées au logement* dont bénéficient les résidents au titre de leur occupation (APL, APA, ASH...) sont globalisées à l'établissement, elles apparaissent directement en ressources des établissements dans leurs comptes. Pour autant, conformément aux concepts de la comptabilité nationale, celles-ci sont retracées comme un versement aux ménages, qui l'utilisent pour payer leur *redevance*.

Dans les comptes des établissements, il n'est pas possible de distinguer, comme pour les logements ordinaires (*encadré fiche D6*), les charges dites « récupérables » (à la charge des occupants) des « non récupérables » (à la charge des producteurs) ; l'ensemble de ces charges sont ici à la charge du producteur et incluses dans les « redevances » versées par les occupants. Le résultat brut courant n'est pas affecté par cette différence : il reste homogène avec celui des bailleurs de logements ordinaires puisque l'équivalent des charges « récupérables » (pour les logements ordinaires) sont ajoutées (dans le cas des producteurs de *service d'hébergement collectif*) à la fois en emplois et en ressources des producteurs. En revanche, le *ratio de rentabilité* (RBC / ressources) inclut ici, au dénominateur, des charges « récupérables » et est donc par construction, plus faible.

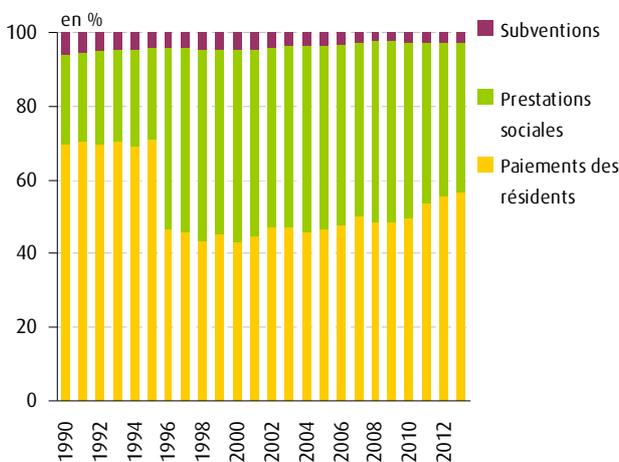
P5.1 Emplois et ressources des locaux d'hébergement collectif par filière

En millions d'euros

	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficultés sociales	Travailleurs	Étudiants	Ensemble
Redevances	4 581	1 649	461	544	153	7 388
<i>Paiements des résidents</i>	3 372	484	77	279	89	4 301
<i>Aides des administrations publiques</i>	1 208	1 165	384	265	65	3 087
Subventions d'exploitation	11,2	5,8	99,1	88,4	9,9	214
Ensemble des ressources	4 592	1 655	560	633	163	7 602
Ensemble des emplois	3 432	1 279	527	527	151	5 916
Résultat brut courant	1 160	376	33	105	13	1 686
<i>RBC/Ressources (en %)</i>	<i>25,3%</i>	<i>22,7%</i>	<i>5,9%</i>	<i>16,7%</i>	<i>7,7%</i>	<i>22,2%</i>

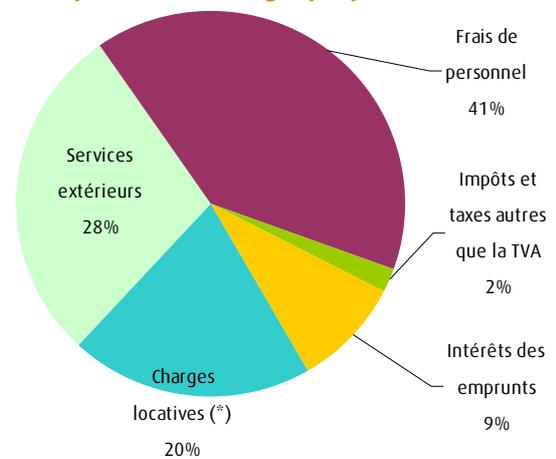
Source : CLS2013

P5.2 Évolution du poids des composantes des ressources



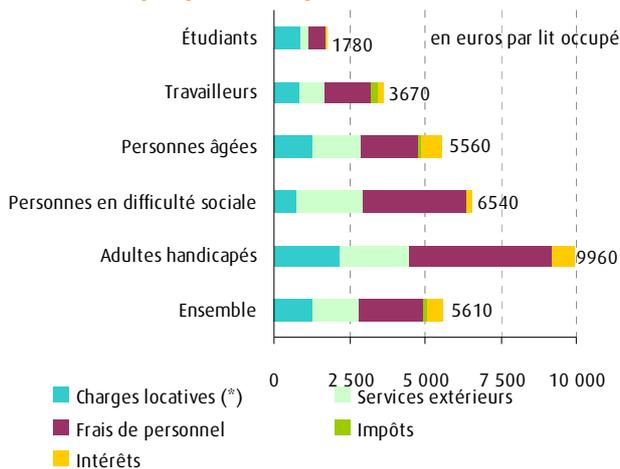
Source : CLS2013

P5.3 Répartition des charges par poste



Source : CLS2013

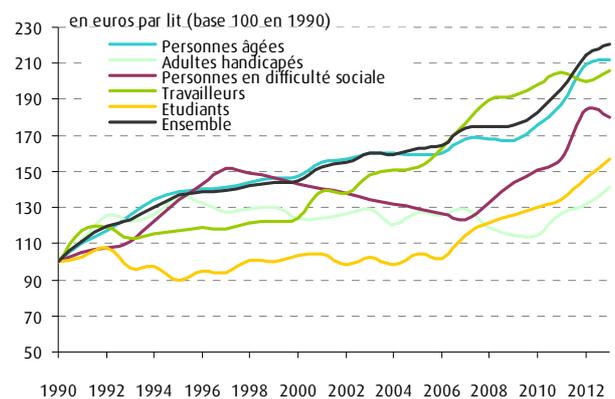
P5.4 Coût moyen par lit occupé en 2013



*:Y compris dépenses d'énergie et d'eau

Source : CLS2013

P5.5 Évolution du coût moyen par lit.



Source : CLS2013

I – L'activité immobilière

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2013, l'activité immobilière (*encadré*) s'établit à 274,7 milliards d'euros, en baisse de 3,9 % en valeur (11.1). Après le point haut de 2011, elle se rapproche de son niveau de 2006 (279,2 milliards d'euros). Le rattrapage de 2010 et 2011 n'est plus effectif en 2012 et 2013. Cette baisse porte essentiellement sur l'ancien (- 6,9 %) alors que dans le neuf l'activité est presque stable (+ 0,1 %). Les gros travaux d'entretien amélioration diminuent après trois années de hausse (- 0,2 % après + 1,6 en 2012).

L'activité immobilière des ménages et des personnes morales diminue

L'activité immobilière des ménages, qui représente la grande majorité de l'activité immobilière totale, diminue en 2013 (- 4,0 %) pour se situer à 247,6 milliards d'euros. Elle reste malgré tout supérieure au niveau de 2009 qui s'établissait à 204,4 milliards d'euros.

En 2013, l'activité immobilière des personnes morales diminue de 2,5 % pour la première fois depuis 2001. Les organismes HLM en constituent la majeure partie (64,9 %). L'activité immobilière

des HLM diminue (en valeur) de 1,4 % en 2013 après + 8,5 % en 2012.

L'activité immobilière dans l'ancien se replie fortement

L'activité immobilière diminue nettement dans l'ancien (- 6,9 %), contribuant à hauteur de - 3,9 points au repli de l'activité immobilière totale. La baisse de l'activité immobilière dans l'ancien résulte de la diminution du volume (- 4,9 %) et de celle des prix (- 2,1 %). En revanche, les travaux et le neuf stagnent en 2013 respectivement - 0,2 % et + 0,1 % (0,0 point de contribution - 11.2 et 11.3)

Ralentissement des prix

L'indice du prix de l'entretien amélioration décélère en 2013 (1,2 % après 1,6 % en 2012). Les indices du coût de la construction et du prix notaires-Insee diminuent en 2013 ; leur variation s'établit respectivement à - 0,9 % et - 2,1 %, après + 2,5 % et - 0,5 % en 2012 (11.4).

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, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participe à la formation brute de capital fixe en logement ;
- les transactions sur les logements d'occasion qui incluent, de fait, la valeur du bâti et du terrain ainsi que celle des frais et droits liés, calculés sur barèmes. Elles sont évaluées en valeur TTC.

La formation brute de capital fixe (FBCF) est incluse dans l'activité immobilière. Elle comprend uniquement la production de logements neufs acquis par les producteurs des filières du CSL et les travaux de gros entretien. Elle n'inclut pas les terrains. En outre, en raison de la limitation du champ du CSL aux producteurs de service de logement, la FBCF du CSL inclut les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions (hors terrains, y compris frais et droits liés). C'est-à-dire les flux entrants nets de logements anciens dans le champ du CSL.

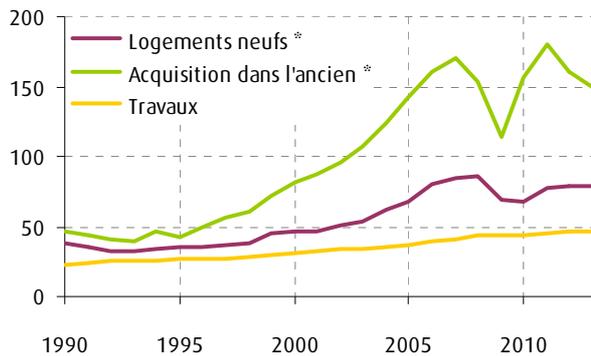
L'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assise des logements neufs (et des logements d'occasion, nets des cessions).

11.1 Activité immobilière, FBCF et investissement en logements

	Évolution (en %)		Valeur (en milliards d'euros)
	2012/2011	2013/2012	2013
	(1) Construction de logements neufs	2,4	0,0
(2) Terrains d'assise des logements neufs	1,3	0,3	15,7
(3) Frais et droits (neuf)	0,9	-1,4	1,1
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	2,2	0,1	79,1
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	-10,9	-6,9	100,4
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	-10,9	-6,9	39,4
(7) Frais et droits (ancien)	-11,6	-6,2	9,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	-10,9	-6,9	149,7
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	1,6	-0,2	45,9
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	-5,7	-3,9	274,7
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	-10,9	-6,9	0,5
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	-10,9	-6,9	0,6
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	0,6	-0,7	119,8
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	0,7	-0,5	135,5

Source : CSL2013

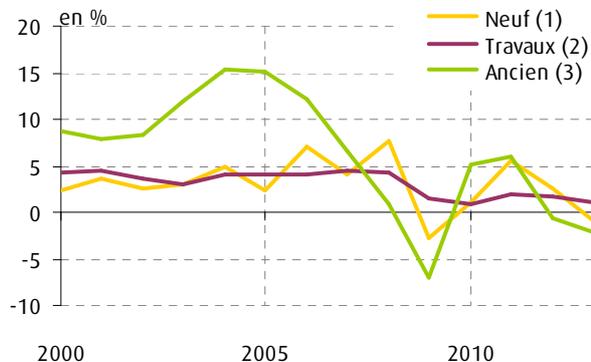
11.2 Montant de l'activité immobilière par segments



Source : CSL2013

* y compris frais et droits liés

11.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière

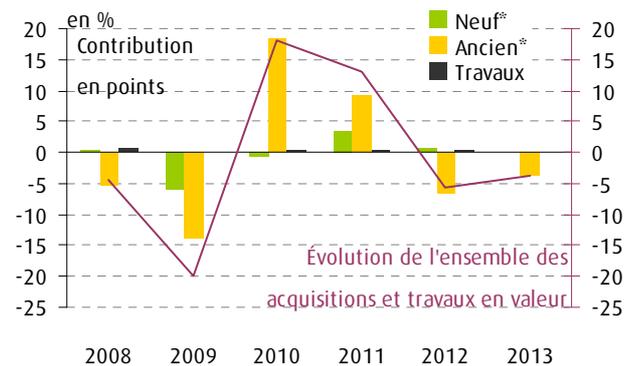


Sources : (1) Insee - Indice du coût de la construction (ICC)

(2) Insee - Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA)

(3) indice Insee-Notaires

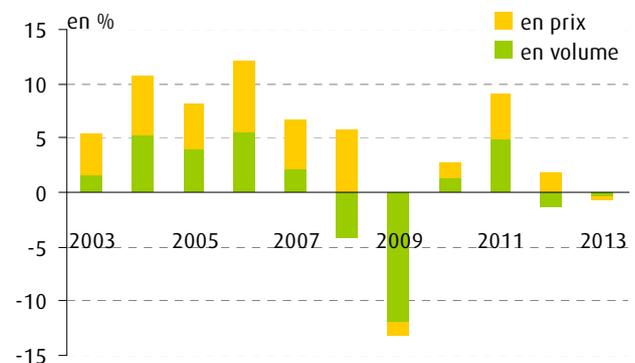
11.3 Contributions des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2013

* y compris frais et droits liés

11.5 Partage volume-prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



Source : CSL2013

12 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Dans un contexte où l'activité immobilière poursuit sa baisse (- 3,9 % en 2013 après - 5,7 % en 2012 - *fiche 11*), les encours de crédits à l'habitat des ménages pour le logement connaissent une progression de 3,3 % en 2013, après + 3,0 % en 2012.

Diminution des flux de crédits nouveaux versés aux ménages en 2013

Le flux brut des crédits immobiliers aux ménages diminue peu en 2013 (- 1,2 %) après sa forte baisse de 2012 (- 22,4 %). Le montant des crédits nouveaux versés (*encadré*) aux ménages s'établissent ainsi à 116,5 milliards d'euros. Ce montant ne tient pas compte des opérations de rachats et de renégociations de prêts (représentant plus d'un tiers des montants versés) suscitées par la baisse des taux enclenchée à partir d'avril 2012. Cette configuration favorable aux emprunteurs témoigne de l'absence de contraintes sur l'offre de financements bancaires mis à la disposition des candidats à une acquisition.

Les flux de crédits nouveaux sont en diminution pour le neuf (- 15,2 % en 2013 - *I2.1*) et les travaux (- 3,8 %). En revanche, ils augmentent dans l'ancien (+ 6,7 %). La baisse des crédits libres, qui représentent l'essentiel des crédits immobiliers accordés aux ménages, et des crédits aidés décélère en 2013 (respectivement - 0,1 % et - 32,4 % après - 20,8 % et - 51,4 % en 2012). La diminution des crédits aidés est certainement due au repli du prêt à taux zéro (PTZ - *fiche A12*) : le montant des mises en force s'établit à 2,2 milliards d'euros, en net recul par rapport à 2012 (- 37,8 %). Cette diminution s'explique par l'effet du recentrage du dispositif sur le neuf à compter du 1^{er} janvier 2012 (un certain nombre de PTZ émis en 2011 pour des logements anciens ayant été versés en 2012).

Les crédits versés pour les travaux (11,6 milliards en 2013) sont orientés à la baisse (- 3,8 %) pour la troisième année consécutive.

Cela peut être dû à la diminution de 3,9 % de l'éco-prêt à taux zéro qui représente 0,6 milliard en 2013.

Les prêts versés aux organismes HLM diminuent légèrement

Dans le même temps, les prêts aidés versés aux organismes HLM, qui représentent plus de la moitié de leur financement, sont en légère diminution (- 0,7 %). Cette évolution est différente selon le neuf (+ 2,1 %), les travaux (- 5,6 %) et l'ancien (- 21,7 %). Au total, ils restent à un niveau élevé (10,3 milliards d'euros en 2013), comme le niveau des subventions d'investissement (2,3 milliards), et les encours continuent de progresser à un rythme soutenu (environ 6,0 % pour les concours du Fonds d'épargne) traduisant la poursuite de l'effort d'investissement induit par le plan de relance et par le PNRU (*fiche 14*).

Les fonds propres

Les fonds propres associés au financement sont calculés par solde entre l'investissement et les divers crédits mesurés. Ils s'établissent à 141,4 milliards d'euros en 2013, représentant ainsi 51,5 % du financement de l'activité immobilière (*I2.5*).

Les conditions de financement

Les taux fixes des crédits habitat accordés aux ménages continuent de baisser en moyenne annuelle en 2013 (3,2 % contre 3,4 % en 2012). Ils se stabilisent autour de 3,1 % (*I2.2*) en fin d'année avant de reprendre leur baisse en 2014.

La durée moyenne des crédits à l'habitat hors prêts relais diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,0 mois en 2013 après - 3,5 mois en 2012) pour s'établir à 212,5 mois en 2013.

Crédits aux logements

Crédits versés / crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2011 puis sur les données Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir de permis de construire contenus dans Sit@del2 (*fiche 13*).

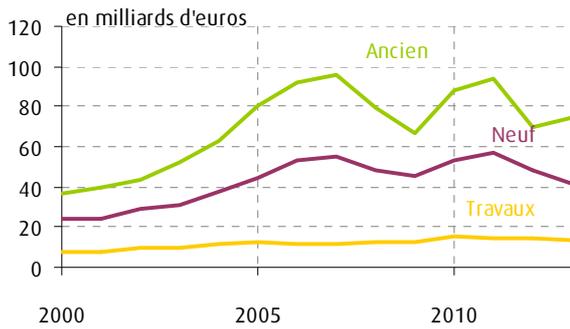
Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

Crédits aidés / crédits libres

Les crédits considérés comme aidés sont : le prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), le PTZ (*fiche A12*) et l'Éco-PTZ qui ne concerne que les travaux (*voir glossaire*).

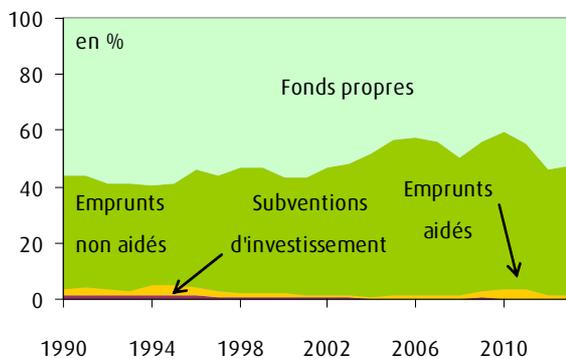
Les crédits non aidés incluent, outre les crédits libres, les prêts d'épargne logement (0,7 milliard d'euros en 2013) qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres ; les Pass-foncier suspendus en 2012 ; les PC-PAS.

12.1 Crédits à l'habitat versés dans l'ancien, dans le neuf et dans les travaux en 2012



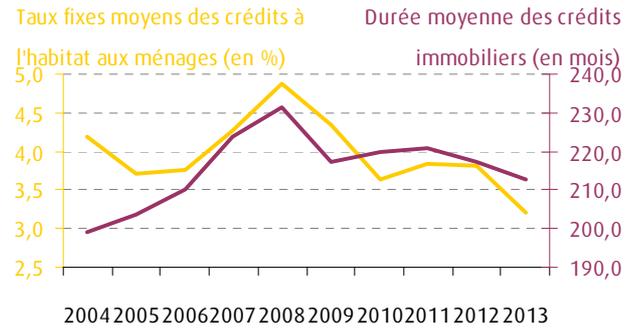
Source : CSL2013 d'après Banque de France et modèle Sachem jusqu'en 2011

12.3 Le financement de l'investissement en logements des ménages



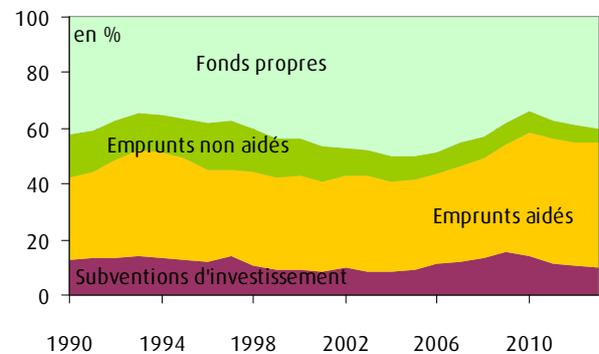
Source : CSL2013

12.2 Taux fixes et durée des crédits aux ménages



Source : Banque de France

12.4 Le financement de l'investissement en logements des personnes morales



Source : CSL2013

12.5 Le financement des acquisitions et des travaux

	Montants (en milliards d'euros)	Structure (en %)		
	2013	2011	2012	2013
Fonds propres**	34,9	23,3	36,4	44,1
Subventions d'investissement	2,1	3,1	2,9	2,7
Emprunts aidés	11,6	15,3	15,3	14,7
Emprunts non aidés	30,4	58,3	45,3	38,5
Ensemble logements neufs	79,1	100	100	100
Fonds propres**	75,2	47,9	56,4	50,2
Subventions d'investissement	0,2	0,2	0,2	0,1
Emprunts aidés	0,6	3,0	1,0	0,4
Emprunts non aidés	73,7	48,9	42,4	49,2
Ensemble logements d'occasion	149,7	100	100	100
Fonds propres**	31,3	65,3	67,1	68,2
Subventions d'investissement	0,9	2,0	1,7	2,0
Emprunts aidés	2,6	5,9	5,9	5,6
Emprunts non aidés	11,1	26,8	25,2	24,2
Ensemble travaux	45,9	100	100	100
Fonds propres**	141,4	44,2	52,6	51,5
Subventions d'investissement	3,3	1,2	1,2	1,2
Emprunts aidés	14,8	6,6	5,8	5,4
Emprunts non aidés	115,2	48,0	40,5	42,0
Total acquisitions et travaux	274,7	100	100	100

* Les fonds propres sont calculés comme étant le solde entre d'une part, la mesure de l'investissement et d'autre part, celle des crédits versés aux ménages estimés à partir des données de la Banque de France et du modèle Sachem jusqu'en 2011.

Source : CSL2013

13 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

L'activité immobilière des ménages s'établit, en 2013, à 247,6 milliards d'euros (13.1). Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls 90,1 % de l'activité immobilière totale. Après la reprise de 2010 et de 2011, leur activité immobilière diminue ces deux dernières années (- 4,0 % en 2013 après - 6,9 % en 2012). Cette diminution concerne avant tout les acquisitions dans l'ancien (- 6,8 % en 2013). Les acquisitions dans le neuf et les gros travaux ont des évolutions plus modérées (respectivement + 0,6 % et - 0,1 % - 13.2).

L'ensemble des filières de ménages sont orientées à la baisse. Elle est plus marquée pour les bailleurs (- 9,8 %) ; l'activité immobilière des autres filières baisse relativement moins (- 3,1 % pour les propriétaires occupants et - 5,0 % pour les résidences secondaires).

Forte diminution du niveau d'acquisitions de logements anciens en 2013

Les acquisitions de logements anciens réalisées par les ménages représentent 147,4 milliards d'euros en 2013, soit près des deux tiers de leur activité immobilière. Elles baissent fortement pour la deuxième année consécutive (- 6,8 % en 2013 après - 10,9 % en 2012). Cette évolution traduit à la fois une baisse des volumes (- 4,8 % pour 2013⁽¹⁾) et des prix (- 2,1 % en 2013). Toutefois la diminution des prix reste modérée par rapport à l'ajustement des prix important qui avait marqué l'année 2009 (- 7,1 %).

Cette évolution des prix France entière ne rend pas compte des disparités sur le territoire et de la différence qu'il peut exister sur les ajustements de prix entre les différents marchés locaux. Pour autant cette année les tendances convergent en Île-de-France (- 1,3 %) et en Province (- 2,5 %).

(1) Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflétant la valeur des acquisitions basée sur l'assiette des droits de mutation par les prix. L'évolution de ce volume diffère de celle du nombre de transactions. En effet, la date de l'acte de vente est antérieure à la date d'enregistrement des droits de mutation par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Ces décalages temporels créent des divergences d'évolution sur une année civile.

Augmentation en volume du neuf et baisse des travaux

Après une année de diminution, l'investissement en volume en logements neufs des ménages augmente en 2013 (1,5 % en volume après - 2,3 % en 2012 et + 0,6 % en valeur). Il s'établit désormais à 59,1 milliards d'euros, représentant ainsi un peu plus d'un cinquième de l'ensemble de leur activité immobilière.

Cette hausse se concentre sur les propriétaires occupants, qui continuent de bénéficier du dispositif PTZ+ : leur dépense d'investissement s'élève à 43,2 milliards d'euros en 2013 (+ 6,9 %). Dans le même temps, celle des ménages bailleurs connaît un net recul (- 15,8 %), conséquence des rabotages successifs du dispositif Scellier et des incertitudes qui ont pu peser sur la prolongation des dispositifs d'investissement locatif avant la mise en place du dispositif Duflot, par ailleurs moins avantageux.

Les travaux d'entretien-amélioration représentent 41,1 milliards d'euros en 2013. Après deux années de croissance, les travaux d'entretien-amélioration diminuent en valeur (- 0,1 % après + 0,8 % en 2012). Les travaux baissent en volume en 2013 (- 1,2 % après - 0,8 % en 2012).

Légère diminution de la FBCF

La FBCF des ménages (y compris frais et droits liés) est composée à 47,3 % par les acquisitions de logements neufs et à 42,3 % par les gros travaux d'entretien amélioration, les 10,4 % restants étant attribués à de l'ancien (où seuls les frais et le solde des acquisitions et cessions hors terrains sont comptabilisés). Compte tenu d'une baisse dans les travaux d'entretien amélioration et l'ancien, la FBCF recule de 0,3 % en volume après - 2,8 % en 2012 (13.3). Les prix diminuent également (- 0,2 % après + 1,8 % en 2012), tant dans le neuf que pour l'ancien et les travaux, portant l'évolution en valeur à - 0,4 % en 2013.

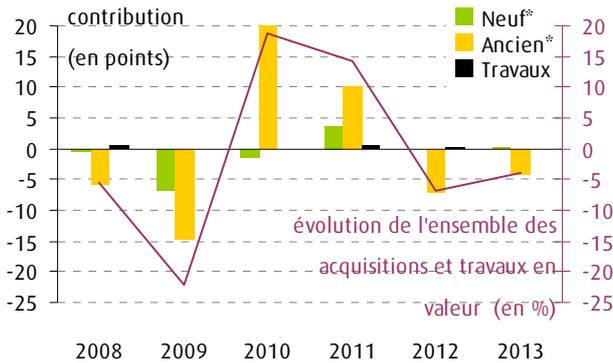
13.1 L'activité immobilière des ménages

en milliards d'euros	1993	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Investissement en logements neufs*	24,1	46,8	54,2	58,8	68,5	71,7	70,4	52,2	49,6	58,7	58,8	59,1
Acquisition de logements anciens*	39,2	105,0	121,9	139,9	158,3	167,4	151,4	112,3	153,2	177,5	158,1	147,4
Travaux	21,3	31,0	32,7	34,3	36,2	38,6	40,4	39,9	39,7	40,8	41,1	41,1
Ensemble	84,5	182,8	208,9	233,0	263,1	277,6	262,2	204,4	242,6	276,9	258,0	247,6

* y compris frais et droits liés

Source : CSL2013

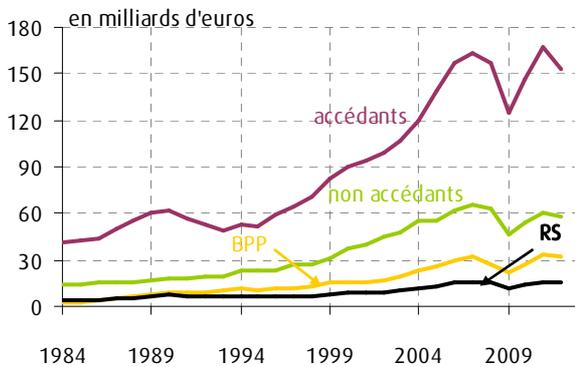
13.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des ménages



Source : CSL2013

* y compris frais et droits liés

13.4 L'activité immobilière* des ménages par filière



BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

* y compris frais et droits liés

Source : CSL2013

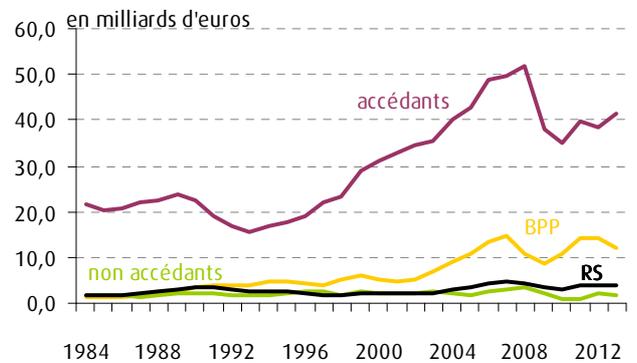
13.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe* (FBCF) des ménages



Source : CSL2013

* y compris frais et droits liés

13.5 L'investissement en logements neufs des ménages par filière



BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

Source : CSL2013

14 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2013, l'activité immobilière des personnes morales s'élève à 27,1 milliards d'euros (14.7). Malgré une légère baisse (- 2,5 %), le niveau reste élevé compte tenu de l'effort d'investissement des organismes HLM qui se maintient à un niveau historiquement haut.

L'investissement des organismes HLM reste à un niveau historiquement élevé

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat ESH et offices publics pour l'habitat OPH) atteignent 17,6 milliards d'euros en 2013 soit presque les deux tiers de l'activité immobilière des personnes morales.

Après de nombreuses années de forte progression (+ 15,2 % en moyenne annuelle entre 2005 et 2012), tant pour le neuf que pour l'ancien et les travaux, l'investissement se maintient en 2013 à des niveaux très élevés. Le léger recul de 2013 (- 1,4 %) est avant tout le fait des acquisitions de logements anciens. Dans le neuf et les travaux, le niveau de l'investissement reste stable, à un point haut : 12,7 milliards d'euros investis dans le neuf et 4,2 milliards en travaux.

Il est intrinsèquement lié aux conditions de financement des logements sociaux (*encadré*) et à l'effort financier public en faveur du logement social (avantages fiscaux et subventions). Celui-ci est monté en puissance entre 2005 et 2010 dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance ou du plan national de rénovation urbaine. Ainsi, cet effort d'investissement des HLM se traduit également dans les montants d'aides distribués à cette filière (*fiche A6*).

Baisse de l'investissement des autres bailleurs sociaux et des autres personnes morales

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires...) est estimée à 6,7 milliards en 2013 (14.4). Elle diminue de 1,3 % en 2013, à la fois le neuf, qui représente l'essentiel de leur activité immobilière, dans l'ancien et les travaux d'entretien amélioration.

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux estimée à 2,8 milliards en 2013 diminue également (- 11,3 %). Elle concerne également tous les segments et notamment le neuf (- 15,0 % en 2013).

Dispositifs de financement de bailleurs sociaux

Les prêts au logement locatif social sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 60 ans dans les zones tendues à compter de 2014) sont distribués majoritairement par le Fonds d'épargne géré par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue une fois au 1^{er} février et 1^{er} août (éventuellement au 1^{er} mai ou au 1^{er} novembre en cas de variation importante du taux) sur la base des taux interbancaires Euribor et Eonia et de l'inflation sans que sa variation ne dépasse 1,5 point à la hausse ou à la baisse.

On distingue trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt au logement locatif social :

- **le Plus** (prêt locatif à usage social), mis en place en 1999, produit « standard » du logement social dont le taux est égal à celui du Livret A + 60 points de base (soit 1,85 % au 1^{er} août 2013) ;
- **le PLA-I** (prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales (taux égal au Livret A - 20 pb, soit 1,05 % au 1^{er} août 2013) ;
- **le PLS** (prêt locatif social), en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu (taux égal au Livret A + 111 pb, soit 2,36 % au 1^{er} août 2013, livret A + max 136 pbs si autre que personne morale).

Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA à taux réduit, exonération de TFPB, etc). (*Encadré fiche A6*)

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

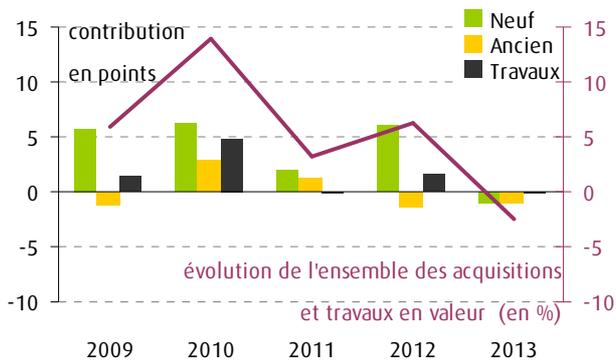
- **le PLI** (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au Livret A + 140 pb, soit 2,65 % au 1^{er} août 2013),
- **le prêt à l'amélioration** (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux (les travaux d'amélioration de la performance énergétique bénéficiant d'un prêt au taux plus avantageux, l'éco-prêt logement social). Une subvention - **la Palulos** (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) - est destinée aux travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes notamment. Elle n'est plus octroyée que marginalement.

14.1 Activité immobilière des personnes morales (résidences principales)

en milliards d'euros	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Neuf									
Organismes HLM	4,1	5,0	6,9	8,3	10,2	11,9	11,6	12,7	12,7
Autres bailleurs sociaux	1,1	1,5	1,9	2,2	2,1	2,1	2,1	1,9	1,6
Autres personnes morales	4,2	4,8	4,6	5,1	4,5	4,2	5,0	5,7	5,7
Ensemble investissement logements neufs	9,4	11,3	13,3	15,6	16,8	18,2	18,7	20,3	20,0
% Neuf / Total	67,7	70,0	71,4	74,4	75,7	71,9	71,6	73,1	73,8
Occasion									
Organismes HLM	0,4	0,5	0,6	0,6	0,8	1,0	1,0	0,9	0,7
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8	0,9	0,8	0,7
Autres personnes morales	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6	0,9	1,0	0,9	0,9
Ensemble acquisitions logements d'occasion	1,9	2,2	2,4	2,3	2,0	2,7	3,0	2,6	2,3
% Occasion / Total	14,1	13,6	12,8	10,9	9,0	10,5	11,4	9,4	8,5
Travaux									
Organismes HLM	2,1	2,2	2,5	2,6	2,8	3,8	3,8	4,2	4,2
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5
Autres personnes morales	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Ensemble des travaux	2,5	2,6	3,0	3,1	3,4	4,5	4,4	4,9	4,8
% Travaux / Total	18,3	16,4	15,8	14,7	15,3	17,6	17,0	17,5	17,7
Total									
Organismes HLM	6,6	7,6	9,9	11,5	13,8	16,7	16,4	17,8	17,6
Autres bailleurs sociaux	2,1	2,6	3,0	3,3	3,1	3,4	3,5	3,1	2,8
Autres personnes morales	5,2	5,9	5,7	6,2	5,3	5,2	6,2	6,8	6,7
Ensemble de l'activité immobilière	13,8	16,1	18,7	21,0	22,2	25,3	26,1	27,8	27,1

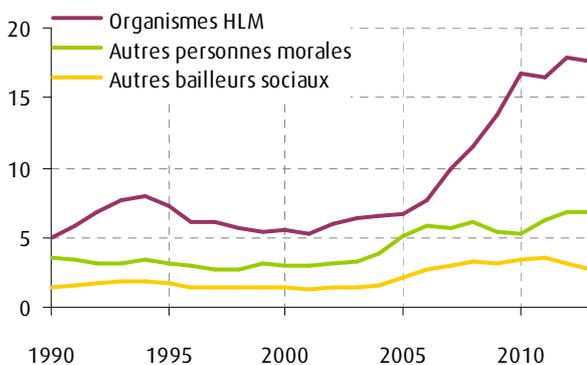
Source : CSL2013

14.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des personnes morales



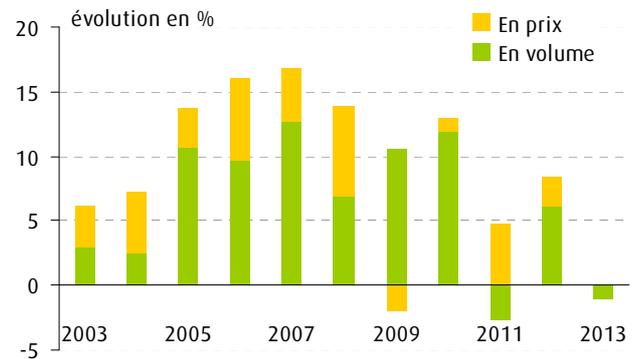
Source : CSL2013

14.4 L'activité immobilière des personnes morales par filières



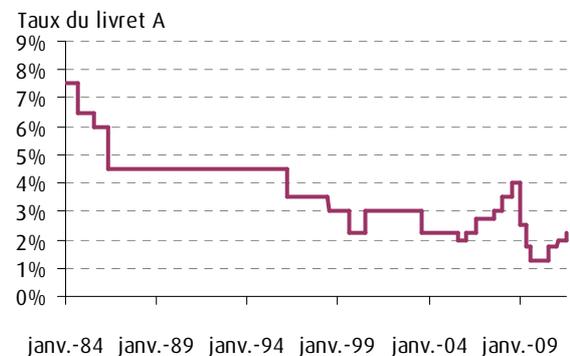
Source : CSL2013

14.3 Partage volume/prix de la formation brute de capital fixe (FBCF) des personnes morales



Source : CSL2013

14.5 La rémunération du livret A



Source : CSL2013

15 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2013, la formation brute de capital fixe en logements neufs (FBCF), hors frais et droits liés, s'élève à 62,4 milliards d'euros. Après deux années de hausse (+ 2,4 % en 2012 et + 13,5 % en 2011), la FBCF stagne en 2013 (+ 0,0 % hors frais et droits liés).

En 2013, la FBCF en volume des particuliers baisse pour la deuxième année consécutive (- 6,3 % après - 5,5 % en 2012). Cette réduction a été accentuée notamment par une nouvelle diminution des plafonds de ressources pour le PTZ+.

Diminution des prix en 2013

L'indice du coût de la construction diminue en 2013 après trois années de hausse : - 0,9 % en 2013 après + 2,5 % en 2012. L'augmentation des volumes (+ 0,9 %) a donc été compensée par la baisse des prix (15.1).

Augmentation de la FBCF en volume pour les logements neufs

L'évolution de la FBCF en logements neufs redevient positive (+ 0,9 % en 2013 après - 0,1 % en 2012). En effet, la production en volume augmente de 0,3 % (fiche 16 - 15.3) tandis que, les stocks des promoteurs ralentissent en 2013 par rapport à ceux de 2012.

En 2013 pour la troisième année consécutive, les stocks de logements construits des promoteurs sont positifs (+ 350 000 m² en 2013 après + 570 000 m² en 2012 - 15.2).

La production de logements neufs en volume augmente de nouveau en 2013 pour la troisième année consécutive (+ 0,3 % en 2013 après + 1,3 % en 2012). Cette augmentation est à relier avec un niveau élevé de mises en chantiers au premier trimestre 2013 dû à la fin du dispositif Scellier. La production en volume de maisons individuelles baisse toujours en 2013 (- 4,7 % après - 4,1 % en 2012). Les logements individuels groupés produits en 2013 augmentent (+ 1,2 % après + 0,2 % en 2012). La construction de logements collectifs continue également d'augmenter (+ 5,0 % en 2013 après + 7,7 % en 2012).

Les autres composantes de la FBCF

La FBCF en logement inclut d'autres éléments que la production de logements neufs : frais et droits liés aux transactions (yc ancien) et gros travaux d'entretien amélioration (*encadré fiche 17*). En revanche elle ne comprend pas les terrains (15.4). Compte tenu des évolutions de ces autres éléments, la FBCF totale s'établit à 119,8 milliards d'euros. Elle connaît une diminution en volume de 0,4 % ainsi qu'une baisse des prix (- 0,2 %).

Évaluation de la FBCF en logements neufs à partir de la production

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. Ainsi, dans le CSL, la mesure de la FBCF en logements neufs découle de celle de la production (fiche 16).

L'évaluation de la FBCF en logements neufs, repose sur une estimation à partir des données physiques (tableau 15.3) assurant ainsi une cohérence intrinsèque entre ces deux mesures.

(1) La production de logements neufs est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2 (fiche 16) en quantités physiques (m²).

(2) Les variations de stocks promoteurs sont comptabilisées (cf. ci-dessous).

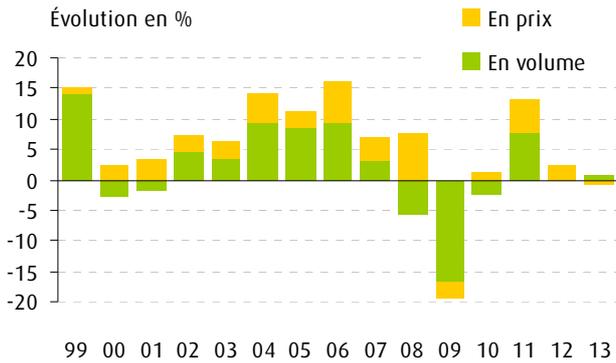
(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent une évolution en volume. La méthode permet ainsi de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région).

(4) L'évolution en prix est donnée par l'indice du coût de la construction (ICC) et permet d'obtenir des évolutions en valeur.

(5) Le montant en valeur est donné par les évolutions et un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

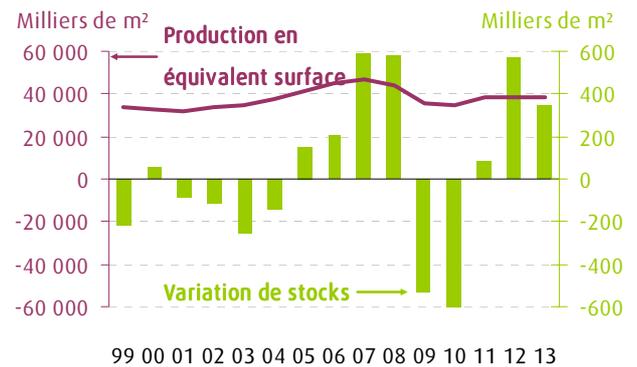
La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée dans les stocks. 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 ». Les données relatives aux stocks sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

15.1 Évolution en volume et prix de la FBCF



Sources : CSL 2012, insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

15.2 Production en équivalent surface et variation de stocks



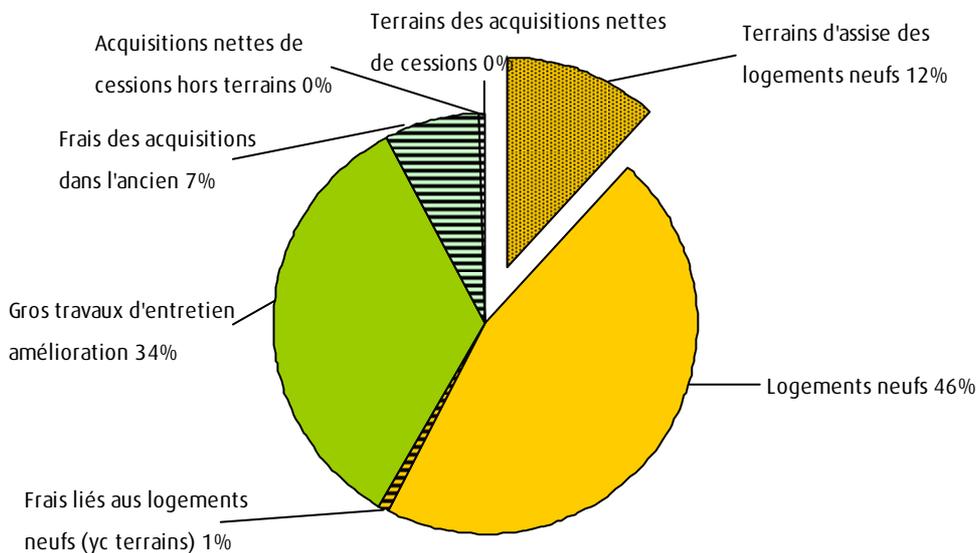
Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14 et ECLN

15.3 De la production à la FBCF en volume

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Évolution de la production en volume	4,6	3,1	9,6	9,5	9,4	4,0	-5,6	-19,2	-2,5	9,8	1,3	0,3
Évolution de la production en surface	4,7	3,1	9,7	9,2	9,3	3,7	-5,8	-19,4	-2,4	10,0	1,0	-0,1
Production en équivalent surface (millions de m²)	33,6	34,6	37,9	41,4	45,2	46,9	44,2	35,6	34,7	38,1	38,4	38,4
ΔStocks (millions de m²)	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5	-0,6	0,1	0,6	0,3
FBCF (millions de m²)	33,7	34,8	38,1	41,3	45,0	46,3	43,6	36,1	35,3	38,1	37,9	38,1
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	4,7	3,5	9,3	8,5	9,0	2,9	-5,9	-17,1	-2,3	7,8	-0,5	0,5
Évolution de la FBCF en volume (%)	4,7	3,5	9,2	8,7	9,3	3,1	-5,7	-16,7	-2,3	7,6	-0,1	0,9
Évolution de la FBCF en valeur (%)	7,3	6,6	14,5	11,3	16,9	7,2	1,5	-19,0	-1,2	13,5	2,4	0,0
FBCF en valeur (millions d'euros)	38 790	41 343	47 318	52 670	61 554	65 997	67 008	54 294	53 629	60 875	62 341	62 358

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/14, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

15.4 Les différentes composantes de la FBCF



Source : CSL2013

16 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements en équivalent logement ralentit en 2013

Les fins de chantier continuent d'augmenter en 2013 (+ 5,0 %), au même rythme qu'en 2012 (16.7). Dans le même temps et malgré la forte baisse du nombre d'autorisations en 2012 et 2013 (fiche 17), les mises en chantier diminuent moins fortement (- 0,8 % en 2013 après - 6,0 % en 2012).

Dans ce contexte, la production de logements neufs (*encadré*) reste orientée à la hausse mais subit un nouveau ralentissement après le pic de 2010 (+ 0,3 % en volume en 2013, après deux années de hausse + 1,3 % en volume en 2012 et + 9,8 % en 2011).

En effet, la production étant calculée entre le début et la fin des chantiers, même si le nombre de mises en chantier n'augmente plus, les mises en chantiers des deux années passées continuent de participer à la production car la durée de chantier, selon le type de logements, varie en moyenne de 13 à 20 mois.

La production de logements progresse dans le collectif mais diminue dans l'individuel

La croissance de la production en logements neufs tient à la forte augmentation de la production de logements collectifs (+ 5,1 % en 2013). L'individuel groupé progresse légèrement (+ 0,2 % après + 0,0 % en 2012). À l'inverse, la production de logements individuels purs diminue pour la deuxième année consécutive (- 5,2 % après - 5,0 % en 2012 - 16.2).

Par conséquent, la part des maisons individuelles (c'est-à-dire de l'individuel pur) dans les logements produits passe de 34,6 % en 2012 à 32,5 % en 2013. La part de l'individuel groupé reste stable (13,3 % en 2013). À l'inverse, la part des logements collectifs augmente (54,2 % en 2013 et 52,1 % en 2012).

Diminution de la durée moyenne des travaux achevés en 2013

Ainsi la production de logements neufs est maintenue grâce à l'effort de construction des bailleurs sociaux et par les incitations fiscales à l'investissement locatif, qui pèsent avant tout sur le collectif. Pour autant, le maintien du niveau de production tient aussi au repli du délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux (16,8 mois en moyenne en 2013 contre 17,1 mois en 2012). Cette diminution des délais de production concerne à la fois le collectif (20,8 mois en moyenne en 2012 à 20,0 en 2013) et l'individuel (13,2 mois en moyenne en 2013 contre 13,5 mois en 2012 - 16.4).

Diminution de la surface moyenne des logements produits en 2013

La mesure de la production en volume (+ 0,3 %) en 2013 s'appuie sur des mesures en quantités physiques (*encadré*). Ainsi, à cette évolution en volume correspondent des évolutions en nombre de logements et en surface, qui peuvent différer légèrement (16.5). En 2013, l'évolution en logements de la production s'établit à + 0,9 % et l'évolution en surface est de - 0,1 %. Cela correspond à 420 200 équivalents logements produits et à 38,9 milliers de m², un niveau en deçà des points hauts de 2007 et 2008 mais relativement élevé, notamment dans le collectif (16.2).

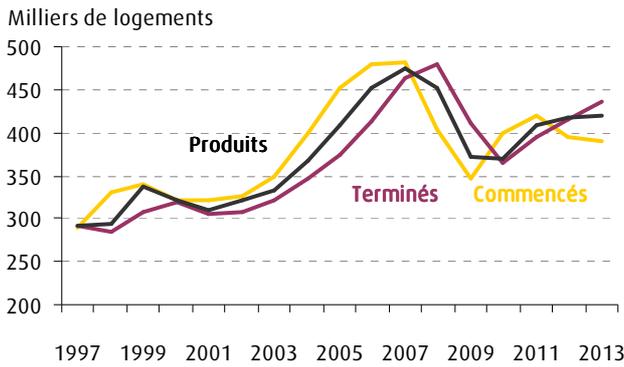
Divers facteurs expliquent ces légères différences en évolution entre les trois mesures et notamment la surface moyenne des logements produits. Celle-ci diminue de 0,9 m² entre 2012 et 2013. Elle s'établit à 92,6 m² par logement, niveau le plus faible sur les dix dernières années (16.3). Ceci est dû au repli de la surface moyenne des logements dans le collectif et par la hausse de la part de ces derniers augmentant dans la production en équivalent logement.

La production de logements

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. 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 2005 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de deux tiers de logement et de un tiers de logement en 2006, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

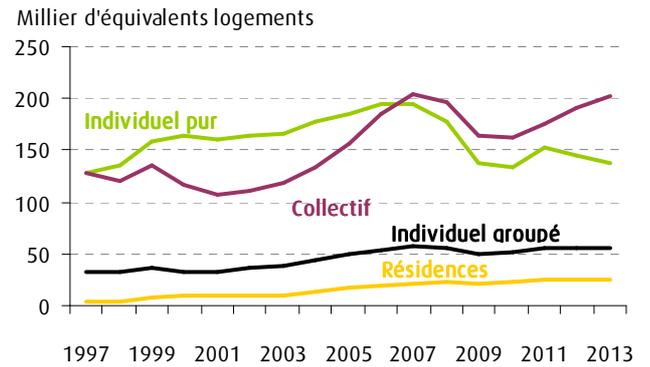
La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles au moment de l'estimation, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers durant 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 dans le secteur de la construction.

16.1 Nombre de logements commencés, terminés et produits



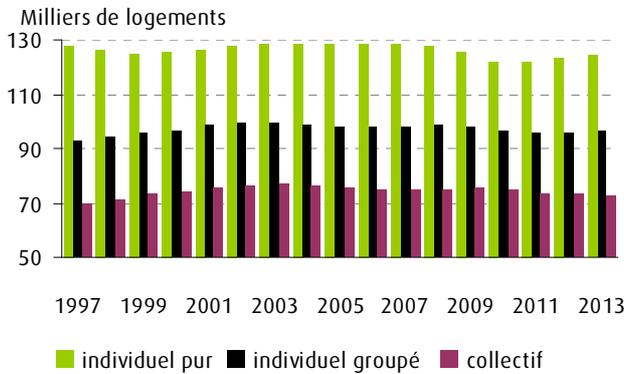
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

16.2 Production en équivalent logement par type



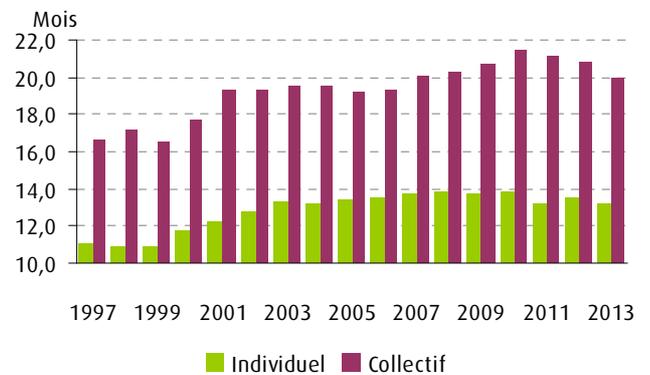
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

16.3 Surface moyenne par type de logement



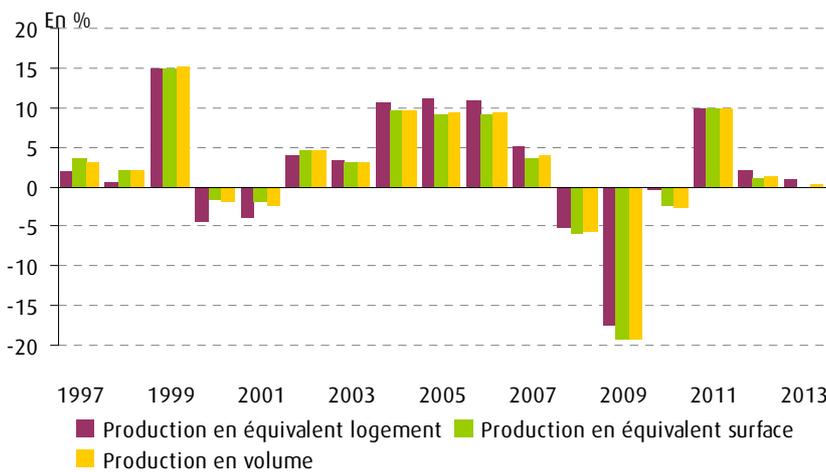
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

16.4 Délais moyens par type de logement



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

16.5 Évolution de la production



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/14)

17 - LES LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2013

En 2013, le nombre d'autorisations de permis de construire, nets des annulations, s'établit à 337 800 (17.4). Après un rebond en 2010 et 2011, il baisse fortement pour la deuxième année consécutive

(-14,6 % après - 10,6 % en 2012) et retrouve progressivement son niveau du début des années 2000 (17.7).

La diminution des mises en chantier est beaucoup moins forte (- 0,8 % en 2013 après - 6,0 % en 2012). Cela s'explique par un lissage des mises en chantier relativement aux autorisations au cours du temps, qui permet, encore en 2013, de bénéficier du nombre élevé d'autorisations les années précédentes. En outre, l'augmentation massive s'explique par les modifications des dispositifs d'investissement locatif qui ont déclenché la mise en œuvre des projets de construction.

Le nombre de logements terminés reste, quant à lui, orienté à la hausse pour la troisième année consécutive (+ 5,0% en 2013). Il s'établit à 434 900 unités en métropole, après 414 200 unités en 2012 (17.7). La croissance du nombre de logements terminés en 2013 s'explique par celle, en 2011, des mises en chantier, compte tenu des délais moyens de construction qui varient entre 13 et 20 mois selon les types de logements.

Une croissance qui ne se dément pas dans le collectif

L'individuel et le collectif connaissent en 2013 des évolutions divergentes. Le nombre de logements individuels achevés repart à la baisse (- 2,0 % en 2013 - 17.2). Elle est due à l'individuel pur (- 3,4 %) alors que le nombre de logements achevés en individuel groupé croît (+ 1,7 %). À l'inverse, dans le collectif, la croissance du nombre de logements achevés accélère nettement (+ 12,0 % après + 6,6 % en 2012). Elle concerne tant les résidences (+ 2,3 %) que les autres logements collectifs

(+ 13,4 %). Elle est tirée par la poursuite de l'effort continu de construction de logements sociaux et par les dispositifs d'investissement locatif des années précédentes, même si ces derniers induisent parfois des évolutions erratiques en raison des modifications fiscales des dispositifs.

Ainsi, en 2013, le nombre de logements collectifs achevés devient nettement supérieur à celui du nombre de logements individuels, alors même qu'il était en dessous jusqu'en 2008. Il s'établit à un niveau historiquement élevé (232 000 logements achevés) et maintient le rythme du renouvellement du parc de logements. Après un léger rebond, le nombre de logements individuels achevés retrouve, lui, son niveau du début des années 2000 (203 000 logements achevés en 2013).

La construction à Paris progresse

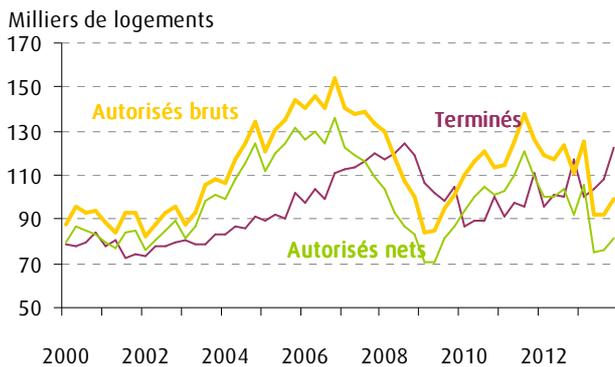
De ce fait, les logements achevés dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants), qui représentent plus de la moitié de la construction dans le collectif, progressent en 2013 pour la troisième année consécutive (+ 9,0 % en 2013 après + 8,4 % en 2012 et + 19,0 % en 2011). Notamment, les logements achevés dans l'unité urbaine de Paris reste en forte hausse (+ 19,5 % en 2013 et + 12,3 % en 2012) et atteint 52 400 logements achevés en 2013 (17.3). Cette hausse traduit le ciblage de l'investissement en logements collectifs dans les zones denses et tendues des politiques publiques. À l'inverse, les zones rurales, qui concentrent près de 40 % de la construction de l'habitat individuel, connaissent un nouveau repli du nombre de logements achevés (- 4,6 % en 2013).

Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sit@del2, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des permis de construire. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. Pour les permis de construire de 2013, 86 % sont encore au statut « autorisé » ou au statut « commencé » dans Sit@del2.

Pour les chantiers ouverts avant 2011, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région...). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles 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'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

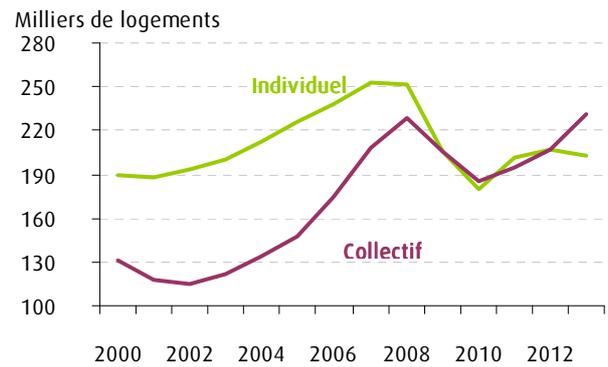
17.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données trimestrielles)



Champ : France métropolitaine

Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

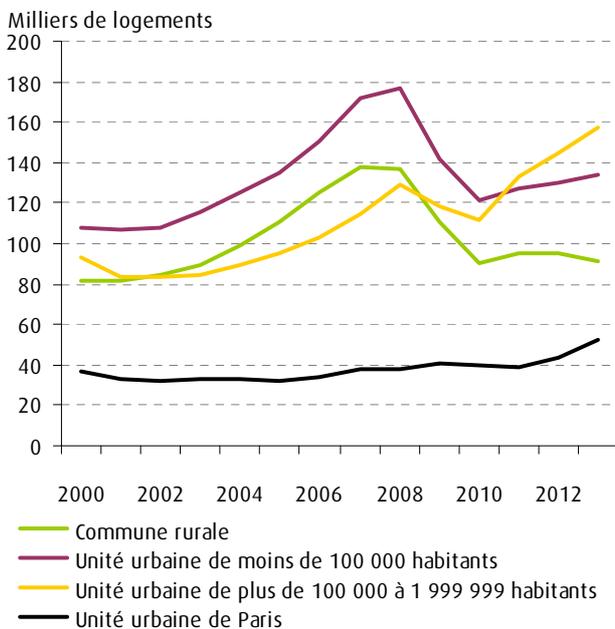
17.2 Logements individuels et collectifs terminés (données annuelles)



Champ : logements terminés en France métropolitaine - le collectif intègre les résidences

Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

17.3 Logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine

Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

17.4 Évolution des logements bruts et nets des annulations et des logements commencés et terminés

	Évolution 2011 (%)	Évolution 2012 (%)	2013				Évolution 2013 (%)	Nombre 2013
			T1	T2	T3	T4		
Logements autorisés bruts	9,6	-7,6	13,0	-26,7	0,4	7,7	-12,3	408 121
Logements autorisés nets	10,6	-10,6	14,6	-28,7	0,7	7,2	-14,6	337 834
Logements commencés	5,2	-6,0	-11,6	-2,3	-11,7	18,3	-0,8	390 716
Logements achevés	8,3	4,9	-14,4	3,7	3,6	13,7	5,0	434 937

Champ : logements terminés en France métropolitaine

Source : CSL2013 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/14)

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2013

A1 - LES AIDES AU LOGEMENT EN 2013

Les diverses formes d'aides au logement (*encadré*) représentent, en 2013, un avantage pour leurs bénéficiaires de 40,8 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB (A1.3).

Après avoir fortement progressé entre 2004 et 2011 (+ 7,5 % par an en moyenne) avant de ralentir en 2012 (- 8,1 % par rapport à 2011), ce montant reste stable en 2013 (- 0,7 % - A1.7 et A1.2) et retrouve le niveau de 2009. Cette stabilité des aides fait suite à une croissance forte et continue du montant des aides depuis l'année 2004 qui avait marqué, d'une part le début d'une période de forte hausse de l'investissement des bailleurs sociaux et privés jusqu'à un niveau historiquement élevé (construction neuve, rénovation urbaine, investissement locatif), d'autre part la montée en charge des dispositifs PTZ. En 2012, la baisse des aides s'expliquait par la forte réduction des avantages de taux et des

avantages fiscaux. Le durcissement du « CIDD » et la hausse du taux réduit de TVA (de 5,5 % à 7,0 %) au 1^{er} janvier 2012 pour les travaux d'entretien-amélioration du logement et pour l'investissement des HLM expliquent grandement le recul des avantages fiscaux.

En 2013, les prestations sociales et les subventions à l'investissement augmentent, ainsi que les avantages fiscaux aux consommateurs (A1.4). Toutefois, cette hausse est compensée par la baisse des avantages de taux, à travers la diminution des prêts versés au titre du logement social et la diminution de la rémunération du Livret A. De plus, le durcissement de certains dispositifs fiscaux d'exonération ou de réduction d'impôt pour les producteurs de service de logement participe également à cette légère baisse.

Les aides au logement

Le compte du logement analyse les aides en se plaçant du point de vue des *bénéficiaires* de ces aides. Ainsi, l'ensemble des avantages conférés aux bénéficiaires, qu'ils soient consommateurs ou producteurs de service de logement (occupants ou bailleurs), sont-ils retenus dans le chiffrage, que ces avantages donnent lieu à une dépense (un versement) de la part d'un financeur ou qu'ils réduisent une dépense (réduction d'impôt, baisse de taux d'intérêt).

On distingue cinq types d'aides au logement.

- Les prestations d'aide au logement sont des aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement (ALF, APL, ALS – *glossaire*), ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions de l'Action Logement à la mobilité, ...). Dans le cadre central, elles sont considérées comme des prestations sociales en nature (D63), qui viennent en déduction de la dépense de consommation (cf *tableaux 20* du CSL).

- Les subventions d'exploitation sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central, il peut s'agir de *subventions sur les produits*, lorsque ces subventions sont versées par unité de bien ou de service produite, ou des *autres subventions à la production*, dénommées aussi subventions d'exploitation qui portent sur les coûts des facteurs de production. Elles incluent par exemple les bonifications d'intérêts sur des prêts ou des subventions à des producteurs spécifiques comme les organismes gestionnaires de structures d'hébergement collectif et sont désormais très marginales relativement aux autres types d'aides. Elles sont retracées aux *tableaux 21-22* du CSL (emplois-ressources des producteurs de service de logement).

- Les subventions d'investissement sont également versées aux producteurs de service de logement afin de diminuer le coût de leurs investissements. Elles incluent notamment les aides liées aux investissements des bailleurs sociaux ainsi que celles versées par l'Anru et l'Anah. Elles sont retracées dans les *tableaux 24* du CSL (financement de l'investissement en logement) avec néanmoins un décalage temporel afin de coïncider avec la période d'enregistrement de l'investissement, qui peut être différente de la période du versement effectif de ces aides.

- Les avantages de taux résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux et en résidences principales des ménages (PTZ). Les avantages de taux sont calculés relativement à un prix de marché et enregistrés, dans le CSL, au moment de l'investissement, comme les aides à l'investissement.

- Les avantages fiscaux résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils ne sont pas tous considérés comme des versements par le cadre central de comptabilité nationale qui les traite en partie comme une diminution de recettes fiscales (opérations D2 et D5). Afin de rendre compte de l'ensemble des avantages conférés aux occupants et aux bailleurs, le CSL retrace ces avantages comme s'ils étaient une dépense publique (ou dépense fiscale en termes budgétaires). Les avantages fiscaux sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement ; ils concernent donc avant tout les producteurs de service de logement. Toutefois, le taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans le logement bénéficie également aux occupants, au titre des « petits travaux », qui sont de la consommation (des ménages), contrairement aux « gros travaux » qui sont considérés comme de l'investissement.

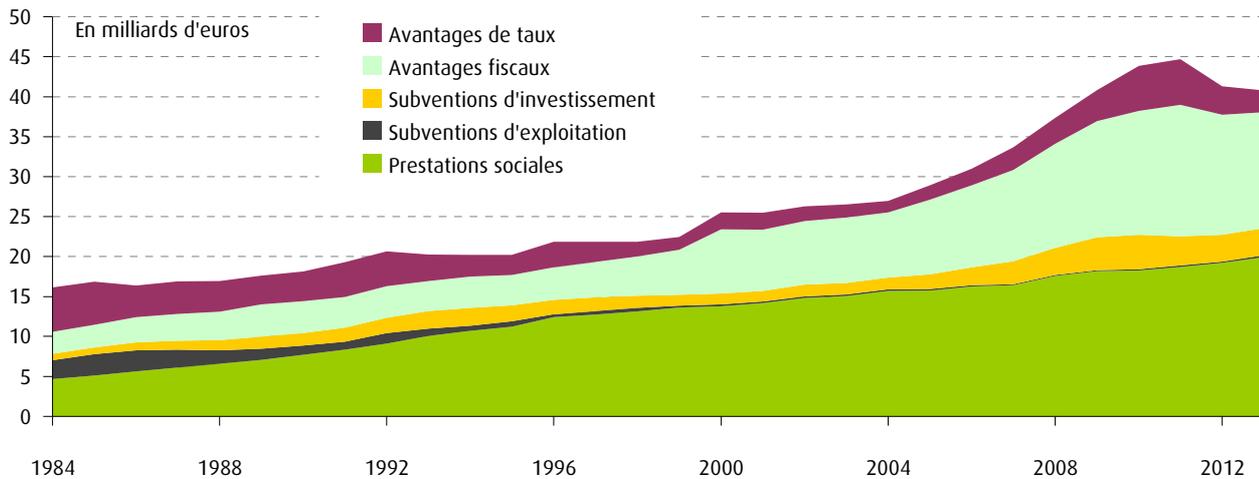
Les aides au logement décrites dans le CSL ne sont pas toutes versées par des administrations publiques (au sens du cadre central) ; c'est par exemple le cas des subventions versées par l'UESL et les CIL, qui ne sont pas classées dans le cadre central, parmi les administrations publiques.

A1.1 Montants des aides au logement par type d'aide

en millions d'euros	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prestations sociales (consommateurs)	16 414	17 582	18 169	18 255	18 708	19 206	19 942
Subventions d'exploitation (producteurs)	147	128	134	153	176	189	214
Subventions d'investissement (producteurs)	2 848	3 383	4 098	4 317	3 641	3 352	3 411
Avantages fiscaux	11 407	13 032	14 546	15 517	16 476	14 999	14 519
<i>aux consommateurs</i>	1 536	1 599	1 492	1 512	1 695	1 480	1 492
<i>aux producteurs</i>	9 871	11 432	13 053	14 005	14 781	13 519	13 027
Avantages de taux (producteurs)	2 894	3 232	3 867	5 604	5 688	3 543	2 696
Ensemble des aides	33 710	37 356	40 814	43 846	44 689	41 289	40 782
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	<i>8,8%</i>	<i>10,8%</i>	<i>9,3%</i>	<i>7,4%</i>	<i>1,9%</i>	<i>-7,6%</i>	<i>-1,2%</i>

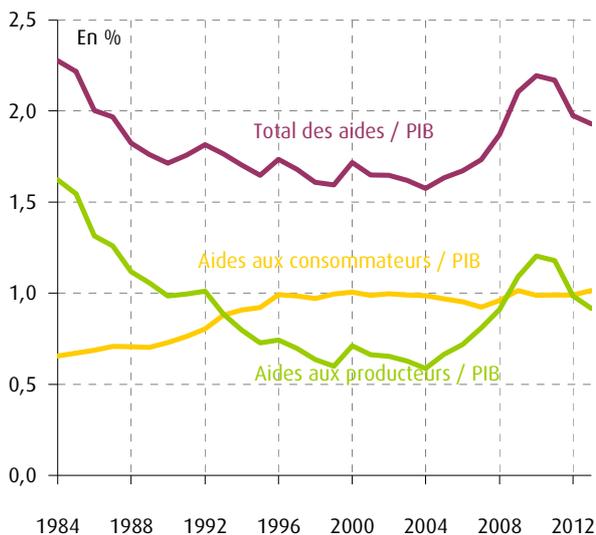
Source : CSL2013

A1.2 Montants des aides au logement selon le type d'aide



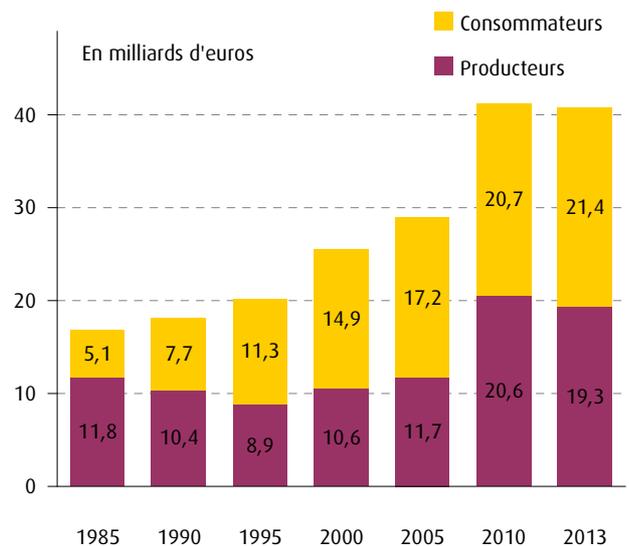
Source : CSL2013

A1.3 Part des aides au logement dans le PIB



Source : CSL2013

A1.4 Montants des aides au logement selon le bénéficiaire



Source : CSL2013

A2 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes associées au service de logement des occupants. Elles représentent en 2013 21,4 milliards d'euros.

Les aides aux consommateurs sont surtout des prestations sociales liées au logement

Ces aides comprennent principalement des prestations sociales et en premier lieu les trois aides personnelles au logement (*encadré*) : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL), et l'allocation de logement sociale (ALS) représentent un montant total de 17,4 milliards d'euros en 2013, soit 81,1 % du total ; 44,7 % sont distribuées au titre de l'APL, 25,1 % au titre de l'ALF et 30,2 % au titre de l'ALS (A2.3).

L'aide sociale à l'hébergement (ASH), versée aux résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, personnes handicapées) participe également à réduire le reste à charge des consommateurs de service de logement. La part couvrant les dépenses de logement des bénéficiaires de l'ASH est estimée à 2,2 milliards d'euros en 2013. D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), ou les subventions d'Action logement aux personnes physiques complètent les prestations sociales, pour un montant de 319 millions d'euros.

Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux liés à leurs dépenses courantes associées au service de logement. Seul le taux de TVA réduit à 7,0 % pour les petits travaux (taux passé à 10,0 % en 2014) est aujourd'hui en vigueur et représente, en 2013, un montant de 1,5 milliard d'euros⁽¹⁾.

Forte progression des aides personnelles

L'ensemble des aides aux consommateurs est en progression de 3,6 % par rapport à 2012 (A2.7) surtout porté par la hausse des aides personnelles au logement (+ 3,8 %) qui atteignent

19,9 milliards d'euros en 2013. L'évolution du montant distribué au titre de l'APL est nettement plus dynamique que celle de l'ALS : + 4,8 % pour l'APL contre + 3,5 % pour l'ALS et + 3,0 % pour l'ALF.

Cette forte augmentation s'explique par une meilleure revalorisation des barèmes et une augmentation du nombre de chômeurs.

6,3 millions de ménages bénéficient des aides personnelles au logement⁽²⁾ en 2013, soit un ménage sur cinq occupant un logement ordinaire. Parmi les locataires, la part s'élève à plus de deux sur cinq (44,4 % des locataires), contre un sur dix pour les propriétaires accédants (10,1 % - A2.2 et A2.4).

Approche par contributeurs

Les régimes sociaux sont les contributeurs (*fiche A7*) majoritaires de ces aides : ils représentent 45,0 % du montant versé en 2013, notamment au titre de l'ALF et d'une part de l'APL (représentant l'équivalent de l'ALF) mais également par le financement de certains locaux d'hébergement collectif (personnes handicapées). L'État participe à hauteur de 31,4 % à travers les taxes affectées et sa dotation au Fonds national d'aide au logement (Fnal, *fiche A10*) ainsi que par le financement de certains types de locaux d'hébergement collectif (personnes en difficulté sociale). Les cotisations employeurs au titre de l'ALS et, en 2013, la contribution exceptionnelle d'Action logement au Fnal de 400 millions d'euros, représentent 15,5 % de ces aides. Enfin, les collectivités territoriales contribuent via l'Aide sociale à l'hébergement pour les personnes âgées et/ou dépendantes en établissement.

⁽¹⁾ Seul est retracé ici le montant lié aux petits travaux payés par les occupants ; ceux payés par les bailleurs et l'avantage de taux pour gros travaux ne font pas partie des aides aux consommateurs.

⁽²⁾ Les moyennes annuelles sont calculées à partir des données trimestrielles recalées sur des données Etat/Cnaf. Elles diffèrent des effectifs généralement publiés par la Cnaf, qui correspondent aux allocataires au 31 décembre de l'année.

Les aides personnelles au logement

Les aides personnelles au logement sont versées sous conditions de ressources aux ménages modestes qui s'acquittent d'une dépense de logement. L'ALF, l'APL et l'ALS ne sont pas cumulables : l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné en location ou foyer, ou qui ont signé un prêt conventionné pour l'acquisition de leur résidence principale, l'ALF aux familles ne pouvant bénéficier de l'APL et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories. L'ALF, l'APL et l'ALS ne sont pas cumulables : l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné, l'ALF aux familles et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories.

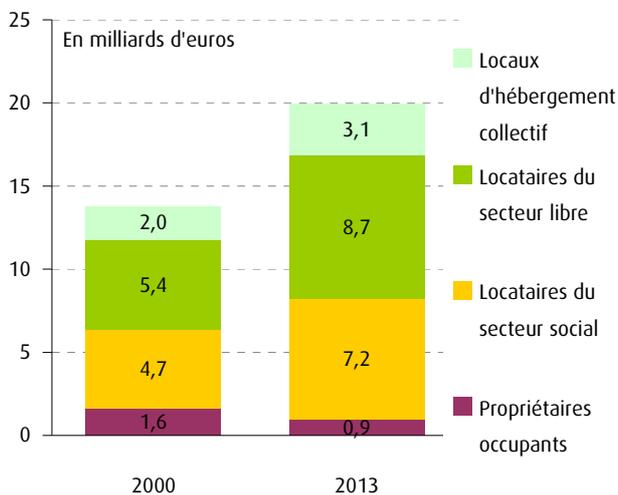
La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, augmente fortement au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 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 les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL.

A2.1 Aides aux consommateurs

	Évolutions en %				Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
Prestations d'aide au logement	0,5	2,5	2,7	3,8	19 942	93,0
Allocation personnalisée au logement (APL)	2,2	4,0	3,8	4,8	7 764	36,2
Allocation de logement à caractère social (ALS)	1,7	1,9	1,5	3,5	5 255	24,5
Allocation de logement familiale (ALF)	2,1	1,4	0,7	3,0	4 365	20,4
Aide sociale à l'hébergement (ASH)	2,7	3,6	6,5	2,6	2 239	10,4
Autres prestations sociales*	-44,1	-13,2	-2,7	5,7	319	1,5
Avantages fiscaux	1,3	12,1	-12,7	0,8	1 492	7,0
dont taux de TVA réduit pour travaux	1,3	12,1	-12,7	0,8	1 492	7,0
Ensemble des aides aux consommateurs	0,5	3,2	1,4	3,6	21 434	100,0

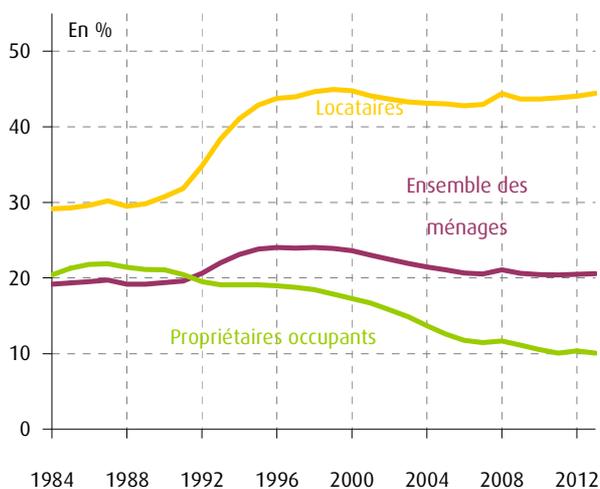
Source : CSL2013 * Primes de déménagement, fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux, prime à la cuve et subventions d'Action logement aux ménages

A2.2 Montants des prestations sociales selon la filière



Source : CSL2013

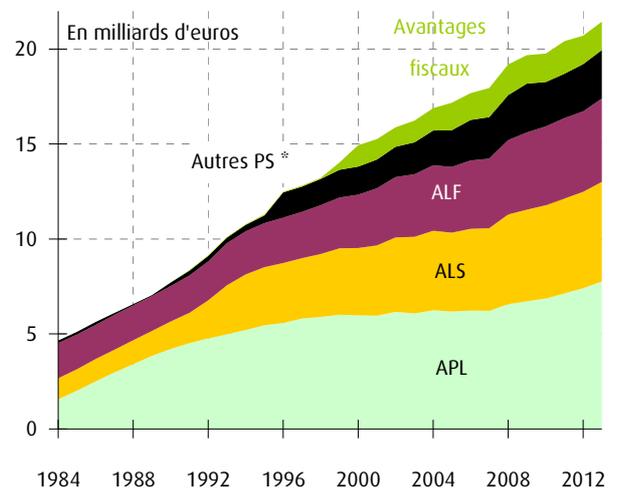
A2.4 Part des bénéficiaires des allocations logement *



Source : CSL2013 d'après Cnaf et DGALN

* ALF, APL et ALS, hors locaux d'hébergement collectif

A2.3 Montants total perçu selon le type d'aide



Source : CSL2013 d'après Cnaf et DGALN * Rupture de série ASH

A2.5 Nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2013*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en euros)
APL	2 446	243
Propriétaires occupants	140	172
Locataires	2 305	247
ALS	2 019	208
Propriétaires occupants	66	123
Locataires	1 953	211
ALF	1 293	281
Propriétaires occupants	285	154
Locataires	1 008	317

Source : CSL2013 d'après Cnaf et DGALN

* ALF, APL et ALS, hors locaux d'hébergement collectif

A3 - LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT

Deux types de subventions sont versés aux producteurs : les subventions d'exploitation et les subventions d'investissement. En 2013, les subventions d'exploitation sont devenues très marginales (*encadré*) et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

Les subventions d'investissement s'élevèrent, quant à elles, à 3 411 millions d'euros (*A3.1 et A3.3*). On y retrouve en premier lieu les subventions versées aux bailleurs sociaux, qui bénéficient aux filières des HLM, des autres bailleurs sociaux mais également des locaux d'hébergement collectif (*A3.2*). Les plans de financement des logements sociaux associent à des subventions des avantages fiscaux (*fiche A5*) et des prêts sur la ressource du livret A à des conditions adaptées à ce type d'investissement (*fiche A4*). Les subventions d'investissement elles-mêmes sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru ou Action logement (*A3.5*) et concernent majoritairement de l'investissement dans le neuf (*A3.4*). D'autres subventions, versées par l'Anru (*fiche A8*) ou l'Anah (*fiche A9*), bénéficient aussi aux propriétaires occupants ou aux bailleurs privés. Les subventions de l'Anah sont exclusivement destinées aux logements anciens.

Au total, en 2013, les bailleurs sociaux reçoivent 2 786 millions d'euros de subventions d'investissement (81,7 % du total *A3.2*).

Le montant des subventions d'investissement reparti à la hausse en 2013

En 2013, après deux années de repli suite au niveau historiquement élevé atteint en 2010, le montant des subventions d'investissement reparti à la hausse (+ 1,7 %).

Cela marque avant tout la poursuite de l'effort de construction neuve des bailleurs sociaux, qui avait imprimé la forte hausse des subventions d'investissement entre 2004 et 2010, à la fois dans le cadre du plan de cohésion sociale, du plan de relance en 2008 et 2009 et, de façon concomitante, de la montée en charge de l'Anru pour la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine. Les subventions d'investissement aux bailleurs sociaux (y compris locaux d'hébergement collectif) progressent de 0,8 % en 2013. Cette hausse s'explique quasi exclusivement par le doublement de la contribution d'Action logement aux organismes constructeurs, qui passe de

114 millions en 2012 à 236 millions en 2013 (bailleurs sociaux uniquement). Les subventions des autres contributeurs (État, collectivités territoriales et Anru) sont plutôt orientées à la baisse.

Dans le même temps, les subventions d'investissement versées par l'Anah (*fiche A9*) diminuent. Pour autant, la montée en charge du Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart), délégué par l'État à hauteur de 500 millions d'euros pour verser l'aide de solidarité écologique (ASE), contribue également à la hausse des subventions d'investissement. En 2013, le Fart verse 108 millions d'euros (contre 31 millions en 2012). Par ailleurs, le fonds de soutien à la rénovation énergétique de l'habitat, mis en place en 2013 pour aider les propriétaires occupants à effectuer des travaux de rénovation thermique, a permis le versement de 2,1 millions d'euros sous forme d'une prime de 1 350 euros par dossier.

Approche par contributeurs

La modification de la répartition par contributeurs des subventions d'investissement s'explique par le changement des modes d'intervention de l'État et la participation en hausse des collectivités locales et de la part d'Action logement. En 1984, les collectivités locales apportaient 12,8 % des subventions d'investissement et Action logement 20,6 % (*A3.5*), l'État en prenant alors à sa charge les deux tiers. Près de 30 ans après, la contribution de l'État a pris pour partie la forme d'avantages fiscaux (TVA à taux réduit, notamment pour les HLM) et les subventions directes de l'État représentent 33,4 % des subventions d'investissement (1 138 millions en 2013). Cette part est néanmoins en forte croissance en 2013 suite à la montée en puissance du Fart puisqu'elle n'était que de 25,2 % en 2012 (846 millions d'euros).

À l'inverse, les collectivités territoriales contribuent désormais à hauteur de 41,3 % (1 409 millions d'euros en 2013). La contribution à ces subventions d'Action logement, qui avait atteint le tiers sur la période 2006-2010 et jusqu'à 44,0 % en 2009 (1 831 millions distribués, y compris à l'Association foncière logement - *fiche A17*) est en forte baisse depuis 2011, dans le cadre de la nouvelle convention triennale qui réoriente les ressources d'Action logement et favorise l'émission de prêts ; sa contribution aux subventions d'investissement s'établit à 25,1 %

Les subventions d'exploitation

Les subventions d'exploitation représentaient un montant important en 1984. Elles se composaient essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts aux HLM et les prêts du Crédit foncier de France (CFF) accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts locatifs aidés (jusqu'en 1986) et des PAP (prêts à l'accession à la propriété jusqu'en 1988). Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux de ces prêts. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent.

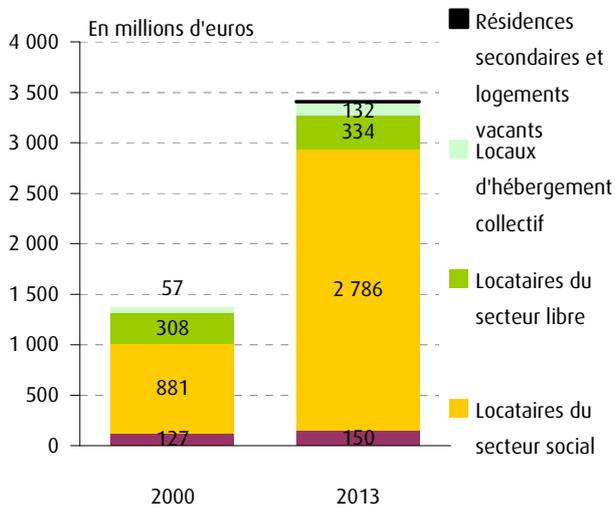
D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL. Celles-ci étaient auparavant retracées dans le CSL aux tableaux 21-22, en ressources des producteurs de cette filière particulière, mais n'étaient pas reprises, avant le CSL2012, dans les tableaux de la partie A, récapitulative des différents types d'aides.

A3.1 Les subventions d'investissement

	Évolutions (en %)				Montant 2013 (en millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
Anru	23,5	-6,7	-3,5	-1,7	681	20,0
Anah	-6,3	-5,4	-24,4	-8,7	304	8,9
Fonds d'aide à la rénovation thermique			n.s.	n.s.	108	3,2
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (État)	16,3	-9,9	-2,8	-6,1	634	18,6
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (Coll. territ.)	16,7	-4,8	3,0	-4,7	1 409	41,3
Subventions Action logement	-21,8	-57,5	-62,0	106,4	257	7,5
Autres subventions	-13,7	-60,3	33,5	0,0	18	0,5
Ensemble des subventions d'investissement	5,3	-15,7	-7,9	1,7	3 411	100,0

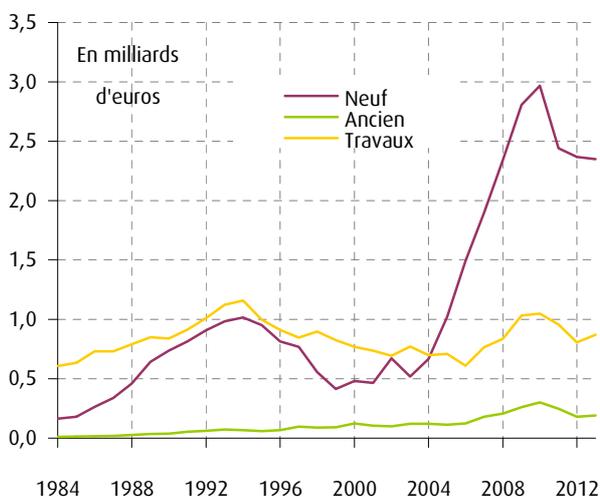
Source : CSL2013

A3.2 Montants des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire



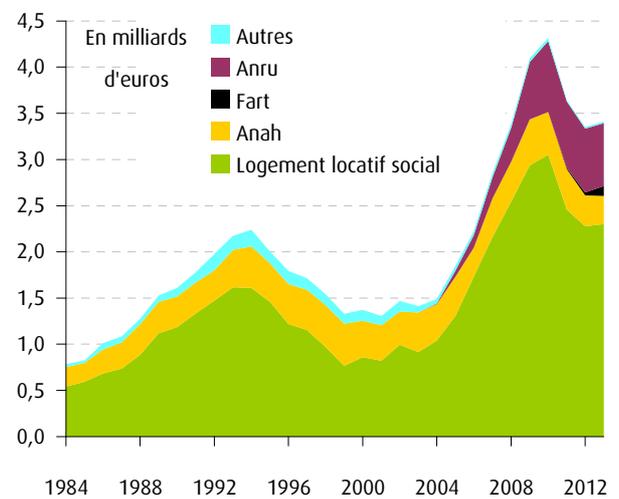
Source : CSL2013

A3.4 Montants des subventions d'investissement selon l'objet



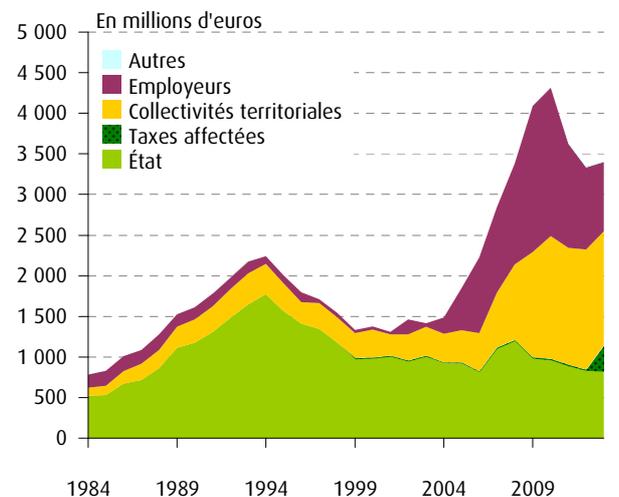
Source : CSL2013

A3.3 Montants des différentes subventions d'investissement



Source : CSL2013

A3.5 Montants des subventions d'investissement selon le contributeur



Source : CSL2013

A4 - LES AVANTAGES DE TAUX

Après plusieurs années de progression, le montant des avantages de taux chute pour la 2^{ème} année consécutive, passant de 3,5 milliards d'euros à 2,7 milliards d'euros (A4.1 et A4.2). Cela s'explique par la baisse des taux de marché, mais aussi par le recul du nombre de bénéficiaires des prêts à taux zéro. Ainsi, tous les types de crédits considérés sont concernés par cette baisse des avantages de taux (hors prêts Épargne logement - PEL).

Les avantages de taux aux ménages

Les avantages de taux consentis aux ménages représentent, en 2013, 897 millions d'euros, soit un tiers de l'ensemble. La majeure partie de ces aides sont liées au dispositif de Prêt à taux zéro (PTZ, 631 millions d'euros d'avantages en 2013) auxquels s'ajoutent l'éco-PTZ (117 millions d'euros d'avantages en 2013) et les prêts versés par Action logement (129 millions d'euros d'avantages en 2013). Les autres prêts considérés ne représentent qu'un avantage de taux faible ou nul pour les ménages (PEL, Prêts conventionnés...).

La chute des avantages de taux aux ménages est fortement liée à la forte diminution du montant des PTZ versés, désormais amplement réservés à la construction neuve mais également à la réinstauration de conditions de ressources dans l'accès au dispositif : le nombre de PTZ mis en force en 2012 recule de 127 900 à 60 300 prêts en 2013 (- 52,9 %) tandis que les mises en force pour l'éco-PTZ diminuent de 5,0 % pour s'établir à 32 400 prêts (*fiche A12*). Ces diminutions de mises en force impactent le montant de prêts versés : - 37,8 % pour le PTZ, à 2,2 milliards d'euros en 2013 et - 3,9 % pour l'éco-PTZ, à 565 millions d'euros en 2013. En revanche, en raison du recentrage sur le neuf, le montant moyen des prêts est en augmentation pour le dispositif PTZ (36 800 en 2013 contre 28 000 euros en 2012). De ce fait, la subvention moyenne, qui représente l'avantage de taux

liée aux prêts augmente également (10 500 euros après 7 500 en 2012).

En ce qui concerne les prêts Action logement aux ménages, si le montant des prêts versés est en hausse (+ 12,7 % entre 2012 et 2013 pour atteindre près de 750 millions d'euros en 2013), la diminution de l'avantage de taux est due à la diminution du taux de marché (taux calculé sur la base du taux d'usure des crédits aux particuliers).

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux sont également en forte diminution : ils représentent une aide de 1,8 milliards d'euros en 2013 (2,3 milliards en 2012), soit une baisse de 18,3 % (A4.4). Comme pour les ménages, la baisse est avant tout liée à celle des montants de prêts accordés : - 4,9 %, soit 12,8 milliards de crédits versés en 2013. Notamment, les prêts à l'acquisition et à l'amélioration diminuent de 15,1 % pour atteindre 2,4 milliards de prêts versés (A4.5).

La diminution des avantages de taux provient de la baisse du taux de référence permettant le calcul de l'avantage de taux (*encadré*). Celui-ci recule de 2,83 % en moyenne en 2012 pour s'établir à 2,42 % en 2013, soit un taux pouvant être supérieur aux taux 2013 de certains prêts au logement social, indexés sur le livret A, dont le taux est passé successivement de 2,25 % à 1,75 % au 1^{er} février et à 1,25 % au 1^{er} août 2013. De ce fait, l'avantage de taux calculé en 2013 se réduit fortement : dans la mesure où le taux des prêts au logement social est variable, indexé sur le livret A, et que le taux du livret A de long terme est estimé à 2,75 %, l'avantage de taux dont bénéficieront effectivement les organismes sur la durée de vie du prêt sera toutefois sans doute plus élevé que celui calculé en 2013.

Calcul des avantages de taux

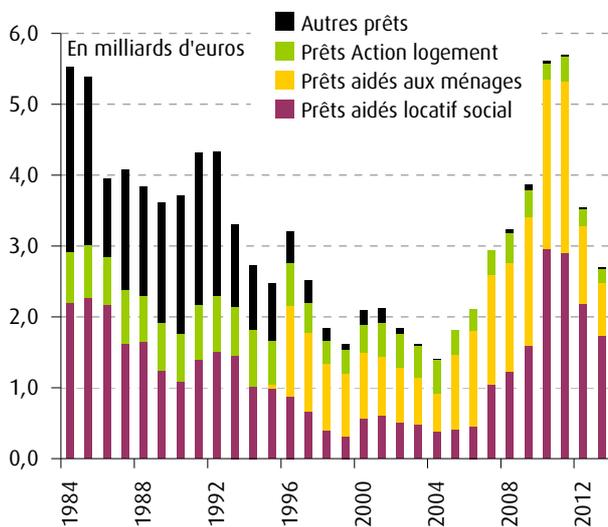
Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisibles, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, on utilise des taux de référence : le taux moyen des obligations du secteur public pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes HLM) et le taux des emprunts libres pour les prêts aux ménages.

A4.1 Montants des avantages de taux

	Évolutions (en %)				Montant 2013 (en millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
Prêts aux bailleurs sociaux	74,1	-0,5	-26,4	-21,2	1 799	66,7
Prêts au logement locatif social	83,0	-1,7	-25,3	-18,3	1 721	63,8
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	243,6	-12,0	-11,3	-83,5	12	0,4
Prêts Action logement au locatif social	-19,4	27,8	-48,6	-36,8	66	2,5
Prêts aux ménages	19,7	4,0	-51,3	-28,7	897	33,3
PTZ	31,6	3,7	-57,1	-34,6	631	23,4
Eco-PTZ	33,7	-23,4	-22,5	-15,2	117	4,3
Prêts Action logement	-69,4	162,0	0,2	-7,3	129	4,8
Autres prêts conventionnés	-62,3	-46,2	11,3	14,3	21	0,8
Ensemble des avantages de taux	44,9	1,5	-37,7	-23,9	2 696	100,0

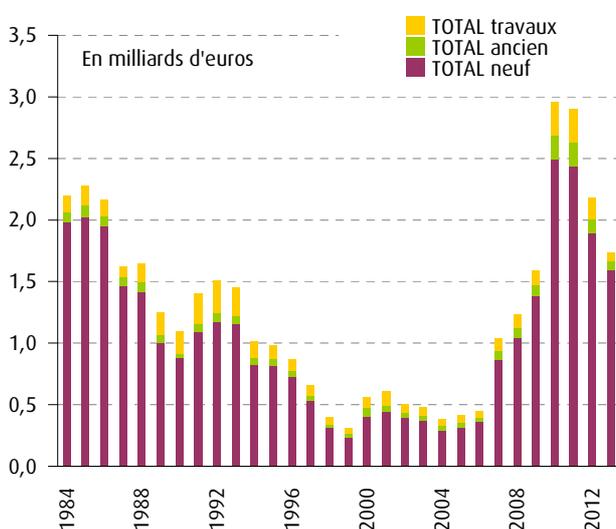
Source : CSL2013

A4.2 Montants des différents avantages de taux



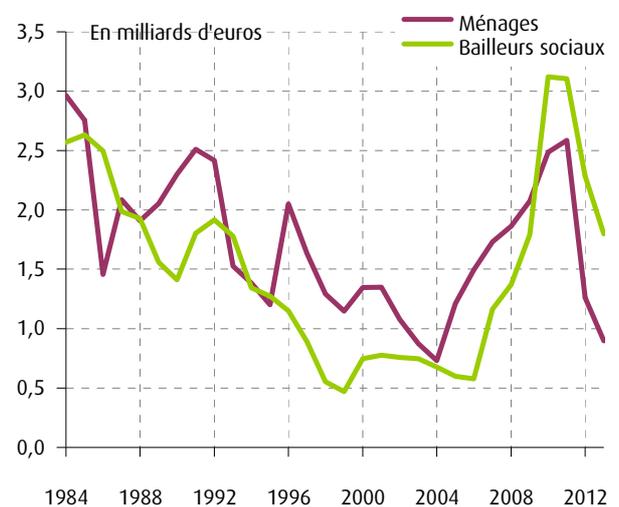
Source : CSL2013

A4.4 Montants des avantages de taux selon l'objet du prêt pour les bailleurs sociaux (hors Action Logement)



Source : CSL2013

A4.3 Montants des avantages de taux selon les filières



Source : CSL2013

A4.5 Montants des prêts versés donnant lieu à des avantages de taux pour les bailleurs sociaux

	Évolutions 2013/ 2012 (en %)	Montant 2013 (en millions d'euros)
Prêts Action logement	-11,4	629
Plus, PLAI, PLS neuf	-1,5	9 810
Plus, PLAI, PLS ancien	-27,7	546
Plus, PLAI, PLS travaux	-10,4	1 819
Ensemble	-4,9	12 804

Sources : Anpeec, CDC

A5 – LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2013, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 13,0 milliards d'euros (A5.1). Leur montant est en diminution de 3,6 % par rapport à 2012, soit 493 millions d'euros. Cette évolution est le reflet de deux mouvements contraires : la forte baisse des avantages fiscaux pour travaux (crédits ou exonérations d'impôts) et la hausse de ceux liés à l'investissement locatif.

Les avantages fiscaux pour travaux en baisse

D'une part, le montant de la dépense fiscale liée au taux réduit de TVA pour travaux est très légèrement en baisse de 0,1 % en 2013 (après - 13,3 % entre 2011 et 2012). En effet, le taux réduit appliqué est passé de 5,5 % à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012 en vertu l'article 13 de la loi de finances rectificative pour 2011. Cette modification limite mécaniquement l'avantage fiscal relatif à une TVA à taux normal (19,6 %) et était majoritairement supportée en 2012.

D'autre part, la dépense liée au crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses effectivement supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale du logement, dit crédit d'impôt développement durable (CIDD), connaît une forte baisse : son

montant passe de 1,1 milliard d'euros en 2012 à 673 millions en 2013.

Les avantages fiscaux à l'investissement en hausse

À l'inverse, la montée en charge des mesures antérieures en faveur de l'investissement locatif entraîne une hausse de la dépense fiscale. Le montant lié aux différents dispositifs « Scellier » sont ainsi en hausse de 45 %, pour atteindre près de 980 millions d'euros en 2013 ; il reflète les entrées dans le dispositif en 2012. Dans le même temps, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties sont en hausse de 6,2 %. À l'inverse, le montant de la dépense fiscale liée à l'application d'une TVA à taux réduit pour les opérations d'investissement locatif social diminue en 2013 (- 3,4 % après + 4,2 % en 2012 - A5.2). De fait, le relèvement du taux de réduit appliqué, de 5,5 % à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012, qui réduisait mécaniquement l'avantage fiscal calculé n'a eu qu'un faible impact sur cet avantage. En effet, le taux à 7,0 % ne s'appliquait qu'aux opérations agréées à partir du 1^{er} janvier 2012 et les modifications législatives ultérieures ont réduit le taux à 5,5 % pour les opérations achevées après le 31 décembre 2013.

Les avantages fiscaux

Crédits d'impôt relatifs aux dépenses d'équipement ou « crédit d'impôt développement durable » et « crédit d'impôt accessibilité » de 2005 à 2014 : le 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 : l'un portant sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale centrées sur le développement durable (crédit d'impôt développement durable - CIDD) ; l'autre porte sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes (crédit d'impôt accessibilité). Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, les mesures de rabout successives ont affecté le CIDD. Le dispositif est réformé le 1^{er} septembre 2014 pour mettre en place le crédit d'impôt pour la transition énergétique, avec un taux unique de réduction d'impôt de 30 % sans obligation de réaliser un bouquet de travaux.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif comprennent les déductions forfaitaires de 35 % puis 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 - dispositifs Méhaignerie puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périssol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré - régime « Robien » notamment), régime d'imposition simplifié « micro foncier » (jusqu'en 2003), la réduction d'impôt dite « Scellier », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et se substitue aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression la subvention pour les PLA ordinaires et diminution pour les PLA « très sociaux »). Limitée initialement à la construction neuve pour compte propre, elle a été étendue, dès le 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation financé par la Palulos ou sur fonds propres. Le taux réduit de 5,5 % est passé à 7,0 % au 1^{er} janvier 2012.

A5.1 Montants des avantages fiscaux aux producteurs

	Évolutions (en %)				Montant 2013 (en millions)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
Taux réduit de TVA pour travaux	0,8	11,3	-13,3	-0,1	3 558	27,3
Exonération de TFPB	-1,8	1,3	2,0	6,2	1 067	8,2
Mesures en faveur de l'investissement locatif	30,0	25,1	10,6	17,3	1 740	13,4
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	18,2	-0,9	4,2	-3,4	2 229	17,1
Autres avantages fiscaux*	6,1	1,6	-15,9	-14,2	4 433	34,0
<i>dont crédit d'impôt développement durable</i>	<i>-5,0</i>	<i>-23,2</i>	<i>-44,9</i>	<i>-39,4</i>	<i>673</i>	<i>5,2</i>
Total des avantages fiscaux aux producteurs	7,3	5,5	-8,5	-3,6	13 027	100,0

* Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM, crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt pour l'acquisition/construction de l'habitation principale, imposition à taux réduit des acquisitions de terrain à bâtir et CIDD

Source : CSL2013

A5.2 Montants de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social

	Évolutions (en %)				Montant 2013 (en millions)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
<i>PLUS</i>	<i>15,0</i>	<i>-5,6</i>	<i>6,2</i>	<i>-1,8</i>	<i>814</i>	<i>36,5</i>
<i>PLAI</i>	<i>53,6</i>	<i>13,4</i>	<i>18,4</i>	<i>12,6</i>	<i>342</i>	<i>15,4</i>
<i>PLS</i>	<i>3,4</i>	<i>8,1</i>	<i>-3,1</i>	<i>-12,0</i>	<i>383</i>	<i>17,2</i>
<i>PLUS/PLAI Anru</i>	<i>10,8</i>	<i>-8,5</i>	<i>2,2</i>	<i>-17,3</i>	<i>192</i>	<i>8,6</i>
Ensemble neuf	15,0	-0,2	5,1	-3,8	1 732	77,7
<i>PLUS</i>	<i>8,5</i>	<i>-4,5</i>	<i>-22,6</i>	<i>-29,1</i>	<i>34</i>	<i>1,5</i>
<i>PLAI</i>	<i>12,1</i>	<i>-6,6</i>	<i>-5,5</i>	<i>4,4</i>	<i>16</i>	<i>0,7</i>
<i>PLS</i>	<i>64,3</i>	<i>25,6</i>	<i>-20,6</i>	<i>-44,9</i>	<i>33</i>	<i>1,5</i>
<i>PLUS/PLAI Anru</i>	<i>10,8</i>	<i>-8,5</i>	<i>2,3</i>	<i>-18,5</i>	<i>5</i>	<i>0,2</i>
<i>Palulos fiscale</i>	<i>104,4</i>	<i>-23,7</i>	<i>43,0</i>	<i>12,1</i>	<i>195</i>	<i>8,8</i>
<i>TVA réduite sur fonds propres</i>	<i>3,5</i>	<i>4,4</i>	<i>-7,0</i>	<i>5,6</i>	<i>215</i>	<i>9,6</i>
Ensemble travaux	30,1	-3,4	1,4	-1,8	497	22,3
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	18,2	-0,9	4,2	-3,4	2 229	100,0

Source : CSL2013

A6 - LES AIDES AU LOGEMENT PAR FILIÈRES

Les aides au logement représentent en 2013 près de 40 milliards d'euros. Un cinquième de ces aides concerne les propriétaires occupants, essentiellement dans le cadre de l'accession, deux cinquièmes le secteur locatif social (bailleurs HLM et autres bailleurs sociaux) et un peu moins du tiers le secteur locatif libre. L'hébergement collectif concentre environ un dixième de ces aides (A6.7).

Répartition par filières des aides

La répartition des différentes filières inclut ici les aides aux occupants : prestations sociales comme l'ALF, l'ALS et l'APL et avantages fiscaux (TVA réduite pour travaux). Compte tenu du poids dans le parc des différentes filières, les premières bénéficient majoritairement au secteur locatif libre, les secondes aux propriétaires occupants.

Ainsi, si l'on ne considère que les aides aux producteurs, la répartition diffère : le secteur libre ne représente que 19 % des aides aux producteurs, tandis que le poids des propriétaires occupants, qui ne bénéficient que très marginalement des prestations sociales liées au logement, est beaucoup plus important (32 % des aides aux producteurs). Dans une moindre mesure, le poids des bailleurs sociaux est aussi accru (45 % des aides aux producteurs).

Ces aides aux producteurs ont connu une forte croissance à partir de 2005. Elles bénéficient aux propriétaires occupants, avec la mise en place du nouveau PTZ, la montée en puissance du crédit d'impôt développement durable et à partir de 2008/2009, le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt de la résidence principale. Elles bénéficient également au secteur locatif social, à travers le plan de cohésion sociale, le plan de relance et le plan national de rénovation urbaine (PNRU) qui visent à favoriser l'effort d'investissement des bailleurs sociaux. Après un point haut en 2011, les aides aux producteurs de service de logement diminuent nettement. Si le rythme de l'investissement des bailleurs sociaux ralentit légèrement, cette baisse s'explique

avant tout par la diminution des aides aux propriétaires occupants : forte diminution du montant du crédit d'impôt développement durable à partir de 2011 à travers des diminutions de taux et des restrictions sur les équipements éligibles, qui porte son montant de 2,6 milliards d'euros en 2010 à 673 millions d'euros en 2013. En outre, le montant des avantages de taux liés au PTZ diminue fortement en 2013 en raison des nouvelles conditions plus restrictives d'éligibilité (*fiche A12*). Enfin, les propriétaires occupants sont particulièrement touchés par la hausse du taux de TVA sur les travaux (5,5 % jusqu'en 2011 et 7,0 % de 2012 à 2013), qui réduit mécaniquement l'avantage fiscal.

Les aides au secteur social

Les aides au logement locatif social représentent 9 562 millions d'euros en 2013 (y compris hébergement collectif). Elles sont, pour la troisième année consécutive, en recul par rapport au point haut de 2010 mais restent très au-delà du niveau de 2004 (3 832 millions d'euros). Ces aides concernent avant tout l'investissement des bailleurs sociaux financés par des prêts locatifs sociaux (Plus, PLAI, PLS, Palulos). Ces prêts sur la ressource du livret A (essentiellement versés par la CDC) représentant un avantage de taux, sont couplés à des avantages fiscaux (dispositif de TVA - *encadré* - et exonération de TFPB sur la durée d'amortissement), des subventions versées par l'État et, de plus en plus, par les collectivités locales ainsi que des prêts à des taux avantageux versés par Action logement. Ainsi, l'ensemble des types d'aides connaissent, pour les bailleurs sociaux, une évolution synchrone avec leur rythme d'investissement.

En outre, les organismes HLM sont exonérés d'impôt sur les sociétés, ce qui réduit leurs charges courantes et améliore leur bénéfice afin, notamment, d'accroître leurs fonds propres permettant de financer l'investissement. Les locaux d'hébergement collectif reçoivent également des subventions d'exploitation pour un montant de 214 millions d'euros en 2013.

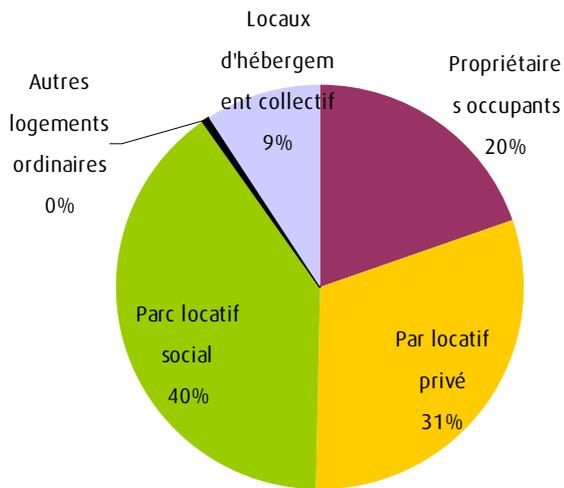
Concepts et méthodes

Le financement du logement locatif social se fait à travers un circuit de financement rassemblant plusieurs types d'aides. Des prêts sont ainsi souscrits majoritairement auprès de la Caisse des Dépôts. Ils peuvent s'accompagner de prêts conclus auprès d'Action logement, qui contribue également au financement du locatif social par des subventions versées aux bailleurs sociaux. Ces organismes peuvent également bénéficier, suivant le type de produit, de subventions de la part de l'État et des collectivités territoriales. Les fonds propres des bailleurs sociaux complètent ces plans de financement. Par ailleurs, certains avantages fiscaux sont accordés au titre du logement locatif social, comme le régime de TVA à taux réduit détaillé ci-dessous, mais aussi une exonération de 25 ans de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). En échange de ces aides, les bailleurs s'engagent à appliquer des plafonds de loyers à leurs locataires, locataires étant eux-mêmes sélectionnés sous conditions de ressources.

Le régime de TVA à taux réduit pour les opérations d'investissement locatif social, mis en place en 1997, est évalué par barème sur le montant d'investissement réalisé : pour 2013, l'aide est mesurée comme l'écart entre :

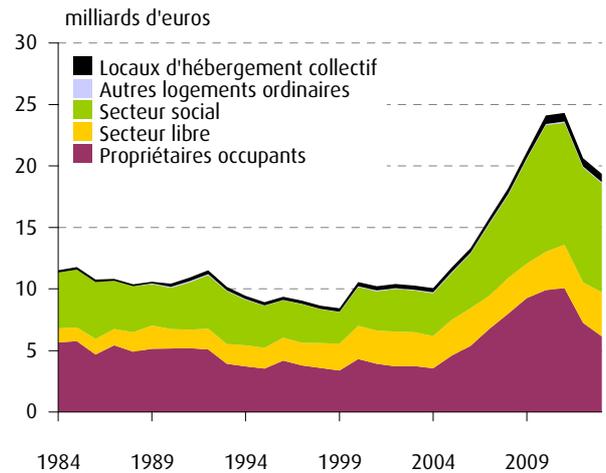
- un taux de TVA à 7,0 % et un taux de TVA à 19,6 % pesant sur l'investissement agréé en 2012 ou en 2013 et dont la date de livraison se situe avant le 31 décembre 2013.
- Un taux de TVA à 5,5 % et un taux de TVA à 19,6 % pour le reste de l'investissement.

A6.1 Les aides au logement par filières (aides aux consommateurs et aides aux producteurs)



Source : CSL2013

A6.2 Montants des aides aux producteurs de service de logement par filières



Source : CSL2013

A6.3 Montants des aides aux producteurs de service de logement dans le locatif social et l'hébergement collectif

	1990	1995	2000	2005	2010	2013
Subventions d'exploitation	282	197	193	187	153	214
Subventions aux prêts LLS	992	1 317	782	802	2 178	1 950
Autres subventions d'investissement	227	224	156	596	1 569	968
TVA fiscale	0	0	756	884	2 147	2 152
Exonération d'IS	213	181	259	300	750	1 000
Exonération de TFPB	512	454	345	492	563	921
Autres avantages fiscaux investissement	50	105	299	364	591	595
Avantages de taux	1 334	1 188	703	555	3 024	1 762
Ensemble des aides	3 610	3 666	3 495	4 180	10 976	9 562

Source : CSL2013

Champ : filières HLM, autres bailleurs sociaux et locaux d'hébergement collectif

A6.4 Montants des aides au parc locatif social selon le contributeur

	Montant 2013 (en millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
État	4 787	50%
Taxes affectées	18	0%
Collectivités territoriales	2 147	22%
CGLLS	3	0%
Employeurs	909	10%
Énergéticiens	0	0%
Avantages de taux des prêts sur ressource du Livret A	1 699	18%
Total	9 562	100%

Source : CSL2013

Champ : filières HLM, autres bailleurs sociaux et locaux d'hébergement collectif

A7 – LES AIDES AU LOGEMENT PAR CONTRIBUTEUR

En 2013 en France, les consommateurs et les producteurs de service de logement reçoivent 40,8 milliards d'euros d'aides au logement (*fiches A1 à A6*). De nombreux agents économiques sont des *contributeurs* au financement de ces aides (*encadré*).

L'État, premier contributeur des aides

L'État est le principal contributeur à l'aide au logement : 21,9 milliards d'euros, soit 53,8 % du montant total (*A7.1* et *A7.2*). Par leur forte participation aux aides personnelles au logement, les régimes sociaux financent plus d'un cinquième des aides au logement (22,0 %). Les collectivités locales et territoriales contribuent à hauteur de 4,0 milliards d'euros (9,8 %).

D'autres entités contribuent elles aussi aux aides au logement : les employeurs à travers les cotisations versées au titre de l'ALS et la participation des entreprises à l'effort de construction (Peec) financent 4,2 milliards d'euros d'aides (10,2 %). Enfin, les avantages de taux des prêts au logement locatif social, financés sur la ressource du livret A et essentiellement distribués par la Caisse des dépôts (CDC) représentent 1,7 milliard d'euros (4,2 %).

Des contributeurs assez spécifiques par type d'aides

La structure par contributeurs dépend fortement du type d'aide considéré (*A7.2*).

La quasi-totalité des avantages fiscaux (*fiche A4*) est financée par l'État. Cette participation correspond d'ailleurs aux deux tiers de la contribution totale de l'État pour les aides au logement.

Les avantages de taux (*fiche A5*) sont pour leur part essentiellement financés sur la ressource du livret A, à travers les prêts au logement locatif social, essentiellement distribués par la CDC. L'État contribue pour les prêts aux ménages comme le PTZ et l'éco-PTZ (*fiche A12*), dispositifs pour lesquels il rembourse les intérêts non perçus aux organismes bancaires sous la forme de crédits d'impôt. Dans une moindre mesure, Action logement (*fiche A17*) participe à ces aides, tant à destination des ménages

pour l'accession et les travaux que pour le logement locatif social, par des crédits auprès des organismes constructeurs.

Les régimes sociaux ne contribuent qu'aux prestations sociales liées au logement (*fiche A2*) qui sont des aides aux consommateurs. Sur ce type d'aides, ils représentent près de la moitié du financement, le reste étant financé essentiellement par l'État et par les cotisations sociales employeurs à travers les ressources du Fnal (*fiche A10*).

Les subventions d'investissement (*fiche A3*) sont, quant à elles, largement cofinancées : qu'il s'agisse des aides liées aux logements sociaux ou des aides directement versées par l'Anru ou l'Anah, les contributeurs sont multiples. Ils ont par ailleurs largement évolué au cours du temps (*voir graphique A3.5*). La part des collectivités territoriales a fortement augmenté tout comme les aides financées par Action logement depuis 2004 au détriment de la part de l'État, qui est passée des deux tiers en 1984 à moins du tiers en 2013.

Ainsi, sur longue période (*A7.1*), la part de l'État dans le financement total des aides au logement est passée de 56,8 % en 1984 à 53,8 % en 2013 tandis que la part des collectivités territoriales est passée de 2,5 % à 9,7 % et celle des employeurs de 5,6 % à 10,2 %.

Des contributeurs différents selon les filières

Par filières, la décomposition des aides par contributeur laisse également apparaître de fortes disparités. Alors que l'État finance de façon très majoritaire les aides aux propriétaires occupants, cette contribution est inférieure à 45 % pour les autres filières et de 31 % dans le domaine des locaux d'hébergement collectif. Les collectivités territoriales sont, à l'inverse, exclusivement présentes sur le logement social et les locaux d'hébergement collectif. Les régimes sociaux ainsi qu'Action logement participent de façon relativement équivalente sur les différentes filières.

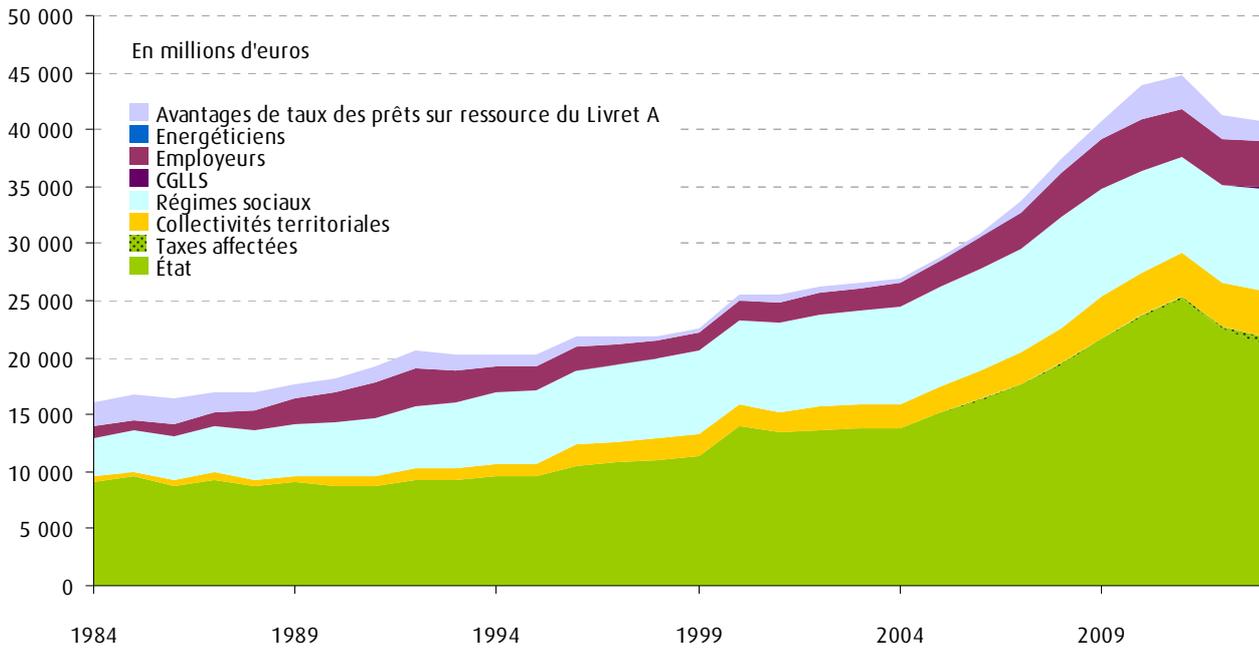
La notion de contributeur

La notion de *contributeur* vise à apporter une réponse à la question du financement des aides au logement. En effet, les *aides au logement* sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux *bénéficiaires* finaux. De ce fait, elles sont généralement mesurées dans les comptes des *verseurs finaux* et leur montant n'intègre pas les frais liés à la distribution des aides (frais de dossiers des prêts, gestion administrative dans le cas des allocations logement...) qui peuvent être importants. Pour autant, les *verseurs finaux* de ces aides peuvent être, dans certains cas, de simples intermédiaires opérationnels, agissant pour le compte d'un *financier initial* : c'est par exemple le cas des agences qui agissent pour le compte de l'État ou de collectivités locales et dont elles sont, au moins en partie, dépendantes pour leurs ressources.

La notion de *contributeur* vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financier initial. Elle s'appuie sur la connaissance des verseurs des différentes aides recensées (*fiches A1 à A5*), mais également, lorsque les verseurs sont considérés comme des intermédiaires, sur la connaissance des *ressources des verseurs finaux*, c'est-à-dire les transferts entre agents en amont du versement.

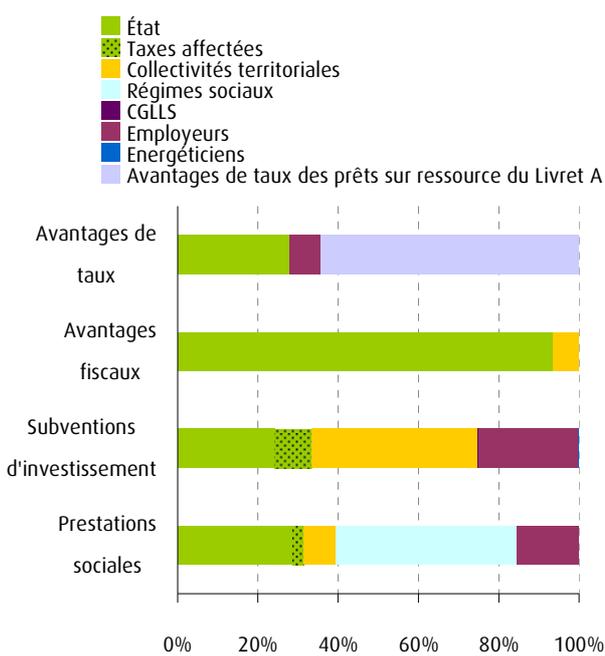
Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des *contributeurs*. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements.

A7.1 Montants des aides au logement par contributeur



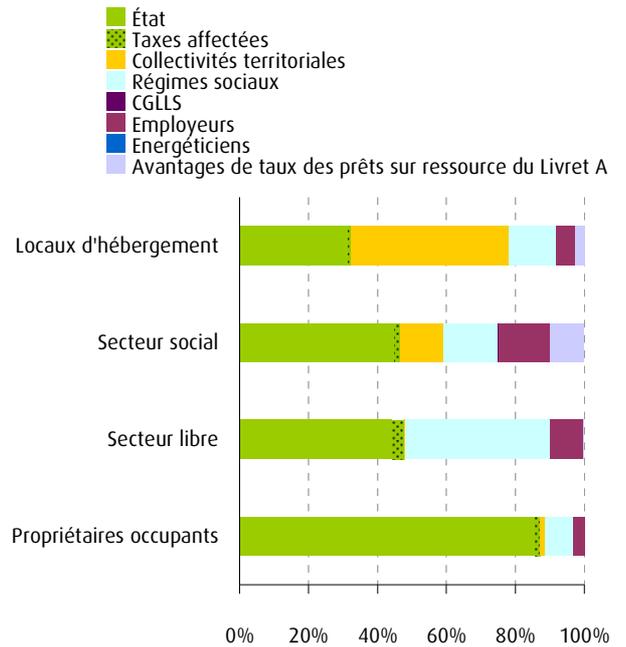
Source : CSL2013

A7.2 Répartition des aides au logement par contributeur selon le type de dispositif



Source : CSL2013

A7.3 Répartition des aides au logement par contributeur selon la filière bénéficiaire



Source : CSL2013

A8 – L'AGENCE NATIONALE POUR LA RÉNOVATION URBAINE (Anru)

L'Anru (*encadré*) dispose d'une capacité d'affectation de 12 milliards d'euros au titre de la mise en œuvre du PNRU (A8.1), majoritairement financés par Action logement depuis le début du programme. Il faut ajouter 350 millions d'euros financés par l'État dans le cadre du plan de relance et d'autres ressources marginales (reliquat du fonds pour le renouvellement urbain, dotation qualité architecturale des projets, produits financiers...). Sur ce montant cible à horizon 2018, 12,15 milliards sont des dépenses d'intervention.

Réalisation du PNRU

Hors quartiers complémentaires, pour lesquels l'affectation de l'enveloppe prévisionnelle est de seulement 27 %, l'affectation de ces ressources du PNRU dans le cadre des conventions pluriannuelles (quartiers prioritaires et quartiers supplémentaires) est quasi-totale (98,7 % fin 2013), dégageant peu de marges de manœuvre pour des avenants (A8.1). Par ailleurs, les engagements par opérations continuent de progresser : ils s'établissent, fin 2013, à 10 419 millions d'euros, soit 85,8 % de l'enveloppe PNRU globale, contre 78,4 % fin 2012. Les paiements, qui s'étalent sur une plus longue durée compte tenu de l'avancement des projets, progressent désormais au même rythme que les engagements : ils s'établissent à 6 701 millions d'euros fin 2013, soit 55,1 % de l'enveloppe du programme, contre 46,8 % fin 2012.

Les aides au logement versées par l'Anru

Les aides versées par l'Anru s'établissent, en 2013, à 1 004 millions d'euros au titre du PNRU auxquels il faut ajouter 12 millions liés aux autres programmes (PNRQAD et collèges dégradés), soit un léger recul par rapport au point haut de 2010 (1 175 millions) qui avait marqué la fin de la montée en charge du PNRU mais également l'intégration du plan de relance (A8.3).

Les aides au logement versées par l'Anru représentent 64 % des dépenses d'intervention cumulées dans le cadre du PNRU, soit 4 283 millions d'euros fin 2013. Elles vont permettre la reconstitution de l'offre locative sociale avec plus de 139 000 logements construits et 145 000 logements démolis depuis la création de l'Anru. Le rythme de paiement de ces aides suit la même trajectoire que l'ensemble des dépenses d'intervention de l'Anru dans le cadre du PNRU. En 2013, elles s'établissent à 681 millions d'euros (67 % des aides PNRU) et se situent en léger retrait par rapport au pic de 2010 (769 millions d'euros).

Depuis le pic de 2010 (546 millions d'euros), les aides versées pour le logement neuf dans le cadre des opérations de démolition et de construction sont à peu près stables et s'élèvent, en 2013, à 459 millions. Les autres aides au logement, qui incluent notamment les opérations de réhabilitation, de résidentialisation et de requalification, s'élèvent à 222 millions d'euros en 2013. Elles n'ont pas connu de pic particulier et sont à peu près stables depuis 2009.

L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru)

L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (Anru) est un opérateur des politiques de l'État, établissement public à caractère industriel et commercial (Epic) créée par la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine (n° 2003-710 du 1er août 2003).

À sa création en 2003, l'Anru est chargée de la mise en œuvre du **programme national de rénovation urbaine (PNRU)**, prévu par cette même loi. Elle organise la transformation des quartiers fragiles et apporte un soutien financier aux collectivités locales, aux organismes privés et publics qui conduisent les opérations en versant des aides destinées à améliorer l'offre locative sociale, les équipements publics et les aménagements urbains. Ces aides représentent, en moyenne, 25 % des montants des investissements, le solde étant essentiellement financé par les bailleurs sociaux et, dans une moindre mesure, par les collectivités territoriales. Sont éligibles à ces aides 751 zones urbaines sensibles et 264 zones assimilées, circonscrites par l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003, réparties (en 2006) selon trois priorités.

- **Les zones de priorité 1** (215 zones) et **2** (453 zones) font l'objet de conventions pluriannuelles. Dans ce cadre, respectivement 186 et 192 conventions ont été signées fin 2013, représentant la quasi-totalité des montants à affecter sur ces zones par l'Anru au titre du PNRU (A8.2). Ces conventions représentent respectivement 18 732 et 10 322 opérations qui sont progressivement engagées. Les paiements s'étalent, quant à eux, sur une plus longue durée, compte tenu de la durée des opérations.

- **Les 342 zones de priorité 3** sont quant à elles traitées par des opérations ponctuelles pour lesquelles seules 20 conventions ont été signées représentant 303 opérations, soit environ le quart du montant du programme réservé à ces zones.

Depuis cette date, les missions de l'Anru ont été étendues par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 2009-323) qui instaure le **programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD)**, avec des objectifs de mixité sociale et d'équilibre entre habitat et activités de service. Ce programme est partiellement confié à l'Anru, sur une enveloppe de 150 millions d'euros financée par Action logement. Par ailleurs, l'Anru est également responsable de l'enveloppe de 19 millions d'euros pour les « **collèges dégradés** » pour le compte du SGCIV et, dans le cadre du programme « Investissements d'avenir », du volet concernant les **internats d'excellence** et le développement de la Culture scientifique, technique et industrielle (CSTI) sur une enveloppe de 452 millions d'euros (ce dernier faisant l'objet d'un compte de tiers, il n'est pas retracé dans les tableaux ci-contre).

Le domaine d'intervention de l'Anru dépasse donc largement le logement. Le CSL ne retrace, lui, que les aides au logement inscrites au PNRU. Conformément aux autres chiffres sur les aides et l'investissement, ces aides sont retracées en année de paiement et considérées comme versées directement aux bailleurs sociaux. Le CSL ventile par ailleurs ces dépenses d'intervention par contributeur (*fiche A7 et A8.4*). Il ne retient pour cela que les ressources finançant les dépenses d'intervention sur le PNRU et tient compte des effets de trésorerie, importants pour cette agence.

A8.1 Suivi des emplois et des ressources de l'Anru sur la durée des programmes

Ressources	cible	encaissé	Affectation	cible	affecté	engagé	décaissé
PNRU	12 000	6 705	PNRU	12 150	11 662	10 419	6 701
Plan de relance	350	350	quartiers prioritaires	8 505	8 136		
PAO	4	4	quartiers supplémentaires	3 184	3 402		
Qualité architecturale	8	8	quartiers complémentaires	461	125		
Collèges dégradés	19	16	Collèges dégradés	19	-		8
PNRQAD	150	150	PNRQAD	150	-	32	8
Produits financiers et autres	76	-	Fonctionnement	288	-		
Total ressources	12 607	7 233	Total affectation	12 607			

Source : Anru

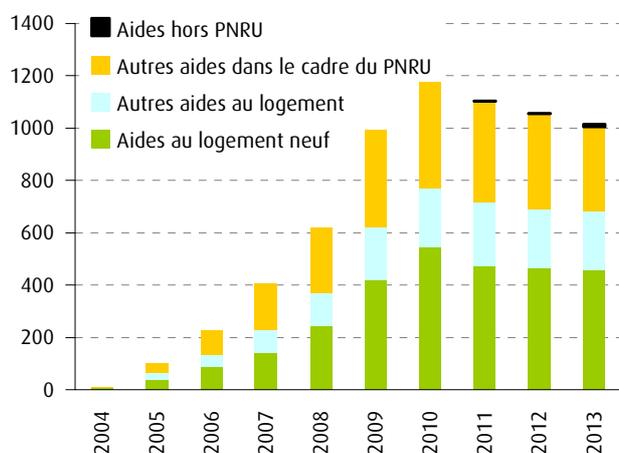
A8.2 Compte de trésorerie de l'Anru

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	CUMUL
État / fonds de péréquation	50	135	272	200	180	5	4	165	70	0	1081
décalages temporels								-165	95	70	0
État / Grand Paris								95	95	95	285
UESL	120	120	185	272	380	595	1100	615	810	800	4997
CGLLS	15	20	29	27	54	34	30	30	30	30	299
État / Plan de relance						200	150				350
CDC	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	43
État / collèges dégradés							2	5	5	4	16
PNRQAD UESL						10	45	95			150
TOTAL Ressources	189	279	490	503	618	849	1336	845	1109	1003	7221

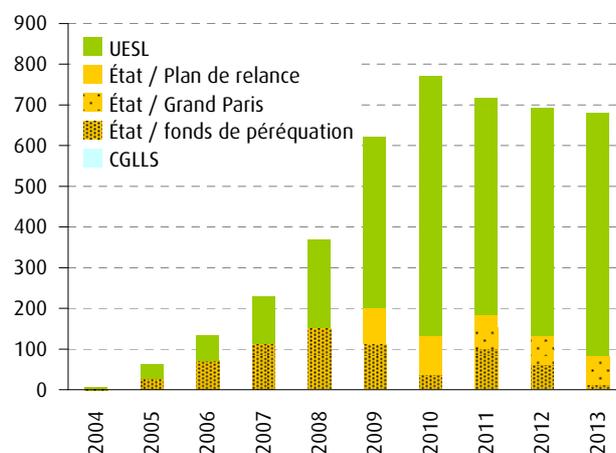
Intervention PNRU	9	99	228	405	619	996	1176	1102	1054	1004	6692
Aides au logement neuf	6	39	88	143	245	416	546	473	466	459	2881
Autres aides au logement	1	25	45	86	122	206	224	245	227	222	1403
Autres aides PNRU	2	36	95	177	251	373	407	384	361	323	2408
Collèges dégradés								2	2	4	8
PNRQAD									1	7	8
Fonctionnement - produits financiers	7	2	6	-5	-21	7	27	15	15	17	70
TOTAL Emplois	16	101	234	400	598	1003	1203	1119	1072	1032	6778

Solde de trésorerie	173	178	256	103	20	-154	133	-274	37	-29	443
----------------------------	------------	------------	------------	------------	-----------	-------------	------------	-------------	-----------	------------	------------

Source : Anru

A8.3 Les aides de l'Anru par objet


Source : Anru - calculs SOeS

A8.4 Les aides logement de l'Anru par contributeur


Source : Anru - calculs SOeS

A9 - L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (Anah)

Établissement public d'État, l'Agence nationale de l'habitat (Anah) met en œuvre la politique nationale d'amélioration du parc de logements privés (*encadré*).

Évolution des ressources de l'Anah

La première source de financement de l'agence fut la taxe additionnelle au droit de bail. En 1987, l'agence est budgétisée et une subvention de l'État se substitue à l'affectation du produit du droit de bail. À partir de 1999, le produit de la taxe sur les logements vacants, due par les propriétaires des logements vacants à usage d'habitation, vient également abonder les ressources de l'agence, mais cela ne représente qu'une faible part des ressources de l'Anah.

En 2009, le principal financeur de l'agence devient Action logement (*fiche A11*), qui contribue à hauteur de 480 millions d'euros annuels (390 millions pour 2012). Dans le même temps, la subvention directe de l'État diminue et disparaît en 2011. Pour 2012, les 432 millions d'euros de financement de l'Anah (hors produits financiers et fonds propres) proviennent à 90,3 % d'Action logement (390 millions d'euros).

À partir de 2013, Action logement ne finance plus l'Anah. Il est dès lors assuré par les produits de cessions de quotas carbone. En 2013, cela représente un montant de 219 millions d'euros. La taxe sur les logements vacants continue également d'alimenter le budget de l'agence (21 millions d'euros en 2013 dont 9 % de frais de recouvrement).

Enfin, depuis 2011, les fournisseurs d'énergie qui sont désormais soumis à des obligations d'économie d'énergie, versent des contributions à l'Anah dans le cadre du programme *Habiter Mieux* de lutte contre la précarité énergétique. Trois signataires (EDF, GDF Suez et Total) abondent pour l'heure cette contribution qui, au regard de l'objectif des 300 000 logements, devrait s'élever à 250 millions d'euros sur la durée du programme (et 85 M€ sur la période 2010-2013). En contrepartie de cette contribution, l'Anah délivre des certificats d'économie d'énergie aux financeurs, qui viennent s'ajouter à ceux délivrés, au niveau local, selon les procédures de droit commun.

Les emplois en 2013

Les dépenses d'intervention de l'Anah représentent 322 millions d'euros en 2013, soit une diminution de 8,3 % par rapport à 2012. Cette évolution s'inscrit sur une période de baisses consécutives, en suivant la tendance des ressources. La baisse des emplois est due au recentrage des aides de la part de l'Agence, qui priorise les habitats les plus dégradés, et au report d'enveloppes sur des nouveaux programmes prévus pour 2015-2016.

Le principal poste de dépense de l'Anah repose, encore en 2013, sur les propriétaires bailleurs (146 M€ soit 45% des dépenses d'intervention), qui représentent près de la moitié des emplois de l'Anah, tandis que le montant de subventions vers les propriétaires occupants s'établit à 116 M€ soit 36% des dépenses d'intervention, accédants ou non ne sont concernés que par 29 % des subventions. Il convient de noter que la proportion est inverse en autorisation d'engagement (64% des AE sont à destination des propriétaires occupants contre 27% pour les propriétaires bailleurs).

Le Fonds d'aide à la rénovation thermique

L'Anah est en outre responsable, pour le compte de l'État, du fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart). Celui-ci finance l'aide de solidarité écologique (ASE) qui est octroyée, en complément des aides de l'Anah et sous conditions de ressources, aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants qui réalisent des travaux permettant des gains énergétiques pour le logement d'au moins 25 % (35 % depuis juillet 2013 pour les propriétaires bailleurs).

Doté de 500 millions d'euros à sa création en 2010, le Fart monte en puissance en 2013 avec le versement de 108 millions d'aides (contre 31 millions en 2012 et 13 millions en 2011). De plus, 135 M€ ont été redirigées du FART vers le fonds de soutien à la rénovation énergétique de l'habitat, géré par l'agence de services et de paiement dans le cadre de la convention du 19 août 2013.

L'Agence nationale de l'habitat (ANAH)

Depuis sa création en 1971, l'Anah a pour mission de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés. En 2009, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ajoute aux compétences de l'agence la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des structures d'hébergement, ainsi que la participation au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Ainsi, l'Anah octroie des aides financières, sous forme de subventions directes, aux propriétaires (ou aux syndicats de copropriété) qui souhaitent réaliser des travaux d'amélioration dans leur logement, que ces logements soient destinés à l'occupation ou à la location. Ces travaux doivent concerner les logements achevés depuis plus de 15 ans (10 ans dans les immeubles faisant l'objet d'un plan de sauvegarde) et participer à l'amélioration de l'habitat en matière de performance énergétique, de sécurité, de salubrité, d'accessibilité et d'adaptation aux personnes handicapées.

Centrée sur les publics les plus modestes, l'agence est également engagée en faveur d'un habitat solidaire. Ainsi, les subventions bénéficiant aux ménages bailleurs doivent aider au développement d'une offre de logements à loyers et charges maîtrisés. Par ailleurs, depuis 2006, le conventionnement sans travaux permet de développer plus rapidement une offre de logements privés accessibles : les propriétaires qui signent une convention de location à loyer maîtrisé avec l'Anah disposent, en contrepartie, d'avantages fiscaux.

A9.1 Charges et produits de l'Anah

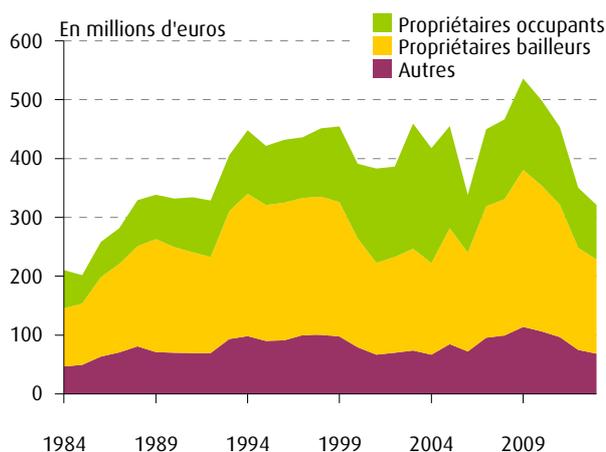
	2009	2010	2011	2012	2013
Salaires (compte 64)	10	8	8	8	9
Consommations intermédiaires (comptes 60 à 62)	7	5	5	4	6
Impôts et taxes (compte 63)	1	1	1	1	1
Autres emplois (autres comptes 6, hors 68)	2	1	1	1	2
Dépenses d'intervention	536	499	454	351	322
Subventions aux propriétaires bailleurs	205	161	140	101	83
Subventions aux propriétaires occupants	86	84	62	56	73
Aides aux propriétaires en délégation de compétence (type 2 et 3)	224	219	214	158	125
Subventions aux associations intervenant dans le domaine de l'habitat	2	1	1	1	1
Subventions crédits d'ingénierie	13	15	14	16	16
Aides pour l'humanisation des structures d'hébergement	5	12	14	12	15
Aides propres des collectivités territoriales non délégataires	2	2	3	2	1
Aides dans le cadre de la RHI-THIRORI		5	5	5	7
Total des emplois	556	514	469	365	339
Subventions État (compte 74134)	153	75			
Taxe sur les logements vacants (compte 7571)	19	20	24	15	21
Versement Action logement (compte 7572)	480	480	480	390	
Contributions des fournisseurs d'énergie (compte 7573)			16	19	4
Produit de la vente aux enchères des quotas d'émissions de CO2 (compte 7574)					219
Autres ressources (autres comptes 7, hors 78)	6	6	10	9	8
Total des ressources	658	581	529	434	252
<i>Balance (solde du compte d'exploitation)</i>	<i>102</i>	<i>67</i>	<i>61</i>	<i>68</i>	<i>-86</i>
Fonds de roulement en fin d'année	111	178	239	307	221

Fonds de rénovation thermique (compte 4486)					
Dotations	-	500	0	0	0
Consommations (*)	-	0	13	31	243
Solde en fin d'année		500	487	456	213

(*) En 2013, 135 M€ ont été redirigées du FART vers le fonds de soutien à la rénovation énergétique de l'habitat (FSREH), géré par l'agence de services et de paiement dans le cadre de la convention du 19 août 2013. Ils ne correspondent donc pas à des consommations réelles. En 2013, 108 millions ont été engagés au titre du Fart et 2,1 millions au titre du FSREH.

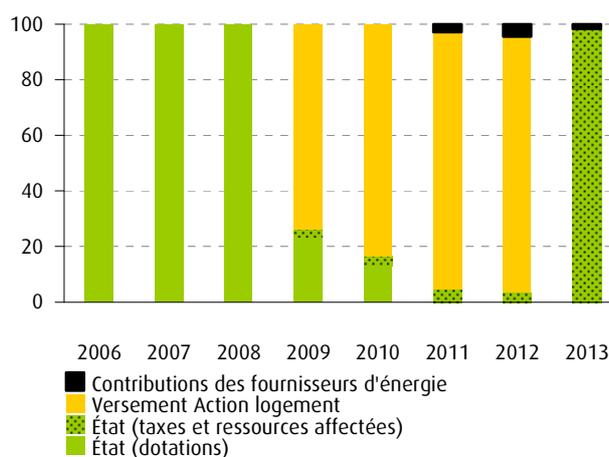
Sources : DGFIP, Anah

A9.2 Les dépenses d'intervention de l'Anah par filières



Sources : CSL2013 d'après DGFIP et Anah

A9.3 Les ressources de l'Anah par contributeur



Source : DGFIP

A10 – LE FONDS NATIONAL D'AIDE AU LOGEMENT (Fnal)

Dans son contour actuel depuis le 1^{er} janvier 2006, le Fnal finance les APL et les ALS, soit un montant de 13,4 milliards d'euros en 2013, y compris frais de gestion sur cotisations (1,36 %) et sur prestations (2,0 %). Ses ressources s'élevaient à 13,3 milliards d'euros et proviennent de contributeurs divers.

Les ressources du Fnal

Tout d'abord, les régimes sociaux contribuent à alimenter ce fonds via le fonds national des prestations familiales (FNPF) en versant un montant égal au montant des prestations qui auraient été versées par eux au titre de l'allocation de logement familiale (ALF) et de la prime de déménagement, en l'absence de l'APL. En effet, l'ALF est entièrement à la charge des régimes sociaux. Pour 2013, cette contribution s'élève à 4,4 milliards d'euros en hausse de 4,9 %.

Par ailleurs, au titre de l'ALS, les employeurs versent une cotisation assise sur les salaires plafonnée de 0,10 % due par tous les employeurs, publics ou privés et une contribution au taux de 0,40 % sur la part des salaires plafonnés, et d'un taux de 0,50 % sur la part des salaires dépassant le plafond, due par l'ensemble des employeurs occupant au moins 20 salariés, à l'exception de ceux relevant du régime agricole. Elles représentent pour 2013 un montant de 2,7 milliards d'euros, en très faible progression par

rapport à 2012 (+0,8 %) compte tenu de la croissance de l'emploi salarié.

L'État contribue également à ce fonds, d'une part à travers une dotation budgétaire, d'autre part à travers l'affectation du produit de certaines taxes : une part des accises sur les tabacs jusqu'en 2012 et, depuis 2013, une part de la contribution additionnelle sur le revenu du capital. Ces ressources représentent 5,7 milliards d'euros en 2013, soit une baisse de 3,5 % par rapport à 2012.

Enfin, en 2013, le Fnal est abondé par un versement en provenance d'Action logement à hauteur de 400 millions d'euros.

Les emplois

Ces ressources financent non seulement les prestations versées, mais également les frais de gestion versés à la Cnaf et à la CCMSA qui versent effectivement l'une et l'autre des prestations aux ménages. Ces frais de gestion représentent 2 % des montants versés aux allocataires, soit 260 millions d'euros en 2013 pour l'ALS et l'APL. Ils sont désormais intégralement à la charge de l'État. Le Fnal prend également en charge les frais de gestion pour l'ALS sur cotisations (Acos, Mines, CCMSA) à hauteur de 16 millions d'euros.

Le Fonds national d'aide au logement (Fnal)

Le Fnal a initialement été créé en 1971 (loi n° 71-582) afin de financer les ALS. À ce titre, il était alimenté par le produit d'une cotisation à la charge des employeurs, assise sur les salaires plafonnés au taux de 0,10 % de la masse salariale et le produit d'une contribution à la charge des employeurs occupant au moins 20 salariés (depuis 2005), à l'exception de l'État, des collectivités locales, de leurs établissements publics administratifs et des employeurs relevant du régime agricole, au taux de 0,40 % de la masse salariale depuis 1991). Il était également alimenté par une contribution de l'État.

Parallèlement, le Fonds national de l'habitation (FNH), créé par la loi du 3 janvier 1977 finançait l'APL. Celui-ci était alimenté par des contributions provenant des régimes de prestations familiales et du Fnal, représentant les allocations logement (familiales ou sociales) qui auraient été financées par ces régimes en l'absence de l'APL et par une subvention d'équilibre prise en charge par l'État.

Par ordonnance n° 2005-655 du 8 juin 2005, le Fnal regroupe depuis le 1^{er} janvier 2006 ces deux fonds et finance les deux prestations APL et ALS, le financement de l'ALF restant intégralement à la charge des régimes sociaux. Pour autant, ces deux aides continuent de conserver un financement relativement autonome et distinct.

A10.1 Emplois et ressources du Fnal de 2011 à 2013

	Montants (en millions d'euros)			Évolution 2013/2012 (en %)
	2011	2012	2013	
RESSOURCES	12 412	12 867	13 298	3,3
Cotisations employeurs au titre de l'ALS (1)	2 582	2 655	2 677	0,8
Contribution de la Cnaf au titre de l'APL	4 070	4 220	4 426	4,9
Contributions de l'État	5 698	5 899	5 690	-3,5
<i>Dotations lois de finances</i>	<i>5 535</i>	<i>5 734</i>	<i>5 144</i>	<i>-10,3</i>
<i>Droits sur les tabacs (1)</i>	<i>162</i>	<i>165</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<i>Contribution additionnelle sur le revenu du capital (1)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>546</i>	<i>-</i>
Contribution exceptionnelle d'Action logement	0	0	400	-
Régularisations sur prestations	62	93	105	12,5
Autres ressources	0	0	0	-
EMPLOIS	12 387	12 860	13 381	4,0
Allocation logement social (ALS)	5 000	5 075	5 254	3,5
Aide personnalisée logement (APL)	7 144	7 415	7 767	4,8
Frais de gestion sur prestations	243	250	260	4,3
Frais de gestion sur cotisations	15	16	16	0,8
Régularisations sur prestations	0	120	99	-17,8
Frais de fonctionnement (2)	0	0	0	17,4
SOLDE ANNUEL	25	7	-82	

Source : CSL2013 d'après DGALN

(1) Net des frais de gestion par les organismes collecteurs

(2) Y compris frais de gestion du compte du Fnal par la CDC

A11 - ACTION LOGEMENT

Les ressources d'Action Logement (*encadré*), restent structurellement orientées à la baisse depuis 2009 en raison de la diminution du montant de remboursement des prêts lié au cycle de maturité des différents prêts émis par les CIL auprès des ménages (1 852 millions en 2009 et 1 094 millions en 2013). La collecte nette (1 610 millions en 2013) reste sur son orientation de long terme (+ 2,2 % en 2013) et les remboursements de prêts accordés aux personnes morales (620 millions en 2013) restent globalement au même niveau que ces dix dernières années.

Les modifications apportées aux circuits de financement des politiques nationales du logement ont particulièrement touché la Peec ces dernières années. À partir de 2002, elle finance le renouvellement urbain (Anru - *fiche A8* - PNRQAD et prêts 1 % *Rénovation urbaine*) pour un montant cumulé de 6,6 milliards d'euros ainsi que l'association Foncière logement (5,5 milliards cumulés). Depuis 2007, elle finance également la GRL (puis la

GURL - 319 millions en cumul) et l'Anah de 2009 à 2012 pour près de 2 milliards d'euros. En 2013, le financement de l'Anah est réorienté vers le Fnal (*fiche A10*), qui bénéficie à ce titre de 400 millions d'euros en provenance d'Action logement.

Les emplois directs d'Action logement (A11.3) sont également largement réorientés depuis quelques années. Les subventions aux bailleurs personnes morales pour l'acquisition de logements, intermédiaires notamment, sont à un niveau élevé depuis 2006 tandis que les prêts aux personnes physiques sont en forte baisse avec la diminution des prêts travaux et malgré la mise en place du *Pass-foncier* sur la période 2009-2012.

En outre, à compter de 2013, l'UESL bénéficie de l'accès aux ressources du fonds d'épargne de la Caisse des dépôts afin de consentir des prêts finançant la construction, la réhabilitation et l'acquisition de logements sociaux.

Action logement, la Peec, l'UESL et l'Anpeec

Action logement (1 % logement) est la dénomination du réseau qui gère la Participation des employeurs à l'effort de construction (Peec), rendue obligatoire en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole employant plus de 10 salariés (seuil porté à 20 salariés en 2006). À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de logements. Après des baisses successives, ce taux est fixé à 0,45 % depuis 1992, les employeurs versant par ailleurs une cotisation au Fnal pour financer une part des aides personnelles (*fiche A2*). Le réseau est constitué des 23 comités interprofessionnels du logement (CIL) en 2013 qui sont les principaux collecteurs de cette contribution et distribuent des aides et des prêts (certaines CCI, la SICF pour le compte de la SNCF et les HLM et les SEM de logements sociaux marginalement collecteurs de la Peec). Ce sont des associations régies par la loi de 1901 dont l'objet statutaire exclusif est la collecte et la redistribution de la Peec et dont le conseil d'administration est composé de représentants des organisations de salariés et d'employeurs. Le réseau associe également l'Association pour l'accès aux garanties locatives (ApaGL) et l'association Foncière logement, créée en 2002. Il regroupe également, parmi les filiales des CIL, 82 entreprises sociales pour l'habitat (ESH) qui disposent d'un patrimoine immobilier de près de 900 000 logements. Avec l'entrée en vigueur de la loi Alur en 2014, les CIL et les organismes HLM ne peuvent plus être agréés à collecter la Peec.

L'Union des entreprises et des salariés pour le logement (UESL), créée par la loi n° 96-1237, agit comme une tête de réseau en représentant les intérêts communs des collecteurs (CIL), notamment auprès des pouvoirs publics à travers la signature des conventions définissant les politiques nationales d'emploi des fonds, en émettant des recommandations sur la gestion des fonds et en donnant un avis préalable sur leur utilisation.

L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction (Anpeec) est un établissement public industriel et commercial (EPIC) créé en 1988 (loi n° 87-1128) qui a un rôle de contrôle et d'évaluation de la PEEC. En application de la loi ALUR, l'Anpeec sera remplacée par l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) à compter du 1^{er} janvier 2015.

L'utilisation des ressources de la PEEC relève de plusieurs catégories parmi un éventail de dispositifs très large. Elles bénéficient aux ménages et à l'ensemble des personnes morales qui interviennent dans le logement social : HLM et SEM de logements sociaux, associations, collectivités locales ou à l'association Foncière logement, etc. **Le CSL ne retrace pas tous ces emplois comme des aides au logement.**

- **Les subventions** aux salariés pour la mobilité professionnelle ou le maintien dans les logements sociaux et aux bailleurs sociaux, pour la construction de logements et leur réhabilitation versées aux occupants et aux bailleurs, notamment par les CIL, sont effectivement retracées.

- **Les subventions à d'autres opérateurs** nationaux dans le domaine du logement sont versées dans le cadre des conventions signées avec l'État à l'Anru (pour le PNRU), à l'Anah (pour la rénovation du parc privé), au Fnal (pour les aides personnelles) ou encore au Fonds GURL (qui verse des compensations aux compagnies d'assurances pour couvrir la sur-sinistralité dans le cadre de la garantie universelle des risques locatifs - anciennement garantie des risques locatifs, GRL). N'étant pas directement distribuées à des consommateurs ou à des producteurs de logement, elles sont comptabilisées dans le CSL au moment du versement aux bénéficiaires finaux (donc lorsque ces emplois seront effectivement utilisés par ces opérateurs).

- **Les prêts** aux occupants sont versés pour l'accession à la propriété ou la rénovation des logements et des copropriétés et aux bailleurs sociaux pour la construction de logements locatifs sociaux et intermédiaires. Les montants *prêtés* n'étant pas transférés aux consommateurs ou aux producteurs de logement (mais faisant l'objet d'un remboursement du capital), le CSL ne retient dans les aides que l'*avantage de taux*, pour le bénéficiaire, lié à ces crédits.

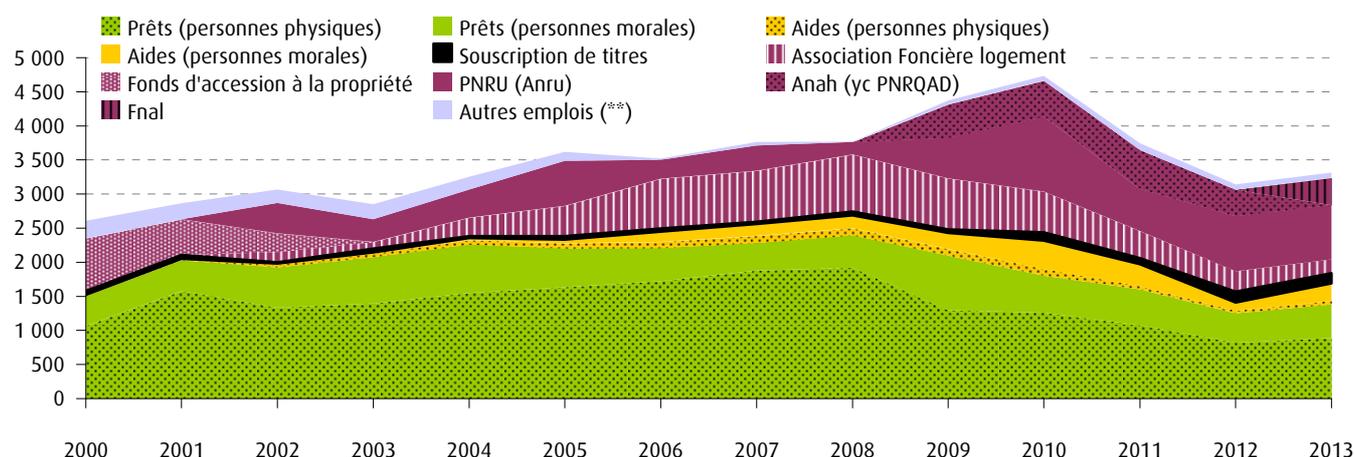
- **Les prises de participation** dans les organismes HLM ne sont pas considérées dans le CSL comme des aides puisque alimentant des fonds propres qui sont eux-mêmes utilisés pour financer de l'investissement des bénéficiaires de ces fonds.

A11.1 Emplois – ressources de la Peec

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Collecte nette reçue	1 046	1 081	1 125	1 161	1 187	1 052	1 291	1 378	1 442	1 481	1 575	1 548	1 576	1 610
Remboursement de prêts (personnes morales)	488	441	505	515	600	648	654	662	649	763	700	654	649	620
Remboursement de prêts (personnes physiques)	1 228	1 265	1 362	1 430	1 584	1 709	1 802	1 858	1 882	1 852	1 650	1 448	1 209	1 094
Autres ressources (*)	103	57	76	70	54	40	17	19	12	14	117	30	76	9
TOTAL DES RESSOURCES	2 866	2 843	3 068	3 176	3 425	3 448	3 764	3 918	3 985	4 109	4 042	3 681	3 511	3 333
Prêts (personnes physiques)	1 066	1 576	1 334	1 397	1 550	1 635	1 723	1 878	1 920	1 295	1 260	1 075	820	887
Prêts (personnes morales)	438	451	591	675	713	568	487	408	475	802	544	526	427	492
Aides (personnes physiques)	1	11	38	52	64	76	90	100	106	101	95	46	38	56
Aides (personnes morales)	18	13	16	21	26	54	147	177	187	233	418	324	121	255
Souscription de titres	55	54	19	54	30	51	49	30	57	51	122	87	160	150
Association Foncière logement	0	0	153	100	271	445	728	750	838	750	600	400	300	200
Fonds d'accèsion à la propriété	772	525	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PNRU (Anru)	0	0	442	334	414	658	280	371	182	595	1 100	615	810	800
Anah (yc PNRQAD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490	525	575	390	0
Fnal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400
Autres emplois (**)	256	237	198	218	188	132	16	50	2	55	72	98	76	76
TOTAL DES EMPLOIS	2 606	2 867	3 067	2 851	3 256	3 619	3 520	3 764	3 768	4 371	4 735	3 747	3 143	3 316
SOLDE RESSOURCES-EMPLOIS	260	-24	1	325	169	-171	244	154	217	-262	-693	-67	368	17

Source : Anpeec (*) Affectation directe par les employeurs, refinancement extérieur, cessions de titres (**) Concours directs des employeurs, affectation directe des collecteurs HLM, Fonds GURL, sécurisation des accédants PAS, yc remboursement du refinancement extérieur de 1997-1998, notamment avant 2005

A11.2 Détail des emplois de la Peec de 2000 à 2013



Source : Anpeec

(*) Affectation directe par les employeurs, refinancement extérieur, cessions de titres

(**) Concours directs des employeurs, affectation directe des collecteurs HLM, Fonds GURL, sécurisation des accédants PAS, yc remboursement du refinancement extérieur de 1997-1998, notamment avant 2005

A11.3 Les emplois de la Peec retracés dans le CSL

Emplois de la Peec	2009	2010	2011	2012	2013	CSL	Chiffage 2013
Prêts amortissables aux ménages	1299	1265	1081	828	895		130
<i>Acquisition ancien</i>	478	364	475	400	392		68
<i>Acquisition neuf</i>	52	62	162	211	237	Seul est retenu l'avantage de taux	41
<i>Prêts locatifs</i>	371	302	193	148	138		0
<i>Prêts mobilité</i>	0	0	2	2	1	Non retracé	0
<i>Pass-Foncier</i>	94	456	178	8	1		0
<i>Prêts travaux</i>	302	80	70	58	125	Seul est retenu l'avantage de taux	21
Subventions aux personnes en mobilité	101	95	47	39	56	Retracé comme une aide Peec	56
Prêts amortissables aux personnes morales	806	545	526	410	429		45
Prêts in fine aux personnes morales	0	0	0	18	63	Seul est retenu l'avantage de taux	45
Subventions aux personnes morales	233	419	324	120	252	Retracé comme une aide Peec	252
Souscription de titres	51	122	77	160	150	Non retracé	0
Concours à d'autres opérateurs: SGFGAS, Anru, Anah, Fnal, Fonds GURL						Retracé comme étant versé par l'opérateur final au destinataire	

Source : Anpeec, calculs SOeS

A12 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Nette diminution des prêts à 0 %

En 2013, 60 300 prêts à taux zéro plus (PTZ+) France entière (y compris DOM) ont été mis en force, soit moitié moins qu'en 2012 (124 600 PTZ+ et 3 000 autres prêts, reliquats de l'ancien dispositif NPTZ). Dans le prolongement de 2012, les PTZ+ émis en 2013 ont été octroyés sous condition de ressources (avec une diminution de plafond). Par ailleurs, le dispositif ne s'applique qu'au neuf, sauf dans le cas de la vente du parc social à ses occupants, et sous condition de performance énergétique, expliquant le resserrement du nombre de mises en force. Depuis le 1er juin 2012, les ménages peuvent bénéficier d'un PTZ+ pour l'achat d'un logement remis à neuf au sens de la TVA. De part ces redéfinitions en 2012 et 2013, les mises en force de PTZ+ ne concernent quasiment plus que du logement neuf (97,0 % en 2013 pour la France métropolitaine, contre 63,1 % en 2012 et 27,6 % en 2011). Au-delà des opérations d'acquisition ou de construction de logements neufs, restent éligibles au PTZ+ émis en 2013 la cession de logements HLM à leurs occupants et la remise à neuf au sens de la TVA. Le nombre de prêts mis en force diminue également en outre-mer, pour revenir à son effectif de 2010 : près de 1 100 prêts à taux zéro ont été mis en force dans les DOM en 2013 contre 2 000 en 2012 et 2 800 en 2011 (A12.7).

En 2013, une mise en force concernant des opérations financées par un PTZ sur cinq est localisée en Île-de-France, contre trois sur vingt en 2012. Le recentrage sur le neuf s'observe de la même façon en Ile-de-France et en province, avec respectivement 98,4 % et 96,7 % des mises en force.

En métropole, le montant moyen du PTZ+ est de 36 600 euros en 2013, soit près de 9 000 euros de plus qu'en 2012. Il

représente en moyenne 19,3 % du coût total de l'opération (contre 15,8 % pour le PTZ+ en 2012). En 2013, les maisons individuelles représentent 63,4 % des achats neufs financés par un PTZ+ (72,1 % l'année précédente).

Si les montants moyens des prêts sont sensiblement les mêmes entre 2012 et 2013 par type de zone respectif (A, B1, B2 et C), leur répartition évolue, avec un recentrage des mises en force sur les zones les plus tendues (plus d'un prêt sur deux en zone A ou B1 en 2013, contre moins d'un sur trois en 2012).

Pour 100 euros empruntés de PTZ+, celui-ci permet de financer en moyenne 28 euros de dépense supplémentaire (A12.3). Sachant que le PTZ+ couvre en moyenne 19,3 % du coût total d'une opération, il représente une capacité d'achat de 5,5 % du total.

Depuis 2005, la subvention aux établissements de crédit versée par la Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût d'un PTZ+ octroyé est de 10 470 euros en moyenne, soit un coût total de 645 millions d'euros en 2013.

Zoom sur l'Eco-PTZ

En 2013, 32 400 éco-prêts à taux-zéro pour un montant total de montant prêté de 565 millions d'euros ont été mis en force, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement. Ces mises en force sont en recul par rapport à 2012 de 5,0 %.

Le PTZ

Depuis 1995, l'État aide les primo-accédants à la propriété en leur permettant de bénéficier d'un prêt sans intérêts, couvrant une partie du coût d'achat du logement. Plusieurs dispositifs se sont succédés : « prêt à 0 % » de 1995 à 2004, « nouveau prêt à 0 % » (NPTZ) de 2005 à 2010, puis « prêt à taux zéro plus » (PTZ+).

En janvier 2011 entre en vigueur le PTZ+, sans condition de ressources jusqu'à décembre 2011. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage, la performance énergétique et la localisation du logement conditionnent cependant les caractéristiques du prêt.

À partir de janvier 2012, le PTZ+ ne peut plus financer l'acquisition de logements anciens (hors vente du parc social à ses occupants) et est octroyé sous condition de ressources. Depuis le 1^{er} juin 2012, il est également possible de financer au titre du neuf l'acquisition d'un logement ayant fait l'objet de travaux de remise à neuf au sens de la TVA.

À compter de janvier 2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf que sous condition de performance énergétique. Par ailleurs, cette mesure s'accompagne d'une diminution des plafonds de ressources et d'une modification des quotités de prêt. Une exception toutefois existe pour les logements anciens acquis auprès d'un organisme HLM pour lesquels aucune condition de performance énergétique n'est exigée.

A12.1 Opérations financées par un prêt à 0 %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Effectifs métropole	183 227	230 460	242 942	227 654	204 637	264 193	323 232	125 861	59 178
Achat neuf	11 385	14 111	16 721	16 610	17 045	22 426	23 269	22 315	21 035
Constr. Maison indiv. Avec terrain	42 977	44 396	42 351	40 515	36 253	51 850	52 817	46 617	31 333
Constr. Maison indiv. Hors terrain	18 548	18 635	17 896	16 651	13 961	14 354	13 009	10 460	5 054
ancien sans travaux	78 017	112 450	121 327	109 252	90 482	121 398	190 449	37 406	216
Acquisition-amélioration	32 300	40 868	44 647	44 626	46 896	54 165	43 688	8 853	532
Levée d'option en location-accession (depuis 2012)								190	941
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf								20	67
TVA (depuis 2012)									
Effectifs DOM	553	565	613	717	756	1 001	2 819	2 029	1 092
Effectifs France	183 780	231 025	243 555	228 371	205 393	265 194	326 051	127 890	60 270

Source : SGFGAS

A12.2 Montants moyens du prêt à 0 % suivant le type d'acquisition et la localisation Métropole/Dom

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prêt moyen métropole	15 147	15 300	15 330	15 430	19 940	22 030	23 015	27 689	36 640
Achat neuf	16 223	16 590	16 730	17 490	32 960	39 380	43 619	48 943	52 120
Constr. maison indiv. avec terrain	18 122	18 960	18 910	18 950	32 410	38 300	28 714	25 745	28 830
Constr. maison indiv. hors terrain	16 684	17 480	17 480	17 490	27 860	33 840	26 203	23 149	24 720
Ancien sans travaux	13 780	14 130	14 310	14 350	14 590	14 290	20 523	21 696	10 860
Acquisition-amélioration	13 226	13 250	13 330	13 350	13 550	13 460	15 050	15 133	17 090
Levée d'option en location-accession (depuis 2012)								25 780	31 080
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf								28 000	46 970
TVA (depuis 2012)									
Prêt moyen DOM	17 226	15 550	19 010	20 490	27 940	29 290	37 781	48 364	47 850
Prêt moyen France	15 154	15 301	15 339	15 446	19 969	22 057	23 143	28 017	36 843

Source : SGFGAS

A12.3 Montants des subventions liées au prêt à 0 % suivant le type d'acquisition et la localisation Métropole/Dom

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Subvention ou crédit d'impôt moyen métropole	5743	5870	6370	6690	8010	8170	6871	7457	10420
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	38	38	42	43	40	37	30	27	28
Couverture moyenne	nd	11,2%	10,7%	10,7%	13,7%	14,5%	13,8%	15,8%	19,3%
Supplément disponible sur 100 euros (en €)	nd	4,3	4,4	4,6	5,5	5,4	4,1	4,3	5,5
Subvention et crédit d'impôt métropole (M€)	1052	1353	1547	1523	1639	2158	1507	904	631
Subvention ou crédit d'impôt moyen DOM	7681	6227	8880	10761	12523	12090	10671	12763	13160
Subvention et crédit d'impôt DOM (M€)	4	4	5	8	9	12	30	26	14
Subvention ou crédit d'impôt moyen France	5749	5871	6376	6703	8027	8185	6904	7541	10470
Subvention et crédit d'impôt France (M€)	1057	1356	1553	1531	1649	2171	1538	930	645

Source : SGFGAS

A13 - LES PRÉLÈVEMENTS

En 2013, les prélèvements relatifs au logement (*encadré*) s'élevaient à 63,0 milliards d'euros (A13.1). Ils progressent de 1,6 % par rapport à 2012, marquant un nouveau ralentissement par rapport à la croissance des années précédentes (+ 6,9 % en 2011 et + 3,8 % en 2012).

Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires, suivant la conjoncture économique globale. Ils représentent un peu moins de 7 % des prélèvements obligatoires sauf sur la période après 2000 lors de la mise en place de la TVA à taux réduit sur les travaux (A13.2). En 2013, l'évolution des prélèvements logements est inférieure à celle des prélèvements obligatoires (+ 3,5 %), portant le ratio à un point bas (6,7 % des prélèvements obligatoires).

Les prélèvements sur la consommation associée au service de logement restent relativement dynamiques (+ 5,5 %), même si leur évolution marque un net ralentissement par rapport à la croissance de 2012 (+ 11,1 %). Compte tenu de l'assiette retenue, ils suivent globalement l'évolution des dépenses d'énergie, d'eau (*fiche D5*) et des charges des occupants (*fiche D7*). En 2013, elles sont tirées à la hausse par les taxes sur l'énergie (TVA et taxes spécifiques sur les produits énergétiques) dont la consommation a fortement augmenté, en lien avec les conditions climatiques. Les autres composantes de la dépense des

occupants comme l'entretien et les petits travaux sont moins dynamiques, voir en recul (frais d'agence, de déménagement) et contribuent donc moins fortement à la hausse de cette catégorie de prélèvements.

Les prélèvements sur la production de service de logements sont également en hausse (+ 4,1 %). Les taxes sur les charges sont en hausse de seulement 2,5 %, les charges des bailleurs n'incluant pas de dépenses d'énergie. Celles sur la production de service de logement connaissent une hausse un peu supérieure à celle des loyers en raison, d'une part du ralentissement du montant des travaux réalisés par les bailleurs qui se répercute sur le revenu foncier imposable, d'autre part de la hausse du produit de la taxe sur les logements vacants. Pour autant, c'est la taxe foncière sur les propriétés bâties, les trois quarts de cet agrégat, qui impose le rythme de croissance de cette catégorie de prélèvements ; son produit progresse de 4,1 % en 2013, marquant un nouveau ralentissement.

Les prélèvements liés à l'investissement sont, à l'inverse, en recul (- 1,8 %). Celui-ci s'explique par le ralentissement de l'investissement lui-même (*fiche I1*) qui pèse sur l'ensemble des composantes de cet agrégat.

Les prélèvements liés aux mutations, enfin, sont également en fort recul en raison du recul des transactions immobilières dans l'ancien (*fiche I1*).

Les prélèvements retracés

Divers types de prélèvements sont retenus dans le compte du logement.

Des prélèvements liés à la consommation associée au service de logement. Depuis la disparition du droit de bail, les loyers payés par les locataires ne font l'objet d'aucune taxe à la consommation, n'étant pas imposés à la TVA. Ainsi, les taxes retenues dans le CSL touchent les autres consommations associées au service de logement : d'une part la TVA pesant sur ces consommations (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables...) ; d'autre part des taxes pesant sur certains produits comme les taxes sur l'énergie, sur l'eau ou sur les contrats d'assurances.

Des prélèvements liés à la production de service de logement. Depuis la diminution de l'assiette de la contribution sur les revenus locatifs (CRL), les taxes pesant sur le service de logement est également quasi-inexistante. Pour autant, d'autres taxes sont dues par les producteurs de service de logement. D'une part des taxes sur la production de ce service : la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB), l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu, de la CSG (pour les ménages bailleurs) ou de l'impôt sur les sociétés (pour les bailleurs personnes morales), taxes spécifiques sur certains producteurs (taxe sur les logements vacants, prélèvement sur le potentiel financier des HLM). D'autre part des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service : TVA sur les charges des producteurs et taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

Des prélèvements liés à l'investissement en logement. On retrouve dans cette rubrique des taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements (taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels et sensibles, participation pour dépassement du COS, versement pour dépassement du PLD, taxe départementale pour le financement des CAUE). On y inclut aussi l'ensemble des impositions à la TVA pesant sur l'investissement en logement neuf (TVA sur les logements neufs eux-mêmes, sur les terrains à bâtir, ainsi que sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

Des prélèvements liés aux mutations. Droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux, salaire du conservateur des hypothèques (remplacé à compter du 1^{er} janvier 2013 par la contribution de sécurité immobilière) et impôts sur les plus-values immobilières.

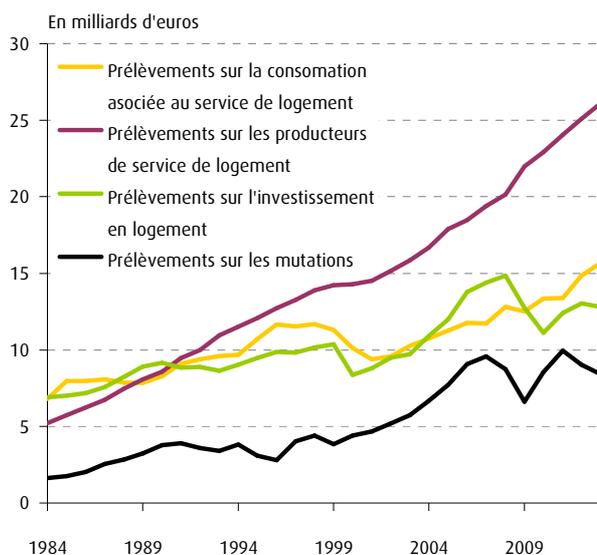
Les prélèvements sont retracés nets des avantages fiscaux. Par exemple, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs est net des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (Besson, Borloo, Scellier, Duflo...). De même, la TFPB est nette des exonérations pour les logements neufs ou pour les logements sociaux mis en place depuis 1973 dans le cadre des dispositifs de financement de l'investissement.

A13.1 Évolutions et montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions en %				Montant 2013 (millions d'euros)	Structure 2013 (en %)
	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	6,6%	0,3%	11,1%	5,5%	15 682	24,9%
TVA	7,9%	-0,1%	11,5%	5,1%	11 353	18,0%
Autres taxes sur les produits	3,3%	1,3%	9,9%	6,5%	4 329	6,9%
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	4,3%	4,9%	4,4%	4,1%	26 118	41,4%
Contribution sur les revenus locatifs	-1,3%	7,7%	4,0%	-12,6%	76	0,1%
Taxe foncière sur les propriétés bâties	5,0%	5,0%	4,7%	4,1%	19 615	31,1%
Taxes sur les charges	2,8%	2,0%	4,8%	2,5%	1 918	3,0%
Taxes sur la production de service de logement	2,1%	5,8%	2,8%	5,1%	4 509	7,2%
Prélèvements sur l'investissement en logement	-12,8%	11,7%	5,0%	-1,8%	12 803	20,3%
Taxes d'urbanisme	11,6%	-4,4%	4,6%	-27,1%	504	0,8%
TVA sur terrains (non récupérée)	-45,0%	13,5%	2,4%	0,0%	980	1,6%
TVA sur logements neufs	-17,1%	15,8%	1,3%	0,3%	7 481	11,9%
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	3,2%	2,5%	27,5%	-0,2%	2 786	4,4%
TVA sur autres frais	28,0%	15,0%	-10,4%	-5,1%	1 052	1,7%
Prélèvements sur les mutations	29,4%	16,3%	-9,2%	-6,9%	8 410	13,3%
DMTO bruts					7 639	12,1%
Salaire du conservateur des hypothèques	33,8%	15,3%	-10,7%	-6,6%	163	0,3%
Impôt sur les plus-values immobilières	-25,9%	34,8%	15,3%	-10,7%	608	1,0%
Ensemble des prélèvements	3,9%	6,9%	3,8%	1,6%	63 013	100,0%

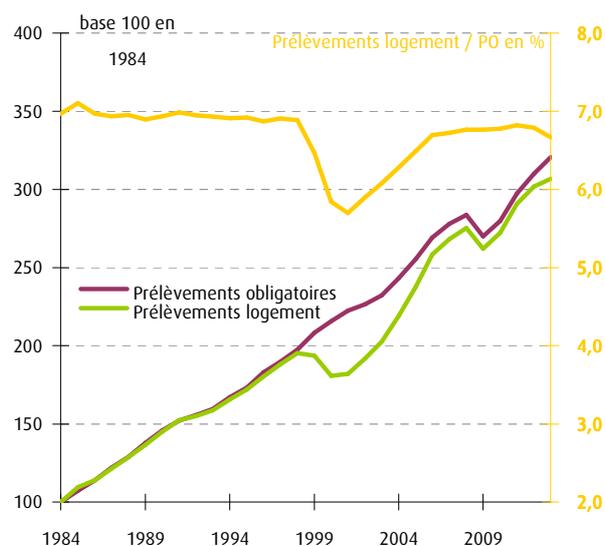
Source : CLS2013

A13.2 Montants des prélèvements relatifs au logement



Source : CLS2013

A13.3 Évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL2013

DEUXIÈME PARTIE

Notes et dossiers

Le passage en *Base 2010* du compte satellite du logement

121

Le passage en *Base 2010* du compte satellite du logement

Le compte satellite du logement 2013 intègre un ensemble de modifications et de sources en lien principalement avec :

- le passage en *Base 2010* de la comptabilité nationale
- l'exploitation des données des états réglementaires des organismes HLM
- la nouvelle offre de marché du Ceren concernant les données sur les consommations énergétiques.

Ces modifications ont été l'occasion d'examiner l'ensemble des méthodologies de chiffrage concourant aux postes de dépenses d'énergie et de charges (occupants et bailleurs) et de les adapter à ces nouvelles sources. L'ensemble des modifications est décrit de façon plus précise dans les annexes accompagnant cette note.

Le passage en *Base 2010* de la comptabilité nationale

Depuis le 15 mai 2014, l'ensemble des agrégats depuis 1949 de la comptabilité nationale ont été modifiés. Les comptes nationaux changent en effet de « base » : ils passent en *Base 2010* notamment pour mettre en œuvre la nouvelle version du Système européen de comptes, le SEC 2010. Celui-ci s'applique à l'ensemble des pays européens à partir de septembre 2014. Ce règlement introduit d'importantes innovations conceptuelles dont certaines impactent les agrégats du compte satellite du logement (notamment la description de l'activité des entreprises d'assurance).

L'impact du changement de base de la comptabilité nationale se traduit sous trois formes pour le compte satellite du logement :

- la mobilisation de nouvelles sources pour le calcul des postes de charges (Aprionis pour les frais de personnel par exemple).
- une modification des niveaux de produits de consommation utilisés par le CSL (petits travaux, services d'assurances logement, ...)
- une révision des méthodes de chiffrage et la comparaison avec les observatoires de charges extérieurs (OSCAR de l'UNARC, LeParticulier.fr)

L'exploitation des données des états réglementaires des organismes HLM (BOLERO)

En *Base 2010*, le CSL exploite directement via l'application Boléro les données issues des états réglementaires applicables aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives d'HLM¹ renseignant notamment sur la comptabilité de ces organismes. La mobilisation des résultats des comptes d'exploitation (compte 6 de charges notamment) permet de consolider le compte emplois-ressources (tableau 21) de la filière des bailleurs HLM. En outre, les données sont ventilées entre montant récupérable et non récupérable, ce qui permet également d'améliorer le chiffrage des postes de charges de consommation de service de logement des locataires HLM dans le tableau 20 (entretien des parties communes, frais de gardiennage, ...)

Ces coûts unitaires continuent à alimenter les chiffrages pour la filière des autres bailleurs sociaux.

En sus des modifications induites par la mobilisation de cette source et décrites dans les annexes, les frais de personnels de gestion (OEP32), la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB - OEP41) et les autres frais divers (commissions et courtages sur achats et ventes, rémunérations de gestion, honoraires, frais d'acte et de contentieux...) ont également été calés sur les données Bolero (*encadré*).

Les autres postes de charges producteurs calés sur les données BOLERO

Le CSL considère que les personnes physiques ont recours à des intermédiaires ou gèrent elles-mêmes leur parc mais aussi que les personnes morales ont, par hypothèse, recours également à des intermédiaires. Seuls les organismes HLM et les autres bailleurs sociaux emploient directement des personnels autres que les gardiens et personnels d'immeubles pour assurer la gestion de leur parc locatif. En *Base 2005*, le coût de gestion est fixé à 14 % des loyers annuels. En *Base 2010*, le CSL s'appuie sur les données BOLERO. Les frais de personnels de gestion (OEP32) sont obtenus en déduisant les frais de personnels d'immeubles de l'ensemble des charges de personnel. Ce montant représente environ 15,1 % des loyers en 2012. Ce ratio est également appliqué aux autres bailleurs du secteur social.

A partir de 2006, les montants de TFPB pour les organismes sont calés sur la source Bolero, en amont les données ont été conservées. Les séries en *Base 2005* et *Base 2010* sont cohérentes entre elles.

Concernant les autres frais, le coût unitaire obtenu avec Bolero est proche de celui utilisé en *Base 2005* (1,3 €/m² en 2012).

¹ L'ensemble de ces données permet de produire notamment les chiffres clés du logement social produit par le [ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité](#).

La nouvelle offre de marché du Ceren concernant les données sur les consommations énergétiques.

Suite à l'appel d'offres du SOeS concernant les consommations énergétiques du parc résidentiel, le Ceren reste le fournisseur de ces données pour le compte satellite du logement. Néanmoins, après comparaison des parcs de référence (CSL d'une part et Ceren de l'autre), le CSL2013 n'utilise plus les agrégats fournis par le Ceren en niveau mais recale des consommations unitaires par logement sur son propre parc. Ce choix méthodologique permettra d'examiner plus finement la cohérence des données produites par le CSL par celles issues de Phebus et de l'ENL. L'ensemble des modifications inhérentes à cette nouvelle prise en compte des données Ceren est décrite dans l'annexe 1.

Les tableaux suivants récapitulent les modifications de chiffrage induit par l'ensemble de ces travaux :

- les lignes en bleu correspondent à l'intégration des nouvelles données du Ceren et sont en baisse en raison du recalage des données sur le parc CSL. Le précédent marché Ceren surestimait en effet le parc de résidences principales.
- les lignes en violet correspondent aux modifications liées aux changements de base du cadre central et aux révisions de méthodes sur les charges de copropriété.
- les cases en orange correspondent à l'intégration des informations issues de Boléro pour la filière HLM. Leur intégration impacte l'ensemble des filières.

Impacts des modifications sur le tableau 20 (année 2010)

Année 2010 (en millions d'euros): différence entre la B2010 et la B2005.	Résidences principales									RS	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires				Ensemble	Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales						
OE01 - Consommation de service de logement													
OE011 - Loyers (1)													
OE0111 - Loyers des locataires (2)													
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)													
OE0113 - Droit au bail													
OE012 - Redevances (4)													
OE02 - Dépenses en énergie	- 714	- 2 115	- 2 829	1 892	114	- 209	25	1 822	- 1 007	- 58	- 1 065	0	- 1 065
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques													
OE022 - Abonnements et consommations en eau													
OE03 - Charges locatives récupérables	93	238	331	195	478	102	31	807	1 138	254	1 392	0	1 392
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	93	238	331	195	478	102	31	807	1 138	254	1 392	0	1 392
OE04 - Services extérieurs	725	617	1 342	664	402	100	29	1 195	2 537	396	2 933	0	2 933
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	894	1 016	1 910	682	367	97	31	1 177	3 087	- 14	3 073	0	3 073
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	- 169	- 399	- 568	- 19	35	3	- 2	18	- 550	409	- 141	0	- 141
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	- 34	- 78	- 111	- 51	- 56	- 8	- 10	- 126	- 237	0	- 237	0	- 237
OE051 - Personnels d'immeubles	- 34	- 78	- 111	- 51	- 56	- 8	- 10	- 126	- 237	0	- 237	0	- 237
OE06 - Autres dépenses (5)													
OE061 - Prestations de service													
OE062 - Déménagements													
OE063 - Frais de baux													
CONSOMMATION TOTALE	70	- 1 337	- 1 267	2 699	938	- 15	75	3 698	2 431	591	3 022	0	3 022
OE07 - Prestations sociales logement													
CONSOMMATION NETTE DES AIDES													
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>													

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.

Sources : CSL2012 et CSL2013

Impacts des modifications sur le tableau 21 (année 2010)

Année (en millions d'euros): différence entre la B2010 et la B2005.	Résidences principales									RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires					Ensemble					
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble						
OEP1 - Charges locatives (non récupérables)	56	150	206	153	359	163	18	693	899	166	7	1 072		
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	56	150	206	153	359	163	18	693	899	166	7	1 072		
OEP2 - Services extérieurs	866	1 878	2 744	790	54	35	2	882	3 626	411	113	4 150		
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais					19	20		38	38			38		
OEP22 - Petits travaux	821	1 794	2 615	- 0	2	1	0	2	2 617	375	78	3 070		
OEP23 - Frais de gestion locative														
OEP24 - Primes d'assurances	45	85	129	790	34	15	2	841	971	35	35	1 041		
OEP3 - Frais de personnel	- 11	- 26	- 37	- 22	119	23	- 4	116	79	- 44	- 41	- 6		
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	- 11	- 26	- 37	- 22	- 20	- 6	- 4	- 52	- 89	- 44	- 41	- 174		
OEP32 - Personnels de gestion					139	29		167	167			167		
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	112	- 72	39	148	- 105	- 26	13	31	70	- 49	- 84	- 62		
OEP41 - TFPB	112	- 72	39	148	- 105	- 26	13	31	70	- 49	- 84	- 62		
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)														
OEP5 - Intérêts des emprunts					- 319	- 75		- 394	- 394			- 394		
OEP51 - Sur crédits immobiliers					- 319	- 75		- 394	- 394			- 394		
OEP6 - Autres dépenses														
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)														
OEP62 - Frais de baux (4)														
OEP7 - Impayés sur loyers et charges														
OEP8 - Transferts à l'occupant														
TOTAL DES CHARGES	1 023	1 930	2 952	1 069	109	121	29	1 328	4 280	483	- 4	4 759		
OEP1 - Production de service de logement (5)														
OEP11 - Loyers														
OEP111 - Loyers des locataires														
OEP112 - Loyers imputés des propriétaires occupants														
OEP113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)														
OEP114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources														
OEP115 - Subventions d'équilibre														
OEP12 - Redevances														
OEP2 - Subventions d'exploitation														
OEP3 - Autres produits	- 93	- 165	- 258	259	- 177	- 31	- 20	31	- 227	- 74	- 71	- 372		
OEP31 - Indemnités d'assurances	- 93	- 165	- 258	259	- 177	- 31	- 20	31	- 227	- 74	- 71	- 372		
TOTAL DES RESSOURCES	- 93	- 165	- 258	259	- 177	- 31	- 20	31	- 227	- 74	- 71	- 372		
RÉSULTAT BRUT COURANT	- 1 139	- 2 187	- 3 326	- 721	- 217	- 155	- 132	- 1 225	- 4 551	- 245	- 58	- 4 854		
<i>Consommation de capital fixe en logement</i>														
RÉSULTAT NET COURANT														

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants

(2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(4) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

Sources : CSL2012 et CSL2013

Annexe 1 : les dépenses d'énergie

Le poste « Dépenses en énergie » (OE021²) regroupe les dépenses énergétiques que génère l'occupation d'un logement : dépenses de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de cuisson et d'électricité pour l'éclairage et le fonctionnement des appareils électroménagers. Ces dépenses peuvent faire soit l'objet de factures individuelles pour les ménages, soit être inclus dans les charges locatives lorsque les réseaux de distribution de chauffage et d'eau chaude sont collectifs. Dans les deux cas, le CSL retrace la dépense en énergie à ce poste. Seule l'autoproduction en bois est retracée, conformément aux chiffrages de la comptabilité nationale. En revanche, les autres autoproductions d'énergie (énergies renouvelables notamment) ne sont, quant à elles, pas chiffrées.

Les dépenses d'énergie dans les logements connaissent des évolutions généralement plus marquées que les charges et les loyers. En effet, celles-ci varient sur le long terme en fonction de l'évolution du parc (nombres de logement et surfaces), de structures du parc (en termes de types d'habitat ou de mode de chauffage, avec par exemple le remplacement des équipements collectifs au profit de chaudières individuelles) et de la consommation unitaire en kWh/m² (dont l'évolution reflète à la fois les changements de comportement des ménages et les travaux de maîtrise de l'énergie) mais également en fonction de facteurs plus conjoncturels et fortement fluctuants d'une année sur l'autre : les conditions climatiques et les prix.

En Base 2005

Les dépenses d'énergie étaient déterminées directement en niveau à partir d'une enquête menée par le Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie) réalisée tous les ans depuis 1992 et dont les données renseignent sur les consommations d'énergie (en kWh et en euros) mais également sur l'équipement et les énergies utilisés pour le chauffage, la cuisson, et la production d'eau chaude sanitaire. L'enquête renseigne également sur la surface moyenne des logements, le statut d'occupation (locataire ou propriétaire) et le type d'habitat (individuel ou collectif) des logements enquêtés. Les consommations d'énergie par filières du CSL étaient ensuite déterminées au prorata des surfaces correspondantes fournies par les enquêtes nationales logement et extrapolées depuis 2006.

L'utilisation exclusive des données fournies par le Ceren a été remise en cause pour deux raisons principales.

- Les marges de calage de l'enquête Ceren (pour se ramener à un parc total) donne des résultats divergents de ceux retenus annuellement au sein du compte satellite du logement (ventilations individuel / collectif et locataire / propriétaire) en nombre de logements. Ainsi, in fine, on observe des différences en termes d'équipements de chauffage du parc de logements entre la structure donnée par l'enquête du Ceren et celle donnée par le recensement de la population qui semble plus fiable (*encadré*).
- Par ailleurs, les évolutions de prix retenues dans les agrégats fournis par l'enquête Ceren (permettant d'accorder les consommations en kWh et en euros) peuvent diverger de celles connues par ailleurs : celles du cadre central pour les consommations finales d'énergie et / ou celles données par l'indice des prix à la consommation et / ou celles données par la base de données Pégase (acronyme de Pétrole, Électricité, Gaz et Autres Statistiques de l'Énergie).

En Base 2010

Afin de pallier les insuffisances en termes de taille d'échantillon, le CSL retient désormais un parc de logements cohérent avec les autres données retenues pour le chiffrage du parc (parc total, parc par filières, parc par type d'habitat...). De fait, un parc ventilé par type de logement, filière et mode de chauffage principal est construit sur la base des informations du recensement et des enquêtes nationales logement (*encadré*).

L'enquête Ceren n'est donc plus utilisée pour décrire l'équipement du parc. Elle reste en revanche utilisée pour décrire les consommations unitaires dans les logements (en kWh / m² à climat réel³) et ce :

- par type de logement (individuel / collectif) ;
- par équipement de chauffage principal (chauffage individuel ou chauffage collectif) ;

Les prix pour chacune des énergies sont quant à eux arbitrés par le SOeS sur la base des informations disponibles dans Pégase, dans les indices de prix à la consommation et dans le cadre central de comptabilité nationale afin de refléter au mieux les évolutions de prix annuelles pour la consommation d'énergie des ménages dans leur logement ordinaire.

Les dépenses en énergie sont dès lors obtenues, pour chaque énergie, en multipliant des surfaces de logements (cohérentes avec le parc CSL) par des consommations unitaires issues des enquêtes Ceren (en kWh/m²) et des prix fixés par le CSL.

² En Base 2005, les dépenses d'eau et de traitement des eaux usées étaient intégrées dans le poste OE021. En Base 2010, le CSL crée un poste de nomenclature spécifique pour la dépense en eau (OE022) afin d'isoler les évolutions de consommation mais aussi de prix entre énergie et eau, les facteurs explicatifs pouvant être différents.

³ En Base 2005, le Ceren donnait des consommations à climat normal que l'on redressait à partir de la formule suivante : consommation à climat réel = consommation à climat normal * (DJ + X) / (2250 + X) avec DJ le nombre de degrés jours et X un coefficient qui varie selon le type d'habitat et l'énergie de chauffage.

La construction d'un parc par « type de logement » et « mode de chauffage »

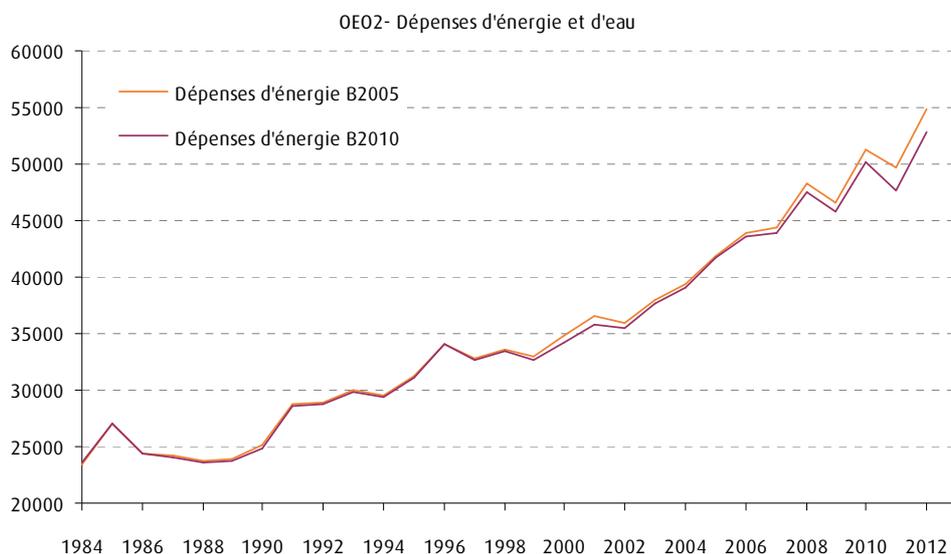
La structure du parc en termes d'équipement de chauffage s'appréhende habituellement sous l'angle du mode de chauffage (chaudière centrale individuelle, chaudière collective et appareil indépendant de chauffage) et du type d'énergie principale de chauffage utilisée (électricité, gaz, fioul,...). Les enquêtes nationales logement et le recensement annuel du recensement sont deux sources d'informations concernant les caractéristiques du parc de logements en terme d'équipements de chauffage. Le Ceren s'appuie en partie sur ces deux sources mais également sur des résultats d'une enquête réalisée en interne pour arbitrer la structure de son parc et déterminer les marges de calage de son enquête.

La différence majeure entre le recensement et le Ceren s'explique par l'importance des résidences principales comptabilisées hors chauffage central dans le recensement. En 2010, d'après le Ceren, 1,1 millions de logements utilisent des appareils indépendants de chauffage, le recensement affiche 3 millions de logements. En conséquence, la part de résidences principales utilisant des énergies de chauffages multiples (bois, solaire, géothermie, etc.) semblent être sous-estimés dans la source Ceren. Compte tenu de la tendance à la diversification des équipements et énergies utilisées (par exemple de nombreuses maisons sont équipées d'une chaudière individuelle électrique mais se chauffent principalement au bois), il est difficile à l'heure actuelle de déterminer de façon précise un parc de logement par mode de chauffage et type d'énergie principale.

Seul la structure par mode de chauffage entre équipements individuels (chaudière centrale individuelle, appareils indépendants de chauffage) et équipements collectifs (chaudière collective) est identique entre le Ceren et le recensement.

En conséquence, le CSL construit un parc par type de logement et mode de chauffage à l'aide des enquêtes nationales logement et du recensement et cohérent avec les données retenues par ailleurs pour le chiffrage du parc.

Résultats



Champ : résidences principales de France métropolitaine

Source : CSL2012 et CSL2013

La révision à la baisse de l'ensemble des dépenses énergétiques s'explique par le recalage du parc de logements sur le parc issu du CSL. En effet, le parc Ceren augmentait plus vite que le parc CSL depuis 2006. Ainsi, en 2011, le parc Ceren surestimait le parc de logements d'environ 400 000 résidences principales. Toutefois, sans ce recalage et à méthode identique, on aurait aussi observé dans les nouvelles données Ceren une dépenses d'énergie en baisse.

Par ailleurs, la comptabilité nationale a revu à la baisse également les montants correspondants à la distribution et l'assainissement de l'eau de 260 millions d'euros en 2011.

Prochaines améliorations

Intégration de l'enquête nationale logement 2013 qui permettra d'actualiser les taux d'équipement en appareils de chauffage par filière sur la période 2007-2013 et d'identifier plus finement un parc de logements par type d'énergie principale de chauffage.

Annexe 2 : frais de personnel d'immeubles

Les postes « personnels d'immeubles » du compte du logement (OE051 pour la partie récupérable dans le tableau 20 et OEP31 pour la partie non récupérable dans le tableau 21⁴) retracent les rémunérations des gardiens et concierges (charges sociales incluses) lorsque ceux-ci sont directement employés par une copropriété ou par le bailleur d'un immeuble collectif. Ces personnels participent généralement aux tâches d'entretien courant et de nettoyage (y compris évacuation des déchets) et peuvent également concourir à l'entretien des espaces verts. Lorsque ces activités d'entretien courant sont confiées à des entreprises extérieures, que celles-ci soient mandatées par un syndic de copropriété ou par le bailleur de l'immeuble, elles apparaissent au poste « entretien et petits travaux des parties communes » (OE031 pour la partie récupérable et OEP11 pour la partie non récupérable) ou dans les « prestations de service » (OE061 et OEP61) pour l'évacuation des déchets lorsque ce service est intégré à la TEOM.

En Base 2005

Les frais de personnels d'immeubles étaient calculés à partir d'un montant en gardiens d'immeubles fourni par le cadre central de comptabilité nationale⁵ qui couvrait les locataires du secteur libre et les propriétaires occupants et issu des travaux de la *Base 1995*. Le coût en personnels d'immeubles par filière était obtenu au prorata des surfaces de logement collectifs disposant d'un gardien, informations provenant des enquêtes nationales logement.

Pour les locataires du secteur social, le montant total des frais de gardiens était calculé sur la base d'un coût unitaire pour les bailleurs HLM (5,3 €/m² en 2011)⁶.

En Base 2010

Le compte satellite du logement bénéficie des travaux menés par le cadre central de comptabilité nationale sur les gardiens d'immeubles visant à regrouper en un seul poste de produit l'ensemble de la production des gardiens d'immeuble (L68) et à revoir les éléments du chiffrage.

En effet, on dispose désormais, grâce à Aprionis, groupe spécialisé dans la protection sociale, des rémunérations brutes des personnes qui relèvent de la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (convention 1043), c'est-à-dire les gardiens d'immeubles employés, pour le compte d'une copropriété, par un syndic (et qui ne sont pas retracés dans les comptes des syndicats). Ce montant est cohérent avec les chiffrages obtenus par ailleurs grâce aux déclarations annuelles de données sociales (DADS) collectées par l'Insee⁷. Le CSL considère que ce montant couvre donc le seul champ des ménages, qu'ils soient bailleurs ou propriétaires occupants. La ventilation de ce montant par filières est réalisée sur la base des surfaces de logements disposant d'un gardien. À partir de cette source, on obtient un coût unitaire pour le secteur libre de **8,2 €/m²** pour 2011, soit un niveau proche de ceux donnés, d'une part par l'observatoire de charges de copropriété de l'union des associations des responsables de copropriété (UNARC) (8,5 € en 2011), d'autre part par l'enquête du site LeParticulier.fr (8,2 €/m² en 2012). Il s'applique aux filières des propriétaires occupants, des bailleurs personnes physiques et des autres bailleurs personnes morales⁸.

Les bailleurs HLM emploient directement les gardiens des immeubles dont ils sont gestionnaires. Le compte satellite du logement, comme le cadre central de comptabilité nationale s'appuie désormais sur les comptes d'exploitation des organismes HLM (données BOLERO) dans lesquels les charges de gardiens d'immeuble sont intégralement retracées en salaires (partie récupérable et non récupérable)⁹. Le coût unitaire obtenu à travers ce chiffrage est de **5,3€/m² en 2011**, niveau identique de celui utilisé en *Base 2005*. Il s'applique aux bailleurs HLM mais également aux autres bailleurs sociaux.

À partir des coûts unitaires définis ci-dessus (secteur privé et secteur social), des surfaces des logements collectifs (issues du chiffrage du parc de logements) et des taux de présence de gardiens d'immeubles (fournis par les ENL et constants depuis 2006), la dépense totale en frais de personnels d'immeubles est déterminée par filière. Celle-ci est ensuite ventilée entre locataire et bailleur (OE051 et OEP31) sur la base du taux de 75 % (sauf pour les logements vacants dont la dépense est entièrement enregistrée en non récupérable).

4 Pour les gardiens et concierges, le coût est partagé entre locataire et à bailleur. Le taux de récupération retenue est celui de 75 %. Celui-ci correspond au taux de récupération dans le cas où le gardien ou le concierge d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles assure, conformément à son contrat de travail, l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets soit la situation la plus fréquente (article 2 du décret n°87-713 du 26 août 1987). C'est cette clé qui permet de ventiler l'agrégat chiffré entre la consommation de service de logement de l'occupant (OE051 au tableau 20) et charges des producteurs de service de logement (OEP31 au tableau 21). Elle s'applique y compris aux propriétaires occupants.

5 Le montant a été fourni jusqu'en 2008 (1 792 millions d'euros, soit 9,4 €/m²). Il a ensuite été prolongé avec l'évolution de la consommation finale des ménages en gardiens d'immeubles (HT97Z0B) qui ne couvrait qu'une partie de ces rémunérations.

6 Les coûts unitaires retenus datent de 2001 et ont été extrapolés depuis en fonction de l'évolution du coût unitaire observé dans le secteur libre.

7 Les DADS donnent des montants de masse salariale y compris cotisations sociales patronales, alors que Aprionis donne un montant intégrant les cotisations sociales salariales mais pas les cotisations sociales patronales. Le montant Aprionis recueilli fait donc l'objet d'un retraitement pour intégrer, par barème, les cotisations sociales patronales. Par ailleurs, une clé fixe est appliquée pour isoler la part de cette masse salariale correspondant à du gardiennage de logements de celle correspondant à d'autres bâtiments.

8 Les autres personnes morales couvrent essentiellement le secteur des « sociétés financières » (S12) pour lequel le cadre central ne chiffre pas de production de service de gardiennage. On considère dans le CSL que ces bailleurs emploient directement les gardiens d'immeubles dont ils sont propriétaires (hors convention 1043 – cas identique aux HLM). Afin de disposer de comptes homogènes avec les autres filières, le CSL extrapole à partir des données du cadre central la dépense en gardiens de cette filière.

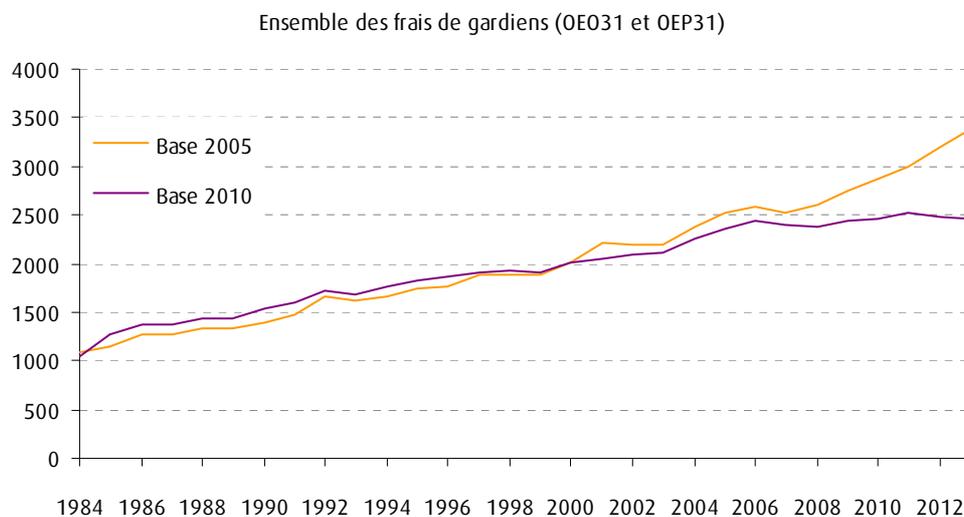
9 Les données Boléro ne distinguent pas la masse salariale liée aux gardiens du reste de la masse salariale. Pour autant, elles distinguent la masse salariale récupérable de la non-récupérable. Or la masse salariale récupérable correspond exclusivement à de la masse salariale de gardiens. On estime donc la masse salariale totale des gardiens en appliquant un coefficient à la masse salariale récupérable (1/0,75 conformément à l'article 2 du décret n°87-713 du 26 août 1987).

On notera également que la partie récupérable retracée en production dans les comptes HLM fait l'objet d'un traitement spécifique de passage secteur-branche dans le cadre central de la comptabilité nationale.

Prochaines améliorations

Intégration de l'enquête nationale logement 2013 qui permettra d'actualiser les taux de présence de gardiens par filière sur la période 2007-2013.

Résultats



Sources : CSL2012 et CSL2013

Annexe 3 : entretien et petits travaux des parties communes

Les postes « entretien et petits travaux des parties communes » (inclus dans l'OEO31 pour la partie récupérable au tableau 20 et l'OEP11 pour la partie non récupérable au tableau 21, postes qui incluent en outre les ascenseurs chiffrés par ailleurs - *encadré*) couvrent les dépenses des habitants et des bailleurs liées à l'entretien courant des copropriétés et des immeubles collectifs à bailleurs uniques (cas en général des organismes HLM et des personnes morales). Ils retracent à la fois des dépenses en produits (de nettoyage, d'entretien, de matériel courant comme des ampoules, des vis...) et des dépenses de prestations de services (entreprises de nettoyage – hors rémunérations de gardiens d'immeubles – entreprises de bâtiment – serruriers, électriciens, plombiers – entreprises de jardinierie...). Ils ne couvrent pas :

- les dépenses d'amélioration et de gros entretien des immeubles, qui interviennent dans l'investissement et contribuent à la formation brute de capital fixe ;
- les rémunérations des gardiens d'immeubles qui participent pourtant à cet entretien courant (voir postes OEO51 et OEP31 et l'annexe 1) ;
- les petits travaux réalisés dans les logements, que ceux-ci soient réalisés par les occupants ou les propriétaires (voir postes OEO41 et OEP22 et l'annexe X) ;
- les dépenses liées à l'entretien des ascenseurs (chiffrés par ailleurs – *encadré*) ;
- les honoraires de syndic qui rémunèrent l'activité d'intermédiation entre, d'une part les copropriétaires (ou les bailleurs uniques), d'autre part les personnels ou entreprises concourant à cet entretien.

En Base 2005

Le montant de l'entretien et des petits travaux dans les parties communes pour les locataires du secteur privé et les propriétaires occupants était évalué sur la base de coûts unitaires fournis par l'Unis (puis Cnab) pour l'Île-de-France (en euros par m²). Ils couvraient les postes suivants de la nomenclature Unis/Cnab :

Postes	2010 (en €/m ²)
Exploitation chauffage	0,7
Electricité P.Communes	0,7
Entretien P.Communes	0,3
Espaces verts	0,2
Entretien courant	3,2
Sociétés extérieures	0,7
Gardiens¹⁰	6,1
Total	11,9

Champ : copropriétés d'Île de France

Source : Unis

Ces coûts unitaires étaient extrapolés au reste du territoire et des filières (secteur locatif libre et propriétaires occupants) grâce à des « gradients » qui permettaient de refléter des éventuelles différences de coûts unitaires entre les territoires mais aussi et surtout des différences de taux d'équipement ou de recours aux différents postes de charges décrits dans la nomenclature Unis/Cnab selon la localisation de l'immeuble. Des gradients existaient aussi pour extrapoler marginalement ces postes aux copropriétés dans l'individuel (pour l'entretien des espaces verts, notamment). Ces gradients, définis en fonction de la tranche de taille d'unité urbaine, des filières et des types de logement, avaient été calculés à partir de l'ENL1992 et étaient inchangés depuis.

Pour les autres bailleurs personnes morales, on retient les coûts unitaires ainsi définis par zone avec un coefficient de 1,3.

Taille d'unité urbaine	Bailleurs personnes physiques		Bailleurs personnes morales		Propriétaires occupants
	Collectif	Individuel	Collectif	Collectif	Individuel
Espace rural	16,50%	2,30%	23,20%	21,45%	2,99%
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	30,90%	2,90%	33,40%	40,17%	3,77%
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	44,90%	3,80%	39,90%	58,37%	4,94%
Agglomération de Paris	100%	27,90%	100%	130%	36,27%

Source : Insee-Enquête nationale logement 1992

¹⁰ Les gardiens étaient inclus dans le calcul d'un agrégat plus large incluant à la fois l'« entretien et petits travaux des parties communes » (OEO31 et OEP11 hors ascenseurs) et les « personnels d'immeubles » (OEO51 et OEP31). Cela permettait notamment d'apporter de la robustesse, aux gradients d'une part (voir infra), et aux séries de coûts données par l'Unis/Cnab d'autre part. Au montant obtenu pour cet agrégat plus large était retranchée la dépense en gardiens d'immeubles, chiffrée par ailleurs (annexe 2).

Pour les locataires du secteur social, le coût au m² des charges locatives par tranche urbaine (TU) et type d'habitat était fourni jusqu'en 2003 par l'USH. Une moyenne mobile est appliquée sur la série source pour lisser les évolutions. Depuis 2003, faute de données, les évolutions observées sur les données de l'Unis sont appliquées à la série. De fait, c'est le rythme d'évolution des charges au m² dans le collectif en agglomération parisienne qui est appliqué dans le secteur libre ou social et ce quelque soit la tranche d'unité urbaine.

Au final, les coûts unitaires obtenus étaient ensuite appliqués à des surfaces totales de logements par zones¹¹, par filières et par type de logement puis réagregés par filières pour obtenir les montants de l'entretien et des petits travaux des parties communes (OE031+OEP11 hors ascenseurs) retracés dans le compte. Le partage des coûts entre occupants et propriétaires est fixé à 60 % (pour OE031) et 40 % (pour OEP11)¹².

Les montants ainsi obtenus s'avéraient peu satisfaisants

- les séries de coûts unitaires sont assez chahutées en raison de l'imprécision liée à la taille de l'échantillon pour la construction des données Cnab/Unis ;
- les gradients calculés à partir de l'ENL1992 n'ont pas été recalculés et ne permettent plus d'appréhender correctement les différences de coûts, de taux d'équipement et de taux de recours entre Île-de-France et Province ;
- les résultats sur la période récente donnent des montants unitaires au m² assez différents des montants publiés par les observatoires (Le Particulier, OSCAR+) et ceux que l'on peut estimer à partir des charges de copropriété observés dans la dernière ENL2006 ;
- les résultats des observatoires ne font pas état d'une différence de coût aussi prononcée entre l'Île-de-France et la Province pour ces charges ;
- l'intégration de nouveaux chiffrages en *Base 2010* pour les gardiens d'immeubles joue, par effet de vase communicant, sur ce montant, alors même que les sources n'ont pas été modifiées (voir annexe 1).

En Base 2010

Le nouveau chiffrage de la dépense en entretien et petits travaux des parties communes (hors ascenseurs) vise à remédier à ces insuffisances et retracer au mieux l'historique de ces dépenses.

1. Expertise des charges unitaires Unis/Cnab

Les charges Unis/Cnab à l'origine du chiffrage sont assez peu stables au cours du temps, notamment entre 1999 et 2006. Après étude des écarts constatés avec les observatoires OSCAR+ et du particulier ainsi que les données de l'ENL2006, il semblerait que les données à partir de 2003 reflètent un coût total d'un poste de charges rapporté à l'ensemble des surfaces collectives (équipées ou non). Avant 2003, compte tenu de l'importance des gradients retenus pour extrapoler la Province (et l'individuel), elles reflètent probablement un coût total rapporté à des m² "équipés".

C'est pourquoi on utilise des coefficients correcteurs à ces séries permettant de se ramener à une méthodologie constante et disposer de séries reflétant un coût au m² collectif, équipé ou pas. Ces coefficients correcteurs sont déterminés afin de se rapprocher des évolutions de prix retracées par les indices de prix Insee pour les postes Unis concernés et des données de coûts unitaires publiées par les autres observatoires (Oscar+ et LeParticulier.com).

Sur le secteur libre, les observatoires de charges de copropriété dans le collectif affichent un coût d'entretien courant moyen situé entre 7,8€ et 8,3€/m². Le CSL affiche quant à lui un coût unitaire de 5,7€/m² en 2011. Le différentiel entre les deux niveaux est lié au dénominateur : alors que les observatoires de charges se rapportent à des m² équipés, le CSL raisonne sur l'ensemble des surfaces collectives.

2. Expertise des gradients

En cohérence avec ces nouvelles séries de prix unitaires (reflétant des euros par m² équipé ou pas), de nouveaux gradients permettant l'extrapolation au reste du territoire ont été recalculés sur la base de chaque ENL (1992, 1996, 2001, 2006), reflétant des différences de taux d'équipement / recours.

3. Modification de la méthode

On calcule désormais un coût unitaire de l'entretien et des petits travaux des parties communes (hors ascenseurs) directement sans tenir compte des coûts des gardiens afin de s'affranchir d'une interaction entre ce chiffrage et celui des gardiens (modulo méthode pour les HLM et les ABS).

4. Mobilisation des données BOLERO pour la filière HLM:

Les comptes d'exploitation des offices et des ESH HLM ainsi que des informations complémentaires sur la maintenance ont permis d'évaluer l'entretien et les petits travaux réalisés par les organismes HLM. Ce sont les postes « Travaux relatifs à l'exploitation » (611) et « Entretien et réparation » (615) qui ont été essentiellement

¹¹ Les gradients reflétant non seulement des différences de coûts mais également des différences de taux d'équipement / recours, les coûts unitaires par zone, filière et type de logement s'appliquent à l'ensemble des surfaces.

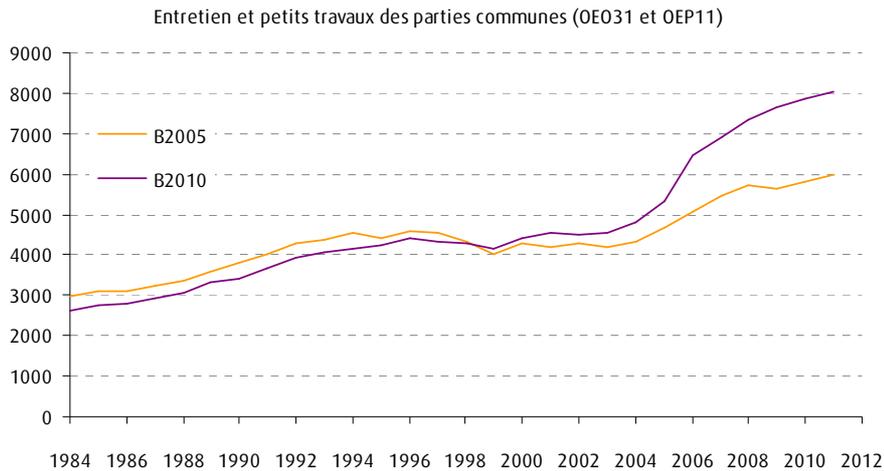
¹² L'ensemble des charges récupérables auprès des locataires est fixé par le décret n°87-7313 du 26 août 1987. Le CSL ne chiffre pas les charges locatives à un niveau aussi fin que la liste donnée en annexe du décret. C'est pourquoi un coefficient moyen est appliqué à l'ensemble de ce poste. Elle s'applique y compris aux propriétaires occupants. Seule la dépense liée à l'entretien des ascenseurs fait l'objet d'un chiffrage spécifique (voir encadré).

mobilisés auxquels les taxes adéquates ont été ajoutées. Ces dépenses couvrant à la fois les parties communes des immeubles et les logements des locataires le poste « Travaux dans le logement réalisés par le bailleur » (OEP22) correspondant à 2 % des loyers a été déduit de l'agrégat.

Les données BOLERO distinguent la partie récupérable et non récupérable, ainsi on applique désormais le taux de récupération effectif pour évaluer les postes OE031 et OEP11. Celui-ci est proche de 60 % soit le niveau utilisé en *Base 2005*.

Ainsi, on applique à l'ensemble du secteur social un coût d'entretien de 11,2 €/m² en 2012, soit un niveau supérieur à celui affiché en *Base 2005* (8,2 €/m²). Cette hausse s'explique notamment par une nouvelle définition des contours du « petit entretien » et du « gros entretien » dans les comptes d'exploitation des organismes HLM à partir de 2005¹³. Les dépenses liées au petit entretien ont ainsi fortement augmentées à partir de 2005 tandis que les dépenses liées aux gros travaux ont à l'inverse diminuées.

Résultats



Sources : CSL2012 et CSL2013

Les dépenses d'entretien en ascenseur

Les dépenses d'entretien en ascenseur font l'objet d'un chiffrage spécifique. En *Base 2010*, le CSL abandonne le calcul spécifique effectué sur l'agglomération parisienne et raisonne à l'échelle de la France entière.

Le montant total d'entretien et réparation des ascenseurs provient du cadre central de la comptabilité nationale (HF43Z0B). C'est le montant de consommation HT qui est considéré jusqu'en 2006 puis TTC ensuite conformément à la législation. En effet, l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par la loi du 13 juillet 2006 précise que les dépenses doivent être comptabilisées TTC. Ce montant est ventilé entre les filières au prorata des surfaces en immeubles collectifs équipés d'ascenseurs (informations issues des enquêtes nationales logement). La dépense d'entretien des ascenseurs est récupérable à 73 % (dires d'experts et articles issus d'Internet) auprès du locataire.

Le CSL estime correctement le coût unitaire d'entretien des ascenseurs à l'échelle de la France entière (2,7 €/m²) au vu des valeurs affichés par les observatoires de charges de copropriété (entre 2,3 et 2,7 €/m²).

¹³ Avenant modificatif à l'instruction comptable n°92-10, modifiée par les avenants n°95-8 et 98-5, applicable aux sociétés anonymes et fondations d'HLM et aux sociétés anonymes coopératives d'HLM (NOR : MLVU0800558Q).

Annexe 4 : entretien et petits travaux des logements

Les dépenses liées à l'entretien et les petits travaux concourant à l'occupation d'un logement, qu'ils soient réalisés par l'occupant ou le bailleur, sont retracées dans les charges. Elles sont incluses dans la consommation associée au service de logement pour les occupants (OEO42 du tableau 20) et dans les emplois des producteurs de service de logement (OEP22 du tableau 21). L'entretien et les petits travaux dans le logement retracent à la fois des dépenses en produits (de nettoyage, d'entretien, d'outils de bricolage et d'articles de quincaillerie, ...) mais également les dépenses de prestations de services réalisées par une entreprise du bâtiment (travaux de plomberie, d'électricité, d'isolation,...). Ils ne retracent pas :

- les dépenses d'amélioration et de gros entretien des logements qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe (FBCF) dans le cadre central). En effet, les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection des sols,...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.
- les dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes, qu'elles soient récupérables ou non, et qui font l'objet d'un chiffrage spécifique (voir postes OEO31 et OEP11 et l'annexe 3).

En Base 2005

La comptabilité nationale fournit la consommation des ménages en matériaux et services utiles à l'entretien et la réparation d'un logement. L'ensemble des postes n'est pas pris dans son intégralité puisque ceux-ci peuvent couvrir des produits qui servent à d'autre usage que le logement (par exemple l'utilisation de tapis et moquettes au sein des voitures particulières). Un agrégat global de consommation finale en « Entretien et petits travaux » était ainsi déterminé duquel on déduisait la consommation liée à l'entretien des parties communes à la charge des ménages. Ainsi, la partie récupérable (OEO31) des locataires et la partie récupérable et non récupérable des propriétaires occupants (OEO31 et OEP11) étaient déduites de cet agrégat. Ce traitement reposait sur les deux hypothèses suivantes :

- Les dépenses d'entretien des parties communes non récupérables des locataires étaient considérées comme retracées en consommation intermédiaires des sociétés non financières (organismes HLM, assurances,...) pour la production de service de logement.
- La consommation finale intègre l'ensemble des dépenses de travaux des propriétaires occupants et il n'existe pas de consommation intermédiaire de travaux d'entretien incluse dans la production de service de logement pour leur compte propre.

Une fois déduit l'entretien des parties communes, l'agrégat constituait le poste OEO41 que l'on ventilait par filières du CSL sur la base de clés de répartition déterminées à partir des enquêtes budgets des familles.

L'entretien et les petits travaux réalisés par le bailleur (retracés dans le poste OEP22) équivalaient à 2 % de la masse des loyers. Ces montants n'étaient pas considérés comme pris en compte dans l'agrégat de consommation final des ménages. Le poste était nul pour les propriétaires occupants.

En Base 2010

Le nouveau chiffrage de la dépense en entretien et petits travaux dans le logement vise à confirmer les hypothèses prises sur la consommation finale des ménages en accord avec les travaux menés par la comptabilité nationale en *Base 2010*. Ces modifications sont de trois ordres :

- Les niveaux des postes inclus dans l'agrégat global « Entretien et petits travaux du logement », ont été revus.
- Une nouvelle table de passage entre produits de consommation et COICOP (Classification of Individual Consumption by Purpose) a été créée.
- Un compte pour la branche L68 « Activités immobilières » des ménages et par extension l'estimation de consommations intermédiaires en appui sur les chiffreages du CSL.

En lien avec ces modifications, le CSL considère que le poste relatif aux travaux dans le logement réalisés par le bailleur (OEP22) équivalant à 2 % des loyers est désormais non nul pour les propriétaires occupants. On considère ainsi qu'il existe une consommation intermédiaire de travaux d'entretien incluse dans la production de service de logement pour leur compte propre, à l'identique des bailleurs.

Ainsi, la logique de l'obtention du poste « Entretien et petits travaux dans le logement effectués par l'occupant (OEO41) » par solde est inchangée par rapport à la *Base 2005*. Néanmoins, les éléments à déduire ont été précisés en *Base 2010*. Le tableau synthétique suivant permet de rendre compte de ces opérations.

Tableau synthétique du chiffrage de l'entretien et des petits travaux.

<p>OEO41 : Entretien et petits travaux dans le logement effectués par l'occupant Ensemble des filières</p>	<p>OEP22 : Travaux dans les logements effectués par les bailleurs</p>	
	<p>Ménages (1)</p>	<p>Autres bailleurs (2)</p>
<p>OEO31 : Entretien et travaux des parties communes récupérables Ensemble des filières</p>	<p>OEP11 : Entretien et travaux des parties communes non récupérables</p>	
	<p>Ménages (1)</p>	<p>Autres bailleurs (2)</p>

(1) Le terme « ménages » renvoient aux filières CSL du compte suivantes : bailleurs personnes physiques, propriétaires occupants et résidences secondaires.

(2) Le terme « Autres bailleurs » renvoient aux filières CSL du compte suivantes : bailleurs HLM, autres bailleurs sociaux et autres bailleurs personnes morales.

L'agrégat total d'entretien et de petits travaux (carré jaune bordure épaisse) est obtenu en agrégeant la consommation finale des ménages et en prenant en compte la consommation intermédiaire en « entretien et petits travaux » du compte de branche L68 des ménages. De cet agrégat est déduit :

- Le poste « Entretien et travaux des parties communes récupérables » (OEO31) pour l'ensemble des filières.
- Le poste « Entretien et travaux des parties communes non récupérables » (OEP11) des filières ménages (bailleurs personnes physiques, propriétaires occupants, résidences secondaires,...) inclus dans la consommation intermédiaire des ménages pour le compte de branche L68 (carré vert bordure pointillée). Le poste OEP11 des autres bailleurs personnes morales (carré bleu bordure pointillée) sont comptabilisés au niveau du cadre central dans la consommation intermédiaire de la branche L68 de ces secteurs institutionnels sans y être isolés aussi finement que le réalise le CSL.
- A l'identique, le poste « Travaux dans les logements effectués par le bailleur » (OEP22) des filières ménages (bailleurs personnes physiques, propriétaires occupants, résidences secondaires,...) inclus dans la consommation intermédiaire des ménages pour le compte de branche L68 (carré vert bordure pointillée). Les postes OEP22 des autres bailleurs personnes morales (carré bleu bordure pointillée) sont comptabilisés au niveau du cadre central dans la consommation intermédiaire de la branche L68 de ces secteurs institutionnels sans y être isolés aussi finement que le réalise le CSL.

Ainsi, on obtient le poste « Entretien et petits travaux dans le logement effectués par l'occupant » OEO41. La ventilation par filière du CSL s'effectue, comme en *Base 2005*, sur la base de dés de répartitions issues de l'enquête Budget des familles.

La consommation finale des ménages a été déterminée suivant une nouvelle nomenclature de produits en accord avec la COICOP et en ajoutant des postes de produits relatifs à l'entretien du logement.

Tableau synthétique des postes de consommation finale intégrés

Code produit	Libellé produit	Part prise B2005	Part prise B2010
HC13Z3G	Tapis et moquettes	80%	80%
HC16Z1	Sciage, rabotage et imprégnation du bois	80%	100%
HC16Z2	Placage et panneaux de bois	100%	100%
HC17B2E	Papiers peints	100%	100%
HC20B1B	Produits d'entretien	50%	10%
HC20C2	Peintures, vernis, encres et mastics	100%	100%
HC20C3C	Colles	100%	100%
HC22B3	Éléments en matières plastiques pour la construction	100%	80%
HC23A1	Façonnage et transformation du verre plat	100%	Non inclus
HC25E1B	Serrures et ferrures	100%	80%
HC25E2A	Articles en fils métalliques	100%	80%
HC25E2B	Vis et boulons	100%	80%
HC27B3D	Lampes	100%	80%
HC27B3G	Autres matériels électriques	80%	80%
HC27B4	Fils, câbles et matériel d'installation électrique	100%	80%
HF43Z0A	Petit entretien et réparation du logement	100%	100%
HF43Z0B	Réparation d'ascenseurs	100%	100%
HN81Z0B	Services de nettoyage	50%	100%
HS95Z0H	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	10%	Non inclus
HC13Z3B	Linge de maison	Non inclus	10%
HC13Z3F	Autres articles confectionnés en textile	Non inclus	10%
HC19Z2D	Autres fiouls (white spirit)	Non inclus	100%
HC20B1A	Savons de ménage et détergents	Non inclus	10%
HC23B1	Produits réfractaires, céramique, briques, tuiles	Non inclus	50%
HC23B5B	Produits abrasifs	Non inclus	50%
HC25E1C	Outillage à main et outillage mécanique	Non inclus	50%
HC28A9	Outillage portatif à moteur incorporé	Non inclus	80%
HC32C0C	Brosserie	Non inclus	10%
HN81Z0C	Services d'aménagement paysager	Non inclus	100%

Les produits surlignés en orange correspondent aux produits inclus dans la fonction « Logement » de la COICOP.

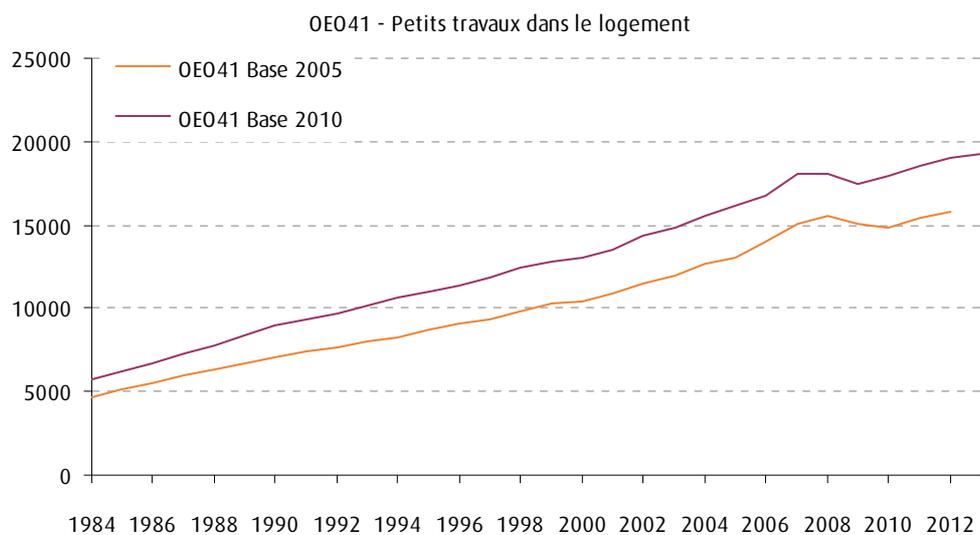
Les produits surlignés en gris correspondent aux produits retirés de la nomenclature en *Base 2010*.

Résultats

En 2010, le montant total de consommation finale en « Entretien et petits travaux dans le logement » est revu à la hausse de 3,0 milliards et ce en raison de plusieurs facteurs :

- A nomenclature constante de produits, le cadre central a revu à la hausse la consommation des ménages de 1,3 milliards d'euros. La révision la plus significative concerne le poste « Petit entretien et réparation du logement » (HF43Z0A) revu à la hausse de + 3,6 milliards d'euros en 2010, les autres postes ayant été revu à la baisse.
- Le calage sur la fonction 4 « Logement » de la nomenclature COICOP et la modification des coefficients liés aux produits inhérent entraînent une révision à la hausse de 1,2 milliards d'euros.
- L'intégration de nouveaux postes de produits et la révision à la baisse de certains coefficients pour d'autres produits entraîne une révision à la hausse de 700 millions d'euros.
- A l'inverse, les postes de produits retirés de la nomenclature entraînent une révision à la baisse de 200 millions d'euros.

L'intégration des consommations intermédiaires et la révision des postes de nomenclature qui viennent en déduction de l'agrégat total se compense mutuellement. Ainsi, la révision sur le poste solde OEO41 est de 3,0 milliards d'euros.



Sources : CSL2012 et CSL2013

Annexe 5 : assurances liées au logement

Les dépenses d'assurances retracées dans le compte satellite du logement couvrent l'ensemble des assurances *multirisque habitation*, qu'elles soient liées au logement ou aux parties communes de l'immeuble (assurances de copropriété) et qui visent à couvrir les dégâts liés aux événements tels que les incendies ou les dégâts des eaux.

- Les dépenses d'assurances *multirisque habitation* supportées par le consommateur-occupant (OE041 au tableau 20 de la consommation associée au service de logement) concernent exclusivement le logement. En cohérence avec les concepts de comptabilité nationale, c'est la consommation de service d'assurance qui est retracée, et non les primes payées par les producteurs¹⁴.
- Les dépenses d'assurances supportées par le producteur-bailleur concernent d'une part les assurances des immeubles, qu'elles soient souscrites par le syndic dans le cas des copropriétés ou par un bailleur unique (cas des HLM notamment). À compter de la *Base 2010*, elles couvrent également les assurances des ménages-bailleurs pour les logements qu'ils mettent en location. En revanche, faute de source, ces dépenses ne couvrent pas les assurances « loyers impayés » engagées par les bailleurs le cas échéant. Pour les producteurs, le CSL retrace comme en *Base 2005*, d'une part les primes d'assurances qui constituent un emploi (OEP24 au tableau 21), d'autre part les indemnités, qui constituent une ressource (OEPR31 au tableau 22). Le poste OEPR31 reste alimenté par des indemnités exceptionnelles (par exemple, celles liées aux tempêtes Lothar et Martin de 1999) qui n'entrent pas dans le calcul de la production de service de logement.

En Base 2005

Le montant des primes d'assurances incluant à la fois les assurances des occupants et les assurances de copropriété est donné par le cadre central sur la base des informations collectées dans les états réglementaires des compagnies d'assurances. Ce montant correspond aux « primes nettes des dommages aux biens particuliers ». Ce montant est hors taxes. On y ajoute donc la taxe sur les contrats d'assurances calculée par barème au taux de 14,5 % depuis 1984. Le montant des primes d'assurances de copropriété est estimé sur la base de l'enquête Unis pour le secteur libre (donnant des coûts unitaires au m²) et des données fournies par l'USH pour le secteur HLM. Le montant des assurances des occupants, obtenu par solde, est ventilé par filières sur la base de la structure des montants de primes donnée par les enquêtes budget des familles.

Le montant total des indemnités liées au logement, incluant à la fois celles des occupants et celles de copropriété, est également fourni par le cadre central. Il correspond aux « sinistres payés des dommages aux biens particuliers ». Le montant des indemnités d'assurances de copropriété, par filières, est estimé sur la base d'un ratio sinistres/primes (estimation proche de 80%). Le solde des indemnités correspondant aux indemnités des occupants est ventilé par filières selon les mêmes clés que les primes. Les indemnités exceptionnelles, correspondant aux dégâts causés par les grosses tempêtes (Lothar et Martin en 1999, Klaus en 2009 et Xynthia en 2010) et qui bénéficiaient de traitements particuliers dans le cadre central de comptabilité nationale en *Base 2005*, sont attribuées aux producteurs de service de logement.

En Base 2010

Les travaux du cadre central sur les comptes des sociétés d'assurances¹⁵ ont été l'occasion de revoir le chiffrage des assurances au sein du CSL. Le cadre central, conformément aux calculs prudentiels des compagnies d'assurances, chiffre désormais la production de services d'assurances à travers un concept d'indemnités *attendues* qui se substitue à la mesure des indemnités *réellement versées*. Les indemnités attendues sont évaluées sur la base d'un ratio annuel sinistres/primes lissé sur plusieurs années et intégrant les indemnités exceptionnelles des années 2009 et 2010. Des informations auxiliaires ont permis en outre de revoir la consommation de services d'assurances selon les fonctions. Grâce à ces avancées qualitatives dans la connaissance des comptes des compagnies d'assurances, le CSL retrace désormais directement la consommation finale en services d'assurances au lieu de s'intéresser aux montants des primes et des indemnités.

L'établissement d'un compte de branche pour les ménages sur l'activité immobilière (L68) par le cadre central fournit désormais une consommation intermédiaire des ménages en assurances pour la production de service de logement.

a. Le montant total des dépenses de services d'assurances (OE042, OEP24, OEPR31)

Ainsi, le montant des dépenses d'assurances pour le logement (OE042, OEP24 et OEPR31 hors indemnités exceptionnelles) est désormais issu du poste de consommation finale des ménages en « Assurances logement » (HK65Z2B) dans lequel le CSL isole le montant des contrats « dommages aux biens particuliers » et « catastrophes naturelles » (les contrats « construction » étant attribués à de l'investissement et non à de la dépense courante). La consommation intermédiaire des ménages en services d'assurances pour le service de logement est ajoutée au montant de consommation finale. Le montant retenu est TTC auquel on ajoute la taxe spéciale sur les contrats d'assurance¹⁶. Comme en *Base 2005*, on déduit de cet agrégat total le solde primes moins indemnités des assurances de bailleurs (OEP24-OEPR31).

¹⁴ En comptabilité nationale, la production de service d'assurances correspond, en première approche, au solde primes-indemnités. Néanmoins, elle inclut également d'autres éléments des ressources des assureurs, et notamment les produits financiers des compagnies d'assurances. En effet, la comptabilité nationale considère que des produits sont redistribués par les assureurs aux ménages, qui consomment ce montant en service d'assurances.

¹⁵ Les comptes nationaux passent en *Base 2010*, Annexe 3 « L'assurance dans les comptes nationaux en *Base 2010* », mai 2014.

¹⁶ L'article 1001 du CGI concernant les tarifs de la taxe spéciale sur les contrats assurances précise que les risques incendie sont au taux de 30 % et les autres garanties au taux de 9 %. Le rapport annuel de la FFSA (Fédération française des sociétés d'assurances) indique la part du risque incendie dans les contrats multirisques habitation (17 % en 2013). La taxe spéciale sur les contrats d'assurances s'établit ainsi à 12,6 % en 2013. La baisse de la part du risque incendie depuis les années 2000 explique la baisse de la taxe, fixée constante à 14,5 % en *Base 2005*.

b. Primes et indemnités d'assurances des propriétaires au titre de la copropriété (OEP24 et OEPR31)

Pour le secteur libre, comme en *Base 2005*, le montant des assurances de copropriété est défini sur la base des coûts unitaires (en euros par m²) des primes d'assurances pour les copropriétés d'Ile-de-France fournis par l'Unis. Les séries Unis allant de 1990 à 2010 sont cohérentes avec l'évolution de l'indice des prix à la consommation pour les *assurances habitation*. En outre, les niveaux donnés par ces séries sont cohérents avec ceux issus des autres observatoires de charges (entre 1,7 et 1,8 €/m² pour 2010). Les niveaux 1984-1990 de la *Base 2005* sont conservés. En aval (2010-période actuelle), les niveaux sont extrapolés sur la base de l'indice de prix à la consommation reflétant les prix des primes.

Pour extrapoler à la France entière, des prix au m² pour les autres zonages (par TU) sont calculés à partir de rapports de prix de charges entre zones (prix pour une TU donnée / prix pour l'IdF). Jusqu'en *Base 2005*, ces gradients-étaient issus de l'ENL92 et correspondaient à la mesure des charges locatives (*annexe 3*). Le CSL actualise ces gradients en *Base 2010*: ils sont désormais calculés sur la base des différentiels de prix des primes d'assurances payées par les occupants des logements sur l'ensemble de la période dans les enquêtes budget des familles - *infra*¹⁷.

Pour le secteur social, on mobilise désormais les comptes des organismes HLM (Boléro) qui donnent directement des montants de primes d'assurances globaux hors taxes auquel on ajoute la taxe spéciale sur les contrats d'assurances. Ceux-ci permettent de chiffrer directement la filière HLM. Ils permettent en outre de calculer des coûts unitaires au m² que l'on applique aux « autres bailleurs sociaux ». Les résultats obtenus pour la filière HLM sont cohérents avec les anciens niveaux de coûts unitaires en euros par m² fournis par l'USH qui avaient permis d'extrapoler la série en *Base 1995* (soit entre 0,6 et 0,7 €/m² en 2010).

Sur la base de ces montants de primes TTC, on évalue des indemnités d'assurances (OEPR31) en appliquant :

- un coefficient annuel sinistres / primes donné par le cadre central de comptabilité nationale pour l'ensemble des dommages aux biens ;

c. Primes et indemnités d'assurances des propriétaires bailleurs au titre des logements loués (OEP24 et OEPR31)

En *Base 2010*, on isole également le montant de la consommation de services d'assurances des bailleurs personnes physiques au titre du logement, qui ne concerne que les bailleurs personnes physiques. On utilise pour cela un prix unitaire de primes au m² défini comme la moitié du prix unitaire au m² pour les locataires occupants (voir *infra*) et le même coefficient annuel sinistres/primes que pour l'ensemble des assurances logement.

d. Consommation de services d'assurances par les occupants (OE042)

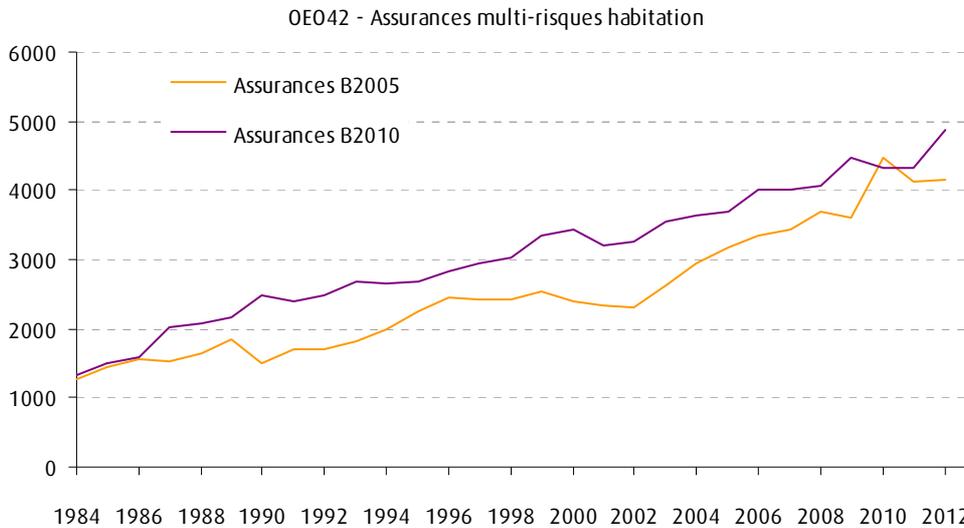
La consommation en services d'assurances des occupants est obtenue par solde entre, d'une part le montant retenu par le CSL à partir des éléments du cadre central, d'autre part les montants calculés en primes et indemnités pour les producteurs de services de logement (*supra*) : on a OE042= (a)-(solde de l'opération primes moins indemnités en b et c).

La ventilation par filières de ce montant est modifiée par rapport à la *Base 2005*: au lieu de prendre un montant total de primes d'assurances par filière dans les enquêtes Budgets des familles, on s'intéresse au coût unitaire par filière. Les clés de ventilation par filières sont obtenues par extrapolation aux surfaces du parc. De fait, une part de cette consommation de service d'assurance habitation par les occupants est attribuée aux résidences secondaires, ce qui n'était pas le cas en *Base 2005*.

¹⁷ On fait donc l'hypothèse que les rapports de prix unitaires entre zonages pour les assurances de copropriété sont identiques à ceux des assurances logement des occupants.

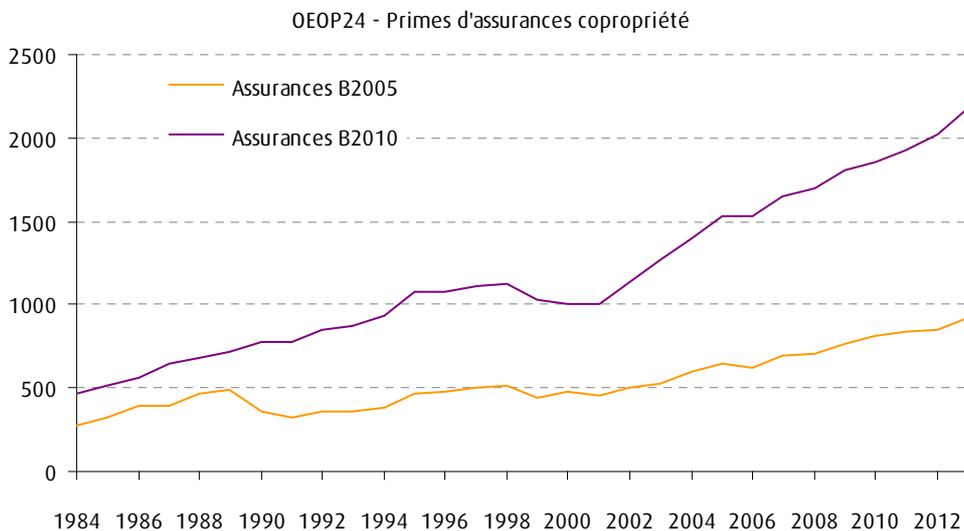
Résultats

Au final, la dépense en services d'assurances des occupants est lissée par rapport à la *Base 2005* du fait des changements de méthode du cadre central de comptabilité nationale.



Sources : CSL2012 et CSL2013

En revanche, le montant des primes d'assurance à la charge des bailleurs a été revu à la hausse en lien avec l'intégration des assurances liées aux logements loués par des BPP. L'augmentation des primes d'assurances à partir de l'année 2001 s'explique par le rattrapage des cotisations suite à la tempête de décembre 1999 et la modification de la prise en compte des catastrophes naturelles dans les contrats multirisque habitation¹⁸



Sources : CSL2012 et CSL2013

¹⁸ Arrêtés du 5 septembre 2000 modifiant les articles A. 125-1 et A. 125-2 et créant un nouvel article A. 125-3 du Code des assurances. Ils instaurent de nouvelles franchises et clarifient l'assiette du taux de la surprime de la garantie catastrophes naturelles.

TROISIÈME PARTIE

Tableaux statistiques

Les comptes annuels du logement en 2013	143
Tableau 20 – Consommation associée au service de logement par filières	144
Tableau 21-22 – Compte des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources)	145
Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières	146
Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux par filières	147
Tableau 30 – Les aides au logement	148
Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2013)	149
Tableaux 20 à 24 pour l'ensemble des logements ordinaires	151
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires accédants	157
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires non accédants	163
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs personnes physiques (BPP)	169
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs HLM	175
Tableaux 20, 21 et 22 pour la filière des locaux d'hébergement collectif	181
Tableaux complémentaires au compte (1984 – 2013)	185
Les aides publiques et les prélèvements	224
Les aides personnelles : répartition et évolution	229
Les circuits de financement	232
Le parc de logements	235

Les comptes annuels en 2013

Tableau 20 - Consommation associée au service de logement par filières

Année 2013 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	Total logements ordinaires	Logement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires				Ensemble						
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble						
								accédants	non accédants					
OE01 - Consommation de service de logement	40 132	99 797	139 930	43 313	19 401	5 629	1 223	69 565	209 495	20 244	229 739	7 388	237 127	
OE011 - Loyers (1)	40 132	99 797	139 930	43 313	19 401	5 629	1 223	69 565	209 495	20 244	229 739	0	229 739	
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	43 313	19 401	5 629	1 223	69 565	69 565	0	69 565	0	69 565	
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	40 132	99 797	139 930	0	0	0	0	0	139 930	20 244	160 174	0	160 174	
OE0113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 388	7 388	
OE02 - Dépenses en énergie	11 564	23 482	35 046	11 099	6 718	1 349	415	19 581	54 626	1 212	55 838	0	55 838	
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	9 709	19 058	28 767	9 617	5 724	1 116	355	16 811	45 578	942	46 520	0	46 520	
OE022 - Abonnements et consommations en eau	1 855	4 424	6 279	1 482	994	234	60	2 770	9 049	269	9 318	0	9 318	
OE03 - Charges locatives récupérables	433	829	1 261	897	1 979	308	69	3 254	4 515	335	4 850	0	4 850	
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	433	829	1 261	897	1 979	308	69	3 254	4 515	335	4 850	0	4 850	
OE04 - Services extérieurs	6 061	11 063	17 124	3 275	1 845	454	133	5 706	22 831	1 398	24 229	0	24 229	
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	5 230	8 772	14 002	2 516	1 347	348	102	4 313	18 315	934	19 249	0	19 249	
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	831	2 291	3 122	759	498	106	31	1 394	4 516	465	4 980	0	4 980	
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	168	385	553	255	538	74	48	915	1 468	0	1 468	0	1 468	
OE051 - Personnels d'immeubles	168	385	553	255	538	74	48	915	1 468	0	1 468	0	1 468	
OE06 - Autres dépenses	835	1 664	2 499	1 529	593	140	59	2 321	4 821	339	5 160	0	5 160	
OE061 - Prestations de service (5)	754	1 613	2 367	628	485	82	26	1 222	3 589	339	3 928	0	3 928	
OE062 - Déménagements	81	52	133	362	107	26	14	509	642	0	642	0	642	
OE063 - Frais de baux	0	0	0	539	0	32	19	590	590	0	590	0	590	
CONSOMMATION TOTALE	59 193	137 220	196 413	60 367	31 074	7 954	1 947	101 342	297 756	23 528	321 284	7 388	328 672	
OE07 - Prestations sociales logement	- 923	- 19	- 942	- 8 285	- 6 582	- 655	- 389	- 15 912	- 16 854	0	- 16 854	- 3 088	- 19 942	
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	58 270	137 201	195 471	52 082	24 491	7 299	1 558	85 430	280 901	23 528	304 429	4 300	308 730	
<i>Pour information, avantages fiscaux</i>	375	632	1 007	204	161	35	9	409	1 416	76	1 492	0	1 492	

 Source : CSI
 (-) Chiffres négatifs.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACROB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de producteurs (poste 21.8).
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Les prestations de service incluent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom) et la taxe de balayage.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources)

Année 2013 (en millions d'euros)	Résidences principales										LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants					Locataires								
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble						
								Ensemble						
RS														
OE P1 - Charges locales (non récupérables)	258	491	749	659	1 350	476	47	2 532	3 281	204	563	4 047	1 305	5 353
OE P11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	258	491	749	659	1 350	476	47	2 532	3 281	204	563	4 047	1 305	5 353
OE P2 - Services extérieurs	1 324	2 972	4 296	4 459	999	256	186	5 899	10 195	537	429	11 161	1 637	12 797
OE P21 - Honoraires de syndic, autres frais	358	674	1 032	783	384	90	54	1 311	2 343	0	0	2 343	776	3 120
OE P22 - Petits travaux	803	1 996	2 799	866	388	113	24	1 391	4 190	405	296	4 891	729	5 620
OE P23 - Frais de gestion locale	0	0	0	1 668	0	0	87	1 755	1 755	0	0	1 755	53	1 808
OE P24 - Primes d'assurances	163	302	465	1 141	226	53	21	1 441	1 907	133	132	2 171	79	2 250
OE P3 - Frais de personnel	56	128	184	109	3 071	602	17	3 798	3 983	223	223	4 429	2 295	6 724
OE P31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	56	128	184	109	187	53	17	366	550	223	223	996	2 295	3 291
OE P32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	2 884	549	0	3 433	3 433	0	0	3 433	0	3 433
OE P4 - Impôts et taxes autres que la TVA	3 769	7 466	11 235	7 128	2 160	467	347	10 102	21 337	1 490	1 177	24 004	121	24 125
OE P41 - TFPB	3 769	7 466	11 235	3 107	1 985	467	145	5 703	16 938	1 490	1 149	19 577	38	19 615
OE P42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	4 022	175	0	202	4 399	4 399	0	28	4 427	83	4 509
OE P5 - Intérêts des emprunts	27 136	1 176	28 312	3 848	3 215	852	0	7 915	36 227	2 576	0	38 803	547	39 350
OE P51 - Sur crédits immobiliers	27 136	1 176	28 312	3 848	3 215	852	0	7 915	36 227	2 576	0	38 803	547	39 350
OE P6 - Autres dépenses	0	0	0	589	6	68	21	684	684	0	281	965	12	977
OE P61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	49	6	35	2	93	93	0	281	375	12	386
OE P62 - Frais de baux (4)	0	0	0	539	0	32	19	590	590	0	0	590	0	590
OE P7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE P8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	3 588	265	1 988	141	5 982	5 982	0	0	5 982	0	5 982
TOTAL DES CHARGES	32 543	12 233	44 776	20 379	11 065	4 708	760	36 912	81 688	5 030	2 673	89 391	5 916	95 307
OE R1 - Production de service de logement (5)	40 132	99 797	139 930	43 313	19 401	5 629	1 147	69 489	209 419	20 244	0	229 663	7 388	237 051
OE R11 - Loyers	40 132	99 797	139 930	43 313	19 401	5 629	1 147	69 489	209 419	20 244	0	229 663	0	229 663
OE R111 - Loyers des locataires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE R112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	43 313	19 401	5 629	1 223	69 565	69 565	0	0	69 565	0	69 565
OE R113 - Contributions sur les revenus localifs (6)	40 132	99 797	139 930	0	0	0	0	139 930	20 244	0	0	160 174	0	160 174
OE R114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	-76	-76	-76	0	0	-76	0	-76
OE R115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE R12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7 388	7 388
OE R2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OE R3 - Autres produits	107	199	307	753	149	35	14	951	1 257	87	87	1 432	0	1 432
OE R31 - Indemnités d'assurances	107	199	307	753	149	35	14	951	1 257	87	87	1 432	0	1 432
TOTAL DES RESSOURCES	40 240	99 997	140 237	44 065	19 550	5 664	1 161	70 440	210 676	20 331	87	231 095	7 602	238 697
RÉSULTAT BRUT COURANT	7 697	87 764	95 461	23 686	8 485	956	401	33 528	128 989	15 301	-2 585	141 704	1 686	143 391
Consommation de capital fixe en logement	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd

(c) Chiffres négatifs.

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants

(2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(4) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

(6) Anciennement la TAOB, puis CACROB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus localifs (CR) à compter du 1er janvier 2001

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières

Année 2013 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs				Ensemble						
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres bailleurs morales	Ensemble						
								autres personnes	autres personnes morales					
23.1 LOGEMENTS NEUFS	40 360	2 853	43 213	12 083	12 691	1 596	5 698	32 068	75 281	3 823	79 104		79 104	
23.11 bâtiments hors terrain	30 645	2 199	32 844	9 162	11 427	1 293	4 671	26 553	59 397	2 961	62 358		62 358	
23.12 terrains d'assise	9 111	628	9 739	2 651	1 225	291	968	5 136	14 874	797	15 672		15 672	
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	447	19	465	191	31	10	45	278	743	49	793		793	
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	158	7	165	79	8	2	13	102	267	16	283		283	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	11 856	21 727	33 582	5 255	4 171	456	166	10 048	43 630	2 254	45 884		45 884	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	96 165	31 814	127 979	11 187	705	710	886	13 488	141 467	8 213	149 680		149 680	
23.31 montant des acquisitions hors terrains	63 692	21 231	84 923	7 926	524	475	600	9 525	94 448	5 973	100 422		100 422	
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	26 015	8 672	34 687	2 503	165	150	189	3 008	37 695	1 685	39 380		39 380	
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 747	390	2 137	206	16	9	2	234	2 371	151	2 522		2 522	
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	4 710	1 522	6 232	552	0	75	94	721	6 953	404	7 357		7 357	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	148 381	56 394	204 775	28 525	17 567	2 762	6 749	55 604	260 378	14 290	274 668		274 668	

 Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 - Le financement des acquisitions de logements et des travaux par filières

Année 2013 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs				Ensemble						
	accédants		Ensemble	personnes physiques		autres personnes		Ensemble	Ensemble					
	accédants	non accédants		HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales								
24.1 LOGEMENTS NEUFS	40 360	2 853	43 213	12 083	12 691	1 596	5 698	32 068	75 281	3 823	79 104		79 104	
24.11 fonds propres (1)	19 971	2 853	22 823	3 863	1 662	132	5 179	10 836	33 659	1 222	34 881		34 881	
24.12 aides	32	0	32	1	1 697	331	80	2 109	2 141	0	2 141		2 141	
24.13 emprunts														
24.131 emprunts aidés	2 125	0	2 125	0	8 061	1 052	400	9 513	11 638	0	11 638		11 638	
24.132 emprunts non aidés	18 233	0	18 233	8 219	1 272	82	38	9 611	27 844	2 601	30 445		30 445	
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	96 165	31 814	127 979	11 187	705	710	886	13 488	141 467	8 213	149 680		149 680	
24.21 fonds propres	35 717	31 814	67 532	3 082	63	632	841	4 618	72 150	3 055	75 205		75 205	
24.22 aides	38	0	38	2	142	21	14	179	217	1	218		218	
24.23 emprunts														
24.231 emprunts aidés	43	0	43	0	458	51	28	536	579	0	579		579	
24.232 emprunts non aidés	60 366	0	60 366	8 104	42	6	3	8 155	68 521	5 157	73 678		73 678	
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	11 856	21 727	33 582	5 255	4 171	456	166	10 048	43 630	2 254	45 884		45 884	
24.31 fonds propres	7 050	17 254	24 305	3 251	2 001	158	138	5 548	29 853	1 423	31 276		31 276	
24.32 aides	82	184	266	198	331	87	8	624	890	14	904		904	
24.33 emprunts														
24.331 emprunts aidés	179	328	507	58	1 801	205	18	2 081	2 588	0	2 588		2 588	
24.332 emprunts non aidés	4 544	3 961	8 505	1 748	39	6	2	1 795	10 299	817	11 116		11 116	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	148 381	56 394	204 775	28 525	17 567	2 762	6 749	55 604	260 378	14 290	274 668		274 668	
24.51 fonds propres	62 738	51 921	114 660	10 196	3 725	922	6 158	21 002	135 662	5 700	141 362		141 362	
24.52 aides	153	184	336	200	2 170	439	102	2 911	3 247	15	3 263		3 263	
24.53 emprunts														
24.531 emprunts aidés	2 347	328	2 675	58	10 320	1 307	446	12 130	14 805	0	14 805		14 805	
24.532 emprunts non aidés	83 143	3 961	87 104	18 071	1 352	94	43	19 560	106 664	8 574	115 238		115 238	

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Tableau 30 – Les aides au logement (a)

Année 2013 (en millions d'euros)	Résidences principales						R.S.	Logements vacants	Locaux d'hébergement	TOTAL	
	Propriétaires occupants	Logements locatifs									Ensemble
		Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales	Ensemble					
1 - Prestations sociales liées au logement	942	8 285	6 582	655	389	15 912	16 854	0	3 088	19 942	
1.1 Aides personnelles	913	8 176	6 445	623	378	15 623	16 536	0	849	17 385	
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	30	109	137	32	10	289	318	0	2 239	2 557	
2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	214	214	
3 - Subventions d'investissement	150	167	2 322	464	167	3 120	3 271	6	132	3 411	
4 - Avantages fiscaux	6 107	3 300	4 337	299	105	8 041	14 149	119	227	14 519	
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	1 007	204	161	35	9	409	1 416	76	0	1 492	
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	5 100	3 096	4 176	264	96	7 633	12 732	43	227	13 027	
5 - Avantages de taux	882	14	1 559	104	37	1 714	2 596	1	99	2 696	
Ensemble des aides	8 082	11 767	14 800	1 523	698	28 787	36 870	126	3 761	40 782	

Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2013)

Ensemble des logements ordinaires

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour l'ensemble des logements ordinaires

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
0E01 - Consommation de service de logement	52 407	57 051	61 860	67 401	74 234	81 099	87 193	94 048	101 651	108 464	114 077	119 369	123 707	128 144	133 550	138 644	143 244	148 292	155 594	162 678	170 627	180 710	189 113	197 225	203 122	208 767	213 531	217 810	223 964	229 739		
0E011 - Loyers (1)	52 407	57 051	61 860	67 401	74 234	81 099	87 193	94 048	101 651	108 464	114 077	119 369	123 707	128 144	133 550	138 644	143 244	148 292	155 594	162 678	170 627	180 710	189 113	197 225	203 122	208 767	213 531	217 810	223 964	229 739		
0E0111 - Loyers des locataires (2)	17 224	18 787	20 309	21 965	23 898	25 725	27 588	29 638	31 870	33 993	35 608	37 304	38 750	40 107	41 636	43 009	44 208	45 505	47 094	49 519	51 649	54 089	56 472	58 662	60 415	62 315	64 016	65 477	67 513	69 565		
0E0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	34 815	37 856	41 108	44 956	49 812	54 810	58 999	63 773	69 101	73 443	77 698	81 252	84 109	87 156	90 996	94 685	98 464	102 786	108 100	113 160	118 978	126 021	132 641	138 563	142 707	146 453	149 516	152 333	156 452	160 174		
0E0113 - Droit au bail	369	408	443	480	524	565	606	636	680	728	770	812	848	881	918	950	572	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0E012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
0E02 - Dépenses en énergie	23 530	26 964	24 208	24 008	23 606	23 709	24 903	28 590	28 726	29 903	29 400	31 088	34 066	32 699	33 379	32 596	34 246	35 831	35 439	37 708	39 113	41 683	43 664	43 861	47 466	45 721	50 179	47 638	52 833	55 838		
0E021 - Abonnements et consommations énergétiques	21 742	24 997	22 235	21 734	21 188	21 118	22 075	25 506	25 227	26 112	25 046	26 339	28 921	27 224	27 633	26 625	28 164	29 620	28 927	30 886	32 139	34 432	35 980	35 721	39 003	36 921	41 219	38 618	43 650	46 520		
0E022 - Abonnements et consommations en eau	1 788	1 967	2 073	2 274	2 418	2 591	2 829	3 085	3 498	3 792	4 354	4 749	5 165	5 475	5 746	5 971	6 082	6 211	6 512	6 822	6 974	7 252	7 684	8 140	8 483	8 800	8 959	9 020	9 183	9 318		
0E03 - Charges locatives récupérables	1 442	1 502	1 550	1 662	1 750	1 760	1 832	1 996	2 136	2 215	2 236	2 297	2 417	2 384	2 345	2 288	2 427	2 506	2 482	2 495	2 641	2 938	3 792	4 033	4 298	4 442	4 544	4 616	4 752	4 850		
0E031 - Entretien et petits travaux des parties communes	1 442	1 502	1 550	1 662	1 750	1 760	1 832	1 996	2 136	2 215	2 236	2 297	2 417	2 384	2 345	2 288	2 427	2 506	2 482	2 495	2 641	2 938	3 792	4 033	4 298	4 442	4 544	4 616	4 752	4 850		
0E04 - Services extérieurs	7 091	7 705	8 260	9 315	9 868	10 397	11 467	11 707	12 167	12 851	13 262	13 743	14 202	14 803	15 453	16 186	16 421	16 740	17 664	18 368	19 211	19 821	20 723	22 080	22 165	21 924	22 287	22 903	23 924	24 229		
0E041 - Entretien et petits travaux dans les logements	5 751	6 215	6 671	7 283	7 798	8 431	8 988	9 324	9 694	10 159	10 604	11 046	11 381	11 847	12 433	12 851	12 999	13 547	14 391	14 829	15 563	16 121	16 712	18 072	18 083	17 444	17 955	18 576	19 056	19 249		
0E042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	623	746	816	809	848	851	919	957	1 021	999	1 047	1 098	1 120	1 127	1 145	1 138	1 197	1 225	1 252	1 273	1 357	1 422	1 458	1 443	1 424	1 452	1 457	1 494	1 471	1 468		
0E05 - Frais de personnel (partie récupérable)	1 063	1 179	1 245	1 327	1 367	1 447	1 579	1 668	1 792	1 960	2 092	2 276	2 429	2 584	2 737	2 830	2 956	3 179	3 432	3 623	3 907	4 091	4 324	4 682	4 630	4 657	5 020	5 126	5 160			
0E051 - Personnels d'immeubles	522	580	642	688	735	775	838	951	1 041	1 151	1 266	1 371	1 510	1 610	1 701	1 795	1 854	1 967	2 154	2 372	2 559	2 795	2 934	3 063	3 430	3 412	3 391	3 693	3 828	3 928		
0E061 - Prestations de services (5)	423	463	454	397	406	403	405	398	392	384	413	421	440	460	483	513	545	584	617	624	629	635	640	666	667	622	649	684	656	642		
0E062 - Déménagements	118	136	149	168	186	189	203	230	235	257	280	301	325	359	399	429	431	405	408	436	435	478	518	595	584	595	617	642	642	590		
0E063 - Frais de baux	86	156	95	147	111	633	119	383	127	761	138	876	147	368	156	224	161	982	169	688	177	808	181	586	188	456	193	589	200	346	207	549
CONSOMMATION TOTALE	86 156	95 147	98 041	104 447	111 633	119 383	127 761	138 876	147 368	156 224	161 982	169 688	177 808	181 586	188 456	193 589	200 346	207 549	215 609	225 955	236 573	249 882	262 842	272 966	283 178	286 937	296 656	299 481	312 071	321 284		
0E07 - Prestations sociales logement	- 4 485	- 4 896	- 5 388	- 5 819	- 6 103	- 6 531	- 7 157	- 7 722	- 8 401	- 9 308	- 9 854	- 10 348	- 10 868	- 11 157	- 11 683	- 12 120	- 12 517	- 12 927	- 13 423	- 13 410	- 13 829	- 13 882	- 14 921	- 15 416	- 15 462	- 15 860	- 16 207	- 16 854	- 17 492			
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	81 671	90 251	92 652	98 628	105 530	112 853	120 604	131 154	138 967	146 916	152 128	159 340	167 197	170 718	177 299	181 906	188 599	195 439	202 682	213 029	223 149	236 471	249 013	259 084	268 256	271 522	281 194	283 622	295 864	304 439		
Pour information, variables fiscaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		

(1) Chiffres négatifs.

Source : Compte du Logement

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement IAOB, puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "travaux effectués à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

(4) Dans le cas de loyers d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.

(5) Les prestations de service incluent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TDOM) et la taxe de balayage.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour l'ensemble des logements ordinaires (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OEPI - Charges locatives (non récupérables)	1 454	1 535	1 524	1 541	1 572	1 791	1 832	1 985	2 090	2 178	2 223	2 276	2 357	2 508	2 778	2 710	2 820	2 864	2 854	2 872	2 837	2 781	2 781	3 055	3 263	3 448	3 594	3 747	3 820	3 950	4 047
OEPI1 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)																															
OEPI2 - Services extérieurs	2 888	3 134	3 428	3 790	4 072	4 431	4 724	4 850	5 247	5 302	5 500	5 575	6 000	6 160	6 551	6 933	6 520	6 811	7 113	7 481	8 120	8 453	8 783	9 199	9 508	9 905	10 184	10 433	10 781	11 161	
OEPI21 - Honoraires de syndic, autres frais	641	674	771	872	909	1 013	1 066	1 005	1 115	956	928	1 003	1 055	1 103	1 174	1 230	1 297	1 491	1 464	1 505	1 735	1 743	1 820	1 875	1 971	2 101	2 186	2 223	2 292	2 343	
OEPI22 - Petits travaux	1 273	1 384	1 499	1 634	1 791	1 954	2 099	2 251	2 419	2 575	2 705	2 828	2 876	2 927	2 997	3 053	3 099	3 162	3 311	3 451	3 611	3 799	3 990	4 175	4 304	4 420	4 532	4 632	4 767	4 891	
OEPI23 - Frais de gestion locative	503	557	600	642	692	741	779	821	865	903	937	961	991	1 018	1 054	1 083	1 117	1 151	1 203	1 255	1 313	1 381	1 444	1 499	1 539	1 579	1 616	1 653	1 705	1 755	
OEPI24 - Primes d'assurance	472	518	558	643	680	723	780	773	848	869	930	1 075	1 077	1 111	1 125	1 024	1 008	1 134	1 270	1 403	1 530	1 529	1 649	1 694	1 804	1 850	1 925	2 017	2 171		
OEPI3 - Frais de personnel	1 059	1 235	1 359	1 436	1 559	1 673	1 727	1 884	2 029	2 007	2 153	2 203	2 390	2 447	2 517	2 568	2 682	2 836	2 845	2 958	3 113	3 284	3 501	3 564	3 702	3 960	4 084	4 239	4 332	4 429	
OEPI31 - Personnels diminueables (non récupérables)	424	521	565	579	577	615	645	704	655	708	732	750	789	775	789	757	823	836	845	847	903	947	975	964	963	986	997	1 026	1 008	996	
OEPI32 - Personnels de gestion	635	714	793	880	980	1 096	1 112	1 238	1 325	1 321	1 444	1 567	1 639	1 674	1 728	1 793	1 860	1 924	2 001	2 120	2 337	2 526	2 632	2 739	2 974	3 087	3 213	3 325	3 403		
OEPI4 - Impôts et taxes autres que la TVA	4 557	5 012	5 462	5 896	6 637	7 096	7 483	8 335	8 729	9 650	10 160	10 548	11 162	11 623	12 560	12 676	12 783	12 913	13 544	14 156	14 819	16 020	16 834	17 664	18 358	20 101	20 996	22 072	23 025	24 004	
OEPI41 - IFPE	2 798	3 246	3 601	3 993	4 472	4 672	5 125	5 730	6 194	6 906	7 457	7 937	8 542	8 869	9 465	9 999	10 084	10 312	10 818	11 330	11 903	12 833	13 661	14 334	14 952	16 286	17 104	17 957	18 800	19 577	
OEPI42 - Autres impôts et taxes (2)	1 759	1 766	1 861	1 902	2 165	2 424	2 357	2 605	2 535	2 744	2 704	2 611	2 619	2 693	2 877	2 699	2 601	2 726	2 826	2 916	3 186	3 153	3 330	3 406	3 816	3 892	4 114	4 220	4 420	4 427	
OEPI5 - Intérêts des emprunts	15 884	17 995	19 002	20 722	21 848	22 350	22 773	23 669	24 603	24 513	24 319	24 333	23 911	23 630	23 760	23 318	23 359	23 430	23 951	24 337	25 273	26 718	29 331	32 304	35 643	37 597	37 460	39 415	40 746	38 803	
OEPI51 - sur crédits immobiliers	15 884	17 995	19 002	20 722	21 848	22 350	22 773	23 669	24 603	24 513	24 319	24 333	23 911	23 630	23 760	23 318	23 359	23 430	23 951	24 337	25 273	26 718	29 331	32 304	35 643	37 597	37 460	39 415	40 746	38 803	
OEPI6 - Autres dépenses	188	207	224	245	263	273	298	339	356	389	425	458	499	540	586	621	625	605	622	665	675	730	774	866	894	910	956	993	1 007	965	
OEPI61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	69	71	75	77	78	84	94	109	121	133	145	174	181	187	192	194	201	214	229	240	253	257	271	310	315	319	351	365	375		
OEPI62 - Frais de baies (4)	118	136	149	168	186	189	203	230	235	257	280	301	325	359	399	429	431	405	408	436	435	478	518	595	584	595	617	642	642	590	
OEPI7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI8 - Transferts à l'occupant	2 478	2 460	2 574	2 747	2 945	3 134	3 342	3 569	3 806	3 939	3 992	4 043	4 068	4 119	4 228	4 321	4 392	4 470	4 603	4 719	4 835	4 965	5 111	5 282	5 417	5 549	5 655	5 738	5 863	5 982	
TOTAL DES CHARGES	28 507	31 577	33 572	36 375	38 897	40 748	42 178	44 631	46 860	47 977	48 772	50 036	50 386	51 980	52 109	52 833	53 354	55 032	56 687	59 372	62 951	67 389	72 175	76 970	81 607	83 002	86 709	89 700	89 391		
OEPI1 - Production de service de logement (5)	51 921	56 505	61 280	66 745	73 590	80 359	86 356	93 161	100 665	107 414	112 975	118 204	122 527	126 931	132 293	137 438	142 321	147 883	155 181	162 234	170 141	179 649	188 975	197 126	203 035	208 689	213 454	217 727	223 878	229 663	
OEPI11 - Loyers	51 921	56 505	61 280	66 745	73 590	80 359	86 356	93 161	100 665	107 414	112 975	118 204	122 527	126 931	132 293	137 438	142 321	147 883	155 181	162 234	170 141	179 649	188 975	197 126	203 035	208 689	213 454	217 727	223 878	229 663	
OEPI111 - Loyers des locataires	17 224	18 787	20 300	21 965	23 898	25 725	27 588	29 638	31 870	33 893	35 608	37 204	38 750	40 107	41 636	43 009	44 208	45 305	47 494	49 319	51 649	54 089	56 472	58 662	60 415	62 315	64 016	65 477	67 513	69 565	
OEPI112 - Loyers impayés des propriétaires occupants	34 815	37 856	41 108	44 956	49 812	54 810	58 999	63 773	69 101	73 843	77 698	81 256	84 109	87 156	90 996	94 485	98 664	102 786	108 100	113 160	118 978	126 021	132 641	138 563	142 707	146 453	149 516	152 333	156 452	160 174	
OEPI113 - Contributions sur les logements locatifs (6)	- 118	- 138	- 137	- 156	- 120	- 175	- 231	- 250	- 306	- 322	- 332	- 353	- 359	- 369	- 364	- 277	- 370	- 409	- 412	- 442	- 486	- 461	- 138	- 98	- 87	- 78	- 83	- 86	- 76		
OEPI114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	38	25	22	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI12 - Relevés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI2 - Subventions d'exploitation	2 335	2 636	2 589	2 234	1 669	1 413	981	856	1 143	809	488	517	208	295	241	63	43	32	25	17	14	11	5	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI3 - Autres produits	313	348	367	411	346	372	552	459	528	553	557	605	576	624	595	614	732	562	664	840	881	917	922	976	1 018	1 386	1 191	1 129	1 325	1 432	
OEPI31 - Indemnités d'assurance	313	348	367	411	346	372	552	459	528	553	557	605	576	624	595	614	732	562	664	840	881	917	922	976	1 018	1 386	1 191	1 129	1 325	1 432	
TOTAL DES RESSOURCES	54 570	59 489	64 237	69 410	75 606	82 145	87 888	94 475	102 337	108 775	114 019	119 326	123 310	127 851	133 129	141 116	143 096	148 477	155 870	163 094	171 035	180 577	189 902	198 103	204 054	210 075	214 646	218 856	225 203	231 095	
RÉSULTAT BRUT COURANT	26 063	27 911	30 665	33 034	34 709	41 397	45 710	49 845	55 476	60 799	62 247	69 290	72 924	76 896	81 149	89 007	90 513	95 123	100 838	106 407	111 664	117 627	122 513	125 927	127 083	128 469	131 583	132 147	135 504	141 704	
Consommation de capital fixe en logement	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd									
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd									

(*) Chiffres négatifs.

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour l'ensemble des logements ordinaires

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
moments en millions d'euros																															
23.1 LOGEMENTS NEUFS	30 543	29 709	30 836	32 595	35 564	38 192	37 728	34 934	32 313	31 794	34 293	34 694	34 557	36 422	37 596	45 123	45 993	46 825	50 308	53 323	61 369	68 119	79 804	85 028	86 025	69 021	67 860	77 384	79 061	79 104	
23.1.1 bâtiments hors terrain	25 728	24 799	25 388	26 703	29 064	31 616	31 109	29 189	27 030	26 589	28 730	29 071	28 901	30 413	31 000	35 772	35 579	36 150	38 790	41 343	47 318	52 670	61 554	65 997	67 008	54 294	53 629	60 875	62 341	62 358	
23.1.2 terrains d'assise	4 390	4 501	5 031	5 452	6 025	6 069	6 118	5 799	4 886	4 826	5 153	5 205	5 217	5 521	6 059	8 672	9 758	10 024	10 802	11 224	13 142	14 408	16 941	17 778	17 802	13 798	13 321	15 429	15 630	15 672	
23.1.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	354	342	349	365	389	409	395	354	311	294	318	325	340	378	413	512	493	493	535	551	668	757	915	922	897	686	671	795	802	793	
23.1.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	71	66	68	75	86	98	106	91	86	85	91	93	100	109	124	168	163	158	181	195	241	284	393	332	319	243	239	286	288	283	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	16 460	17 463	18 607	19 446	20 676	21 657	22 893	23 895	25 267	25 216	26 025	26 437	26 064	27 121	28 118	29 041	31 677	32 593	33 186	34 052	35 779	36 840	38 858	41 512	43 483	43 308	44 158	45 352	45 971	45 884	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	20 818	23 302	26 152	32 761	36 199	41 414	45 870	43 035	41 156	40 138	46 097	42 320	49 893	55 643	60 871	71 310	82 304	87 489	96 269	106 499	123 683	141 855	160 515	169 793	153 722	114 270	155 877	180 443	160 705	149 680	
23.3.1 montant des acquisitions hors terrains	13 658	15 267	17 120	21 423	23 677	27 100	29 939	28 000	26 831	26 249	30 127	27 937	33 423	36 006	40 045	47 842	55 252	58 751	64 663	71 539	83 101	95 281	107 590	113 895	103 146	76 606	104 528	121 069	107 877	100 422	
23.3.2 montant des terrains dans les acquisitions	5 390	6 052	6 776	8 428	9 289	10 641	11 763	10 999	10 843	10 291	11 792	10 940	13 099	14 341	15 688	18 758	21 672	23 045	25 365	28 060	32 697	37 377	43 207	44 656	40 452	30 025	40 975	47 464	42 295	39 380	
23.3.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	418	470	507	648	714	810	874	824	774	751	855	796	974	1 043	1 133	1 312	1 468	1 534	1 664	1 835	2 082	2 403	2 746	2 864	2 516	1 987	2 666	3 034	2 640	2 522	
23.3.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	1 352	1 513	1 749	2 262	2 519	2 864	3 295	3 213	3 088	2 847	3 343	2 648	2 397	2 653	4 006	3 397	3 912	4 160	4 577	5 073	5 903	6 794	7 972	8 428	7 605	5 652	7 708	8 877	7 893	7 357	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	67 821	70 474	75 595	84 803	92 439	101 264	106 491	101 864	98 736	97 148	106 415	103 451	110 515	119 186	126 585	145 474	159 974	166 908	179 763	193 874	220 831	246 815	279 177	296 333	283 230	226 599	267 895	303 079	285 737	274 668	

Source : *Compte du Logement*

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 - Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour l'ensemble des logements ordinaires

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
24.1 LOGEMENTS NEUFS	30 543	29 709	30 836	32 595	35 564	38 192	37 728	34 934	32 313	31 794	34 293	34 694	34 557	36 422	37 596	45 123	45 993	46 825	50 308	53 323	61 369	68 119	79 804	85 028	86 025	69 021	67 860	77 384	79 061	79 104	
24.1.1 fonds propres (1)	11 806	11 169	10 991	11 097	14 293	16 497	17 927	16 813	15 483	15 229	15 642	16 424	15 907	16 716	15 227	18 257	20 928	21 917	20 232	21 789	23 127	22 069	25 072	28 217	35 469	21 128	11 264	18 025	28 793	34 881	
24.1.2 aides	840	875	1 068	1 028	1 098	1 110	1 267	1 378	1 361	1 431	1 494	1 429	1 192	1 242	709	563	565	583	847	645	731	1 061	1 510	1 929	2 392	2 823	2 923	2 407	2 328	2 141	
24.1.3 emprunts	8 088	7 252	7 635	6 467	5 533	4 759	3 845	4 122	4 209	4 079	6 340	6 053	4 871	3 963	3 830	3 869	3 976	3 587	4 082	4 259	4 119	4 669	5 496	6 595	7 587	9 249	11 910	11 855	12 108	11 638	
24.1.3.1 emprunts aidés	9 810	10 412	11 143	14 004	14 641	15 827	14 689	12 621	11 260	10 655	10 818	10 788	12 588	14 500	17 829	22 434	20 823	20 738	25 147	26 631	33 392	40 320	47 726	48 287	40 578	35 820	41 763	45 098	35 832	30 405	
24.1.3.2 emprunts non aidés																															
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	20 818	23 302	26 152	32 761	36 199	41 414	45 870	43 035	41 156	40 138	46 097	42 320	49 893	55 643	60 871	71 310	82 304	87 489	96 269	106 499	123 683	141 855	160 515	169 793	153 722	114 270	155 877	180 443	160 705	149 680	
24.2.1 fonds propres	12 857	14 104	15 780	19 375	20 816	22 983	26 931	24 061	24 800	23 224	27 341	23 569	25 312	30 515	32 631	38 363	45 134	47 791	52 216	53 780	60 640	61 319	68 227	73 245	73 729	46 737	67 815	86 393	90 601	75 205	
24.2.2 aides	218	183	260	266	270	302	363	433	340	311	356	303	384	294	223	235	275	286	299	276	230	181	211	306	412	420	393	350	263	218	
24.2.3 emprunts	634	558	615	535	527	425	415	319	381	327	475	405	396	378	365	388	404	430	432	467	463	1 839	2 504	2 723	2 622	2 531	3 224	5 440	1 628	579	
24.2.3.1 emprunts aidés	7 109	8 456	9 496	12 585	14 586	17 704	18 160	18 222	15 635	16 276	17 925	18 043	23 801	24 455	27 653	32 324	36 900	38 982	43 322	51 975	62 351	78 517	89 573	93 519	76 959	64 582	84 445	88 260	68 212	73 678	
24.2.3.2 emprunts non aidés																															
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	16 460	17 463	18 607	19 446	20 676	21 657	22 893	23 895	25 267	25 216	26 025	26 437	26 064	27 121	28 118	29 041	31 677	32 593	33 186	34 052	35 779	36 840	38 858	41 512	43 483	43 308	44 158	45 252	45 971	45 884	
24.3.1 fonds propres	10 284	10 673	11 478	11 005	11 875	12 967	13 500	14 602	15 608	15 005	17 037	18 029	16 926	17 741	18 372	19 990	22 852	23 765	22 945	23 977	23 379	23 870	26 832	28 770	30 008	30 141	27 307	29 536	30 863	31 276	
24.3.2 aides	748	749	866	874	927	968	973	1 035	1 034	1 112	1 114	969	934	958	940	961	902	733	687	744	672	644	565	731	850	1 008	988	913	778	904	
24.3.3 emprunts	937	987	1 030	1 107	1 093	1 044	926	1 093	1 274	1 383	1 388	1 127	943	829	947	1 029	935	817	713	737	786	735	801	934	933	1 927	3 365	2 689	2 727	2 588	
24.3.3.1 emprunts aidés	4 491	5 053	5 232	6 460	6 782	6 678	7 494	7 166	7 351	7 115	6 487	6 312	7 262	7 593	7 860	7 060	6 988	7 278	8 841	8 593	10 941	11 592	10 661	11 077	11 691	10 232	12 498	12 114	11 604	11 116	
24.3.3.2 emprunts non aidés																															
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	67 821	70 474	75 595	84 803	92 439	101 264	106 491	101 864	96 736	97 448	106 415	103 451	110 515	119 186	126 585	145 474	159 974	166 908	179 763	193 874	220 831	246 815	279 177	296 333	283 230	226 599	267 895	303 079	285 737	274 648	
24.5.1 fonds propres	34 946	35 946	38 249	41 477	46 983	52 446	58 357	55 475	55 891	54 058	60 019	58 022	58 145	64 973	66 229	76 610	88 914	93 473	95 393	99 546	107 146	107 257	120 131	130 232	139 205	98 005	106 386	133 954	150 257	141 362	
24.5.2 aides	1 805	1 808	2 194	2 167	2 295	2 380	2 604	2 846	2 735	2 854	2 963	2 702	2 510	2 494	1 872	1 759	1 742	1 603	1 834	1 665	1 633	1 886	2 285	2 966	3 654	4 252	4 304	3 669	3 369	3 263	
24.5.3 emprunts	9 660	8 798	9 280	8 109	7 152	6 228	5 187	5 535	5 864	6 190	8 203	7 584	6 210	5 171	5 142	5 286	5 316	4 834	5 227	5 463	5 367	7 243	8 801	11 142	11 142	13 708	18 499	19 984	16 464	14 805	
24.5.3.2 emprunts non aidés	21 440	23 921	25 872	33 050	36 009	40 210	40 343	38 008	34 246	34 046	35 230	35 143	43 651	46 548	53 342	61 818	64 002	66 998	77 310	87 199	106 685	130 429	147 960	152 884	129 229	110 634	138 706	145 472	115 648	115 238	

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement des opérations au comptant.

Propriétaires accédants

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les propriétaires accédants (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OPE1 - Charges locales (non récupérables)	132	137	142	147	153	158	157	168	173	170	164	162	166	164	165	168	182	185	179	176	194	203	212	222	231	234	242	247	253	258	
OPE11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	132	137	142	147	153	158	157	168	173	170	164	162	166	164	165	168	182	185	179	176	194	203	212	222	231	234	242	247	253	258	
OPE2 - Services extérieurs	481	515	559	622	680	745	782	798	843	839	854	888	900	918	943	954	980	1 031	1 056	1 084	1 162	1 181	1 204	1 242	1 260	1 285	1 295	1 298	1 310	1 324	
OPE21 - Honoraires de syndic, autres frais	111	119	134	150	159	174	180	171	181	158	153	156	160	164	171	181	194	230	226	231	283	272	284	295	308	322	335	341	350	358	
OPE22 - Petits travaux	340	363	390	425	473	518	546	575	604	624	641	665	665	677	694	708	721	737	757	771	788	809	825	835	833	829	821	812	809	803	
OPE23 - Frais de gestion locative	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE24 - Primes d'assurance	30	33	35	47	49	53	56	52	58	57	61	78	74	77	79	65	65	65	73	82	91	100	95	112	118	133	139	145	152	163	
OPE3 - Frais de personnel	28	36	39	39	40	40	40	41	45	42	42	42	44	46	45	50	52	52	52	52	55	58	59	58	57	58	58	60	58	56	
OPE31 - Personnels dimmuable (non récupérables)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE32 - Personnels de gestion	28	36	39	39	40	40	40	41	45	42	42	42	44	46	45	50	52	52	52	52	55	58	59	58	57	58	60	58	56		
OPE4 - Impôts et taxes autres que la TVA	822	963	1 064	1 188	1 337	1 318	1 372	1 461	1 505	1 477	1 483	1 539	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	
OPE41 - TPFB	822	963	1 064	1 188	1 337	1 318	1 372	1 461	1 505	1 477	1 483	1 539	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	1 543	
OPE42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE5 - Intérêts des emprunts	10 682	12 187	13 391	14 128	14 852	15 464	15 340	15 560	15 483	15 359	15 404	14 758	14 815	14 831	14 831	14 650	14 827	15 021	15 305	15 664	16 571	17 792	19 846	22 003	24 394	25 918	26 723	27 897	28 530	27 136	
OPE51 - Sur crédits immobiliers	10 682	12 187	13 391	14 128	14 852	15 464	15 340	15 560	15 483	15 359	15 404	14 758	14 815	14 831	14 831	14 650	14 827	15 021	15 305	15 664	16 571	17 792	19 846	22 003	24 394	25 918	26 723	27 897	28 530	27 136	
OPE6 - Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE62 - Frais de baas (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES	12 145	13 839	15 194	16 124	17 063	17 725	17 692	18 029	18 261	18 189	18 166	18 339	17 809	17 915	18 002	17 863	18 107	18 403	18 801	19 275	20 398	21 839	24 104	26 423	28 945	30 749	31 711	33 028	33 806	32 543	
OPE9 - Production de service de logement (5)	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 778	31 208	32 029	32 753	33 251	33 856	34 692	35 384	36 051	36 825	37 861	38 575	39 401	40 458	41 232	41 737	41 667	41 474	41 073	40 588	40 429	40 132	
OPE911 - Loyers	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 778	31 208	32 029	32 753	33 251	33 856	34 692	35 384	36 051	36 825	37 861	38 575	39 401	40 458	41 232	41 737	41 667	41 474	41 073	40 588	40 429	40 132	
OPE912 - Loyers des locataires	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE913 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE914 - Contributions sur les revenus locaux (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE915 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE916 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE917 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE918 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPE92 - Subventions d'exploitation	1 261	1 533	1 585	1 560	1 164	1 147	796	700	774	477	395	439	130	243	200	30	23	19	17	12	11	9	5	0	0	0	0	0	0	0	
OPE921 - Aides produits	20	22	23	30	25	27	40	31	36	36	36	44	40	43	42	661	47	36	43	54	57	60	57	67	71	102	90	85	100	107	
OPE922 - Indemnités d'assurance	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DES RESSOURCES	18 272	19 707	21 083	22 804	24 826	27 094	28 146	29 699	30 988	31 721	32 461	33 235	33 421	34 142	34 934	36 076	36 121	36 880	37 921	38 641	39 469	40 527	41 294	41 804	41 738	41 576	41 163	40 673	40 528	40 240	
RÉSULTAT BRUT COUBAINT	6 127	5 868	5 889	6 680	7 763	9 370	10 454	11 469	12 727	13 532	14 295	14 907	15 612	16 227	16 932	18 213	18 015	18 477	19 120	19 366	19 071	18 688	17 190	15 381	12 793	10 827	9 452	7 645	6 722	7 697	
Consommation de capital fixe en logement	nd																														
RÉSULTAT NET COUBAINT	nd																														

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'habitation collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.
 (2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélevement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.
 (3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'entretien des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
 (4) Ce poste correspond aux frais de baas et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.
 (5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
 (6) Anciennement la TABS, puis OACDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locaux (CR) à compter du 1er janvier 2001.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les propriétaires accédants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
23.1 LOGEMENTS NEUFS	21 466	20 228	20 669	22 040	22 623	23 679	22 535	19 165	16 666	15 469	16 685	17 798	19 159	22 126	23 478	28 992	30 886	32 695	34 454	35 332	40 072	42 777	48 610	49 590	51 921	38 169	35 130	39 597	38 416	40 360	
23.1.1 bâtiments hors terrain	18 116	16 796	16 922	17 984	18 484	19 641	18 607	16 072	13 956	12 904	13 963	14 902	15 964	18 395	19 272	22 832	23 479	24 854	26 104	26 936	30 405	32 496	36 791	37 660	39 426	28 986	26 691	30 087	29 176	30 645	
23.1.2 terrains d'assise	3 025	3 124	3 441	3 746	3 825	3 710	3 626	2 847	2 500	2 366	2 510	2 666	2 926	3 407	3 856	5 709	6 950	7 376	7 844	7 887	9 080	9 629	11 016	11 190	11 719	8 614	7 922	8 928	8 668	9 111	
23.1.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	276	264	262	263	263	271	244	202	170	156	169	182	210	254	273	342	345	345	380	380	433	475	562	546	574	421	382	430	422	447	
23.1.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	49	44	43	47	47	51	57	44	40	42	43	48	59	70	78	110	112	112	127	130	154	176	240	193	203	149	135	152	149	158	
23.2 TRAVAUX SUR IMMOBILES EXISTANTS (1)	6 288	6 903	7 342	8 123	8 349	8 534	8 349	8 403	8 630	8 335	8 553	8 761	8 606	8 883	9 115	9 301	10 171	10 426	10 529	10 609	10 981	11 330	11 749	12 297	12 666	12 347	12 088	12 192	12 071	11 856	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	12 849	15 603	16 257	20 486	23 752	27 734	31 190	28 918	26 941	25 153	27 651	24 421	31 588	33 695	37 583	43 617	48 649	50 901	54 116	60 668	68 423	85 278	96 038	101 524	91 812	74 232	99 992	115 781	103 135	96 165	
23.3.1 montant des acquisitions hors terrains	8 325	10 113	10 520	13 224	15 334	17 919	20 109	18 577	17 341	16 224	17 814	15 888	20 875	21 857	24 384	28 872	32 229	33 726	35 854	40 195	45 331	56 476	63 301	67 156	60 796	49 109	66 771	76 684	68 351	63 692	
23.3.2 montant des terrains dans les acquisitions	3 401	4 131	4 297	5 401	6 263	7 319	8 213	7 588	7 083	6 627	7 276	6 489	8 526	8 928	9 960	11 793	13 164	13 775	14 645	16 417	18 515	23 067	25 937	27 430	24 832	20 059	27 028	31 322	27 918	26 015	
23.3.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	285	343	351	445	502	581	632	592	545	512	551	511	671	696	769	883	948	982	1 043	1 162	1 303	1 595	1 826	1 896	1 646	1 389	1 846	2 089	1 811	1 747	
23.3.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	838	1 016	1 090	1 416	1 652	1 915	2 237	2 162	1 973	1 790	2 010	1 532	1 516	2 215	2 470	2 070	2 308	2 418	2 574	2 893	3 274	4 081	4 773	5 042	4 538	3 675	4 948	5 686	5 055	4 710	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	40 603	42 734	44 268	50 650	54 724	59 948	62 074	56 486	52 237	48 957	52 889	50 980	59 352	64 704	70 175	81 910	89 705	94 023	99 099	106 608	119 476	139 325	156 397	163 411	156 400	124 749	147 210	167 569	153 622	148 381	

Source : *Compte du logement*

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les propriétaires accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
24.1 LOGEMENTS NEUFS	21 466	20 228	20 669	22 040	22 623	23 679	22 535	19 165	16 666	15 469	16 685	17 798	19 159	21 126	23 178	28 992	30 886	32 695	34 454	35 332	40 072	42 777	48 610	49 590	51 921	38 169	35 130	39 597	38 616	40 360	
24.1.1 fonds propres (1)	7 378	6 596	6 566	7 016	7 882	8 628	9 338	7 753	7 159	6 825	7 590	7 493	9 230	8 420	8 420	9 891	12 906	14 167	12 394	12 728	13 033	11 167	11 731	13 247	18 892	6 994	2 333	5 662	14 122	19 971	
24.1.2 aides	115	72	152	164	316	414	534	578	451	412	418	428	452	390	245	179	185	167	173	102	83	66	58	79	118	97	66	69	58	32	
24.1.3 emprunts	5 705	4 588	4 688	3 764	2 814	2 399	1 765	1 847	1 502	1 237	2 820	2 924	2 363	1 631	1 538	1 091	1 645	1 514	1 533	1 416	1 271	1 281	1 436	1 437	1 393	2 167	3 355	2 872	2 534	2 125	
24.1.3.1 emprunts aidés	8 268	8 973	9 822	11 096	11 610	12 238	10 897	8 986	7 554	6 995	6 625	6 857	8 851	10 876	13 274	17 232	16 149	16 847	20 355	21 086	25 684	30 263	35 385	34 827	31 518	28 911	29 376	30 994	21 701	18 233	
24.1.3.2 emprunts non aidés																															
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	12 849	15 603	16 257	20 486	23 752	27 734	31 190	28 918	26 941	25 153	27 651	31 588	35 695	37 883	43 617	48 649	50 901	54 116	60 668	68 423	85 218	96 038	101 524	91 812	74 232	99 992	115 781	103 135	96 165		
24.2.1 fonds propres	5 717	7 102	6 714	8 591	10 663	11 847	14 806	12 533	12 820	10 694	11 717	8 369	10 574	12 129	13 281	15 228	18 770	18 727	17 650	17 429	15 740	19 045	19 633	23 154	28 621	19 557	28 693	39 628	46 441	35 717	
24.2.2 aides	161	127	195	200	209	242	293	330	243	209	262	214	267	192	139	162	186	188	187	147	108	74	86	124	196	157	101	107	86	38	
24.2.3 emprunts	500	425	480	395	372	296	311	166	181	88	219	165	192	192	206	197	210	187	167	150	117	1 462	2 083	2 284	2 150	1 973	2 467	4 576	922	43	
24.2.3.1 emprunts aidés	6 471	7 949	8 867	11 299	12 508	15 349	15 781	15 888	13 697	14 163	15 453	15 672	20 556	21 182	23 957	28 031	29 482	31 800	36 111	42 942	52 458	64 637	74 236	75 962	60 845	52 545	68 731	71 469	55 686	60 366	
24.2.3.2 emprunts non aidés																															
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 288	6 903	7 342	8 123	8 349	8 534	8 349	8 403	8 630	8 335	8 553	8 761	8 606	8 883	9 115	9 301	10 171	10 426	10 529	10 409	10 981	11 330	11 749	12 297	12 666	12 347	12 088	12 192	12 071	11 856	
24.3.1 fonds propres	3 365	3 637	4 034	4 030	4 590	5 051	4 797	5 050	5 392	5 392	5 750	6 145	5 470	5 653	5 796	6 242	7 281	7 475	6 930	6 900	6 504	6 490	7 255	7 515	7 659	7 563	6 175	6 859	7 119	7 050	
24.3.2 aides	123	97	125	128	136	154	186	184	158	113	121	105	115	112	84	97	112	113	114	90	70	50	59	81	122	100	68	74	65	82	
24.3.3 emprunts	463	409	361	360	203	159	102	119	87	66	129	96	177	114	95	122	97	70	62	52	81	85	80	105	98	442	622	335	187	179	
24.3.3.1 emprunts aidés	2 337	2 759	2 823	3 606	3 420	3 171	3 264	3 049	2 993	2 763	2 552	2 415	2 844	3 004	3 139	2 840	2 681	2 769	3 423	3 567	4 326	4 704	4 354	4 597	4 788	4 243	5 223	4 924	4 699	4 544	
24.3.3.2 emprunts non aidés																															
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	16 460	17 335	17 314	19 638	23 135	25 527	28 941	25 336	25 370	22 912	24 290	22 104	23 536	27 011	27 498	31 360	38 957	40 368	36 971	37 056	35 278	36 702	38 619	43 916	55 173	34 114	37 201	52 149	67 682	62 738	
24.5.1 fonds propres	399	295	473	492	662	809	1 013	1 093	852	734	801	747	835	694	468	438	484	468	473	340	262	190	204	284	435	354	235	250	210	153	
24.5.2 aides	6 669	5 422	5 529	4 519	3 389	2 854	2 178	2 133	1 771	1 391	3 168	3 185	2 731	1 937	1 839	2 009	1 952	1 770	1 762	1 617	1 469	2 828	3 599	3 825	3 641	4 581	6 444	7 784	3 644	2 347	
24.5.3 emprunts	17 076	19 682	20 952	26 001	27 538	30 758	29 943	27 924	24 244	23 920	24 630	24 944	32 250	35 062	40 371	48 103	48 312	51 416	59 889	67 595	82 468	99 605	113 976	115 386	97 151	85 700	103 330	107 387	82 086	83 143	

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Propriétaires non accédants

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les propriétaires non accédants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OE01 - Consommation de service de logement	13 363	14 770	16 183	17 733	19 553	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 120	86 624	89 676	92 580	96 295	99 797	
OE011 - Loyers(1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	13 363	14 770	16 183	17 733	19 553	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 120	86 624	89 676	92 580	96 295	99 797	
OE0113 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE012 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE013 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OE02 - Dépenses en énergie	6 684	7 711	7 008	7 058	6 983	7 203	7 722	7 089	9 386	9 913	8 991	10 683	11 864	11 605	12 082	12 070	12 983	13 766	13 801	14 927	15 772	17 069	18 094	18 241	19 841	19 077	21 081	20 011	22 221	23 482	
OE021 - Abonnement et consommations énergétiques	6 151	7 121	6 380	6 366	6 242	6 395	6 815	8 072	8 202	8 603	8 362	8 988	9 990	9 981	9 916	9 774	10 601	11 288	11 559	12 110	12 841	13 969	14 755	14 649	16 044	15 086	16 968	15 823	17 909	19 058	
OE022 - Abonnements et consommations en eau	533	591	627	693	741	808	907	1 017	1 184	1 310	1 529	1 695	1 873	2 023	2 166	2 296	2 382	2 478	2 642	2 817	2 931	3 100	3 339	3 592	3 797	3 992	4 112	4 188	4 311	4 424	
OE03 - Charges locatives récupérables	198	213	228	245	264	283	298	339	371	385	393	411	443	445	442	442	473	476	464	466	523	557	651	696	733	752	775	790	809	829	
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	198	213	228	245	264	283	298	339	371	385	393	411	443	445	442	442	473	476	464	466	523	557	651	696	733	752	775	790	809	829	
OE04 - Services extérieurs	2 048	2 266	2 473	2 844	3 066	3 356	3 711	3 658	4 077	4 378	4 587	4 830	4 995	5 217	5 453	5 730	5 815	5 909	6 503	7 046	7 660	8 198	8 698	9 407	9 563	9 560	9 827	10 213	10 799	11 063	
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	1 638	1 805	1 977	2 204	2 409	2 656	2 876	3 023	3 179	3 372	3 569	3 774	3 881	4 037	4 232	4 367	4 399	4 579	5 125	5 540	6 089	6 584	6 936	7 628	7 747	7 556	7 882	8 264	8 583	8 772	
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	410	460	496	639	657	700	836	835	898	1 007	1 018	1 056	1 114	1 181	1 221	1 363	1 416	1 330	1 377	1 507	1 572	1 613	1 761	1 778	1 916	2 004	1 945	1 949	2 216	2 291	
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	95	126	141	143	154	156	167	182	209	208	216	228	239	255	262	256	279	287	297	306	341	372	392	385	386	392	395	406	396	385	
OE051 - Personnels d'immeubles	95	126	141	143	154	156	167	182	209	208	216	228	239	255	262	256	279	287	297	306	341	372	392	385	386	392	395	406	396	385	
OE06 - Autres dépenses	165	183	202	210	225	238	262	300	334	379	424	462	509	542	584	629	678	732	813	897	988	1 095	1 163	1 237	1 395	1 407	1 409	1 559	1 621	1 664	
OE061 - Prestations de service (5)	131	147	164	177	189	201	223	261	296	340	385	425	476	515	554	596	628	679	756	849	934	1 041	1 113	1 181	1 342	1 353	1 361	1 500	1 572	1 613	
OE062 - Déménagements	34	36	38	33	36	38	39	39	38	38	39	37	34	26	30	33	50	52	56	48	54	55	50	56	53	54	47	59	50	52	
OE063 - Frais de baux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
CONSOMMATION TOTALE	22 553	25 268	26 236	28 234	30 246	32 869	36 082	40 891	44 446	48 562	55 018	58 472	60 510	63 768	66 584	70 312	74 263	78 395	84 070	89 954	97 072	103 708	109 357	115 039	117 812	123 163	125 559	132 141	137 220		
OE07 - Prestations sociales logement	-42	-40	-45	-49	-44	-51	-50	-51	-54	-50	-43	-34	-26	-25	-26	-27	-27	-32	-35	-36	-37	-36	-70	-36	-100	-134	-30	-21	-18	-19	
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	22 511	25 228	26 190	28 185	30 201	32 818	36 032	40 840	44 391	48 517	55 424	58 498	58 446	60 485	63 742	66 558	70 285	74 231	78 540	84 034	89 918	96 976	103 638	109 321	114 939	117 678	123 133	125 537	132 123	137 201	
Pour information, avantages fiscaux	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	114	363	344	349	398	428	549	554	610	641	602	618	703	621	632	

(-) Chiffres négatifs.

Source : *Compte du Logement*

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) anciennement TABD, puis GACROB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.
- (5) Les prestations de service incluent la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom) et la taxe de balayage.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les propriétaires non accédants (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OBP1 - Charges locatives (non récupérables)	131	141	151	162	175	187	197	224	246	255	260	272	294	296	294	293	313	315	307	308	345	367	387	410	429	439	455	466	478	491	
OBP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	131	141	151	162	175	187	197	224	246	255	260	272	294	296	294	293	313	315	307	308	345	367	387	410	429	439	455	466	478	491	
OBP2 - Services extérieurs	416	461	514	583	638	711	785	841	948	993	1 060	1 159	1 221	1 281	1 339	1 378	1 446	1 560	1 642	1 748	1 950	2 058	2 179	2 328	2 444	2 572	2 672	2 755	2 861	2 972	
OBP21 - Honoraires de syndic, autres frais	117	128	149	172	187	212	232	234	262	239	243	260	282	294	301	315	333	389	385	399	498	486	514	538	567	596	622	636	655	674	
OBP22 - Petits travaux	267	295	321	355	391	433	478	534	601	666	719	768	808	849	899	949	1 002	1 062	1 134	1 209	1 293	1 394	1 494	1 588	1 662	1 732	1 794	1 852	1 926	1 996	
OBP23 - Frais de gestion locative	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP24 - Primes d'assurances	32	37	41	56	59	66	74	73	85	87	98	131	131	138	139	114	111	109	123	140	158	177	170	203	215	243	255	267	280	302	
OBP3 - Frais de personnel	32	42	47	48	51	52	56	61	70	69	72	76	80	85	87	85	93	96	99	102	114	124	131	128	129	131	132	135	132	128	
OBP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	32	42	47	48	51	52	56	61	70	69	72	76	80	85	87	85	93	96	99	102	114	124	131	128	129	131	132	135	132	128	
OBP32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	783	912	1 001	1 114	1 249	1 353	1 526	1 742	1 907	2 148	2 315	2 474	2 669	2 824	2 991	3 138	3 269	3 436	3 668	3 898	4 169	4 568	4 951	5 226	5 502	6 054	6 408	6 766	7 127	7 466	
OBP41 - IFPB	783	912	1 001	1 114	1 249	1 353	1 526	1 742	1 907	2 148	2 315	2 474	2 669	2 824	2 991	3 138	3 269	3 436	3 668	3 898	4 169	4 568	4 951	5 226	5 502	6 054	6 408	6 766	7 127	7 466	
OBP42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP5 - Intérêts des emprunts	840	966	1 138	1 197	1 313	1 366	1 364	1 364	1 341	1 342	1 335	1 301	1 242	1 173	1 100	1 031	981	949	940	931	936	946	979	1 042	1 127	1 202	1 222	1 245	1 239	1 176	
OBP51 - Sur crédits immobiliers	840	966	1 138	1 197	1 313	1 366	1 364	1 364	1 341	1 342	1 335	1 301	1 242	1 173	1 100	1 031	981	949	940	931	936	946	979	1 042	1 127	1 202	1 222	1 245	1 239	1 176	
OBP6 - Autres dépenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP62 - Frais de baux (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES	2 202	2 522	2 851	3 104	3 425	3 669	3 928	4 232	4 511	4 806	5 043	5 282	5 505	5 659	5 811	5 925	6 101	6 355	6 657	6 988	7 514	8 063	8 626	9 135	9 630	10 397	10 888	11 367	11 837	12 233	
OBP1 - Production de service de logement (5)	13 363	14 770	16 183	17 733	19 553	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 120	86 624	89 676	92 580	96 295	99 797	
OBP11 - Loyers	13 363	14 770	16 183	17 733	19 553	21 632	23 922	26 724	30 068	33 304	35 955	38 404	40 423	42 446	44 944	47 458	50 084	53 093	56 717	60 427	64 671	69 722	74 710	79 391	83 120	86 624	89 676	92 580	96 295	99 797	
OBP112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP113 - Contributions sur les revenus locaux (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP114 - Taxe sur le déassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OBP3 - Autres produits	21	25	27	36	30	34	53	43	53	55	59	74	70	78	74	1 281	81	61	72	93	99	106	103	120	129	187	164	157	184	199	
OBP31 - Indemnités d'assurances	21	25	27	36	30	34	53	43	53	55	59	74	70	78	74	1 281	81	61	72	93	99	106	103	120	129	187	164	157	184	199	
TOTAL DES RESSOURCES	13 385	14 795	16 210	17 769	19 583	21 665	23 975	26 767	30 121	33 359	36 014	38 478	40 493	42 524	45 018	48 739	50 165	53 154	56 789	60 519	64 771	69 828	74 813	79 512	83 249	86 811	89 841	92 737	96 479	99 997	
RÉSULTAT BRUT COURANT	11 183	12 273	13 359	14 665	16 158	17 997	20 047	22 535	25 610	28 553	30 972	33 196	34 988	36 865	39 206	42 814	44 064	46 799	50 832	53 532	57 257	61 766	66 187	70 377	73 619	76 414	78 953	81 370	84 641	87 764	
Consommation de capital fixe en logement	nd																														
RÉSULTAT NET COURANT	nd																														

(*) Chiffres négatifs.

Source : *Compte du Logement*

- (1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants
- (2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.
- (3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérable. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
- (4) Ce poste correspond aux frais de baux et d'ignocence pour les bailleurs de logements loués vides.
- (5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
- (6) Anciennement la TABO, puis GACROB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locaux (CAR) à compter du 1er janvier 2001

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les propriétaires non accédants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 750	1 839	1 624	1 325	1 099	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 866	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	809	2 017	2 853	
23.1.1 bâtiments hors terrain	1 465	1 548	1 327	1 072	1 533	1 875	1 761	1 807	1 438	1 568	1 596	1 787	2 008	2 023	1 546	1 877	1 783	1 762	1 711	1 866	1 679	1 480	1 980	2 191	2 607	1 792	681	623	1 555	2 199	
23.1.2 terrains d'assise	279	277	285	242	361	387	369	338	270	297	294	329	382	392	326	515	500	500	495	526	484	425	573	626	745	512	195	178	444	628	
23.1.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	11	11	10	9	12	13	12	11	9	9	9	11	12	13	11	15	14	14	14	15	14	15	18	19	22	15	6	5	13	19	
23.1.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	3	3	3	2	3	4	4	4	3	3	3	3	4	4	3	5	5	5	5	5	6	6	6	7	9	6	2	2	5	7	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	6 162	6 283	6 412	6 125	6 539	6 897	7 617	8 062	8 663	8 707	9 231	9 718	9 878	10 484	11 016	11 507	12 819	13 447	13 961	14 528	15 530	16 549	17 709	19 102	20 260	20 314	20 433	21 165	21 527	21 727	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141	31 814	
23.3.1 montant des acquisitions hors terrains	3 826	3 711	4 843	5 403	4 914	5 296	5 555	5 364	5 573	5 943	7 421	7 564	7 303	8 947	9 306	11 554	14 558	16 026	18 916	20 378	25 054	24 250	27 658	29 251	26 480	15 508	22 057	25 561	22 784	21 231	
23.3.2 montant des terrains dans les acquisitions	1 563	1 516	1 978	2 207	2 007	2 163	2 269	2 191	2 276	2 428	3 031	3 089	2 983	3 654	3 801	4 719	5 946	6 546	7 726	8 323	10 233	9 905	11 297	11 948	10 816	6 334	9 009	10 441	9 306	8 672	
23.3.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	90	87	110	125	112	118	122	118	122	129	157	163	158	192	197	238	292	316	368	388	465	441	502	470	282	399	468	418	390	418	
23.3.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	377	366	492	567	518	553	605	611	623	642	822	711	511	882	918	796	1 003	1 104	1 303	1 404	1 726	1 670	1 983	2 097	1 898	1 112	1 581	1 832	1 633	1 522	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	13 777	13 801	15 459	15 751	15 999	17 306	18 314	18 504	18 978	19 726	22 564	23 375	23 238	26 591	27 124	31 226	36 919	39 721	44 499	47 433	55 192	54 741	61 728	65 766	63 307	45 875	54 363	60 276	57 686	56 394	

Source : Comptes du Logement

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les propriétaires non accédants

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 758	1 839	1 624	1 325	1 909	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 886	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	809	2 017	2 853	
24.11 fonds propres (1)	1 758	1 839	1 624	1 325	1 909	2 279	2 146	2 159	1 720	1 877	1 902	2 130	2 406	2 433	1 886	2 411	2 302	2 281	2 225	2 411	2 184	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	809	2 017	2 853	
24.12 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24.13 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24.131 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24.132 emprunts non aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141	31 814
24.21 fonds propres	5 857	5 679	7 422	8 301	7 551	8 130	8 551	8 283	8 595	9 142	11 431	11 527	10 955	13 675	13 675	14 222	17 307	21 798	23 992	28 313	30 493	37 478	36 266	41 440	43 821	39 664	23 237	33 047	38 302	34 141	31 814
24.22 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.23 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.231 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.232 emprunts non aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 162	6 283	6 412	6 125	6 539	6 897	7 617	8 062	8 663	8 707	9 231	9 718	9 878	10 484	10 484	11 016	11 507	12 819	13 447	13 961	14 528	15 530	16 549	17 709	19 102	20 260	20 314	20 433	21 165	21 527	21 727
24.31 fonds propres	4 785	4 829	4 941	4 395	4 572	4 847	5 224	5 760	6 228	6 278	7 011	7 490	7 320	7 801	8 193	8 962	10 212	10 681	10 592	11 321	11 378	12 245	13 819	15 068	15 967	16 067	15 141	16 271	16 951	17 254	
24.32 aides	65	48	60	61	78	75	83	94	96	95	108	100	107	104	116	128	127	160	154	213	195	173	98	130	135	155	145	136	112	184	
24.33 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.331 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.332 emprunts non aidés	1 312	1 406	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128	2 451	2 579	2 707	2 416	2 480	2 606	3 215	2 995	3 957	4 131	3 791	3 903	4 158	3 591	4 364	4 305	4 131	3 961	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	12 400	12 347	13 987	14 021	13 972	15 256	15 920	16 202	16 543	17 297	20 344	21 147	20 680	23 908	24 301	28 681	34 312	36 955	41 130	44 225	51 039	50 437	57 839	61 732	59 014	41 629	49 071	55 382	53 110	51 921	
24.51 fonds propres	12 400	12 347	13 987	14 021	13 972	15 256	15 920	16 202	16 543	17 297	20 344	21 147	20 680	23 908	24 301	28 681	34 312	36 955	41 130	44 225	51 039	50 437	57 839	61 732	59 014	41 629	49 071	55 382	53 110	51 921	
24.52 aides	65	48	60	61	78	75	83	94	96	95	108	100	107	104	116	128	127	160	154	213	195	173	98	130	135	155	145	136	112	184	
24.53 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.531 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.532 emprunts non aidés	1 312	1 406	1 412	1 669	1 949	1 974	2 311	2 208	2 338	2 334	2 112	2 128	2 451	2 579	2 707	2 416	2 480	2 606	3 215	2 995	3 957	4 131	3 791	3 903	4 158	3 591	4 364	4 305	4 131	3 961	

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'imégalité du financement lors d'opérations au comptant.

Bailleurs personnes physiques

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les bailleurs personnes physiques (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
0EP1 - Charges locatives (non récupérables)	338	347	356	365	376	389	397	441	469	472	473	482	512	511	501	489	533	528	523	495	518	537	563	581	601	614	628	638	650	659	
0EP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	338	347	356	365	376	389	397	441	469	472	473	482	512	511	501	489	533	528	523	495	518	537	563	581	601	614	628	638	650	659	
0EP2 - Services extérieurs	1 070	1 149	1 238	1 348	1 425	1 540	1 639	1 743	1 898	1 944	2 027	2 161	2 231	2 309	2 392	2 447	2 544	2 707	2 843	2 993	3 274	3 409	3 534	3 685	3 798	3 929	4 036	4 141	4 285	4 459	
0EP21 - Honoraires de syndic, autres frais	230	240	267	294	304	334	356	347	383	340	338	359	382	399	417	439	478	572	552	554	676	634	652	664	688	713	737	749	767	783	
0EP22 - Petits travaux	193	212	230	248	269	291	315	342	371	395	413	432	448	465	486	506	526	548	577	603	632	667	700	730	753	775	795	814	841	866	
0EP23 - Frais de gestion locative	354	384	412	443	479	521	566	617	671	716	753	789	820	854	895	935	975	1 019	1 077	1 130	1 190	1 261	1 327	1 388	1 434	1 479	1 520	1 561	1 616	1 668	
0EP24 - Primes d'assurances	293	314	328	362	374	394	422	437	472	493	523	580	581	591	594	566	566	636	636	705	776	847	855	903	923	962	984	1 017	1 061	1 141	
0EP3 - Frais de personnel	62	79	85	84	87	86	89	95	106	102	104	106	108	113	116	113	122	124	123	119	124	127	126	121	118	117	116	118	113	109	
0EP31 - Personnels d'entretien (non récupérables)	62	79	85	84	87	86	89	95	106	102	104	106	108	113	116	113	122	124	123	119	124	127	126	121	118	117	116	118	113	109	
0EP32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	1 462	1 658	1 824	1 960	2 233	2 591	2 703	3 069	3 114	3 461	3 442	3 416	3 550	3 691	3 843	4 015	3 886	3 862	4 013	4 166	4 340	4 743	4 890	5 188	5 396	6 052	6 299	6 513	6 786	7 128	
0EP41 - PFB	582	664	718	789	875	968	990	1 098	1 173	1 280	1 342	1 399	1 475	1 511	1 555	1 589	1 616	1 663	1 715	1 767	1 837	1 961	2 076	2 190	2 299	2 525	2 670	2 816	2 964	3 107	
0EP42 - Autres impôts et taxes (2)	880	994	1 105	1 171	1 448	1 633	1 713	1 971	1 941	2 180	2 099	2 017	2 075	2 180	2 289	2 426	2 270	2 199	2 298	2 399	2 503	2 781	2 814	2 997	3 097	3 527	3 629	3 697	3 821	4 022	
0EP5 - Intérêts des emprunts	432	497	361	551	646	675	818	939	1 055	1 160	1 256	1 353	1 411	1 487	1 575	1 655	1 757	1 865	1 988	2 124	2 343	2 613	3 023	3 333	3 684	3 906	4 007	4 163	4 258	3 848	
0EP51 - Sur crédits immobiliers	432	497	361	551	646	675	818	939	1 055	1 160	1 256	1 353	1 411	1 487	1 575	1 655	1 757	1 865	1 988	2 124	2 343	2 613	3 023	3 333	3 684	3 906	4 007	4 163	4 258	3 848	
0EP6 - Autres dépenses	101	115	127	142	156	160	175	202	210	232	254	273	298	328	366	395	401	384	391	420	423	467	508	583	578	588	608	635	636	580	
0EP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	12	14	17	19	20	21	23	25	27	29	31	34	35	37	38	38	38	40	42	45	46	49	49	48	52	49	47	49	48	49	
0EP62 - Frais de baux (4)	90	101	110	124	136	140	154	178	185	205	225	242	264	292	329	357	362	344	349	376	376	418	459	534	527	538	561	587	588	539	
0EP7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP8 - Transferts à l'occupant	1 218	1 442	1 656	1 857	2 047	2 269	2 399	2 556	2 674	2 750	2 821	2 871	2 917	2 979	3 038	3 088	3 149	3 223	3 254	3 289	3 336	3 395	3 475	3 517	3 545	3 553	3 555	3 580	3 588	3 588	
TOTAL DES CHARGES	4 682	5 288	5 647	6 306	7 059	7 610	8 111	8 887	9 408	10 045	10 306	10 612	10 981	11 356	11 773	12 151	12 330	12 619	13 105	13 572	14 310	15 232	16 040	16 966	17 693	18 750	19 247	19 764	20 307	20 379	
0EP11 - Production de service de logement (5)	9 537	10 466	11 359	12 270	13 345	14 418	15 547	16 865	18 271	19 441	20 371	21 287	22 067	22 904	23 955	25 046	25 955	27 036	28 480	29 739	31 152	32 912	34 990	36 521	37 653	38 758	39 750	40 722	42 058	43 313	
0EP111 - Loyers	9 537	10 466	11 359	12 270	13 345	14 418	15 547	16 865	18 271	19 441	20 371	21 287	22 067	22 904	23 955	25 046	25 955	27 036	28 480	29 739	31 152	32 912	34 990	36 521	37 653	38 758	39 750	40 722	42 058	43 313	
0EP112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	-102	-119	-118	-135	-103	-152	-202	-220	-270	-287	-297	-318	-338	-358	-385	-419	-462	-440	-400	-389	-419	-462	-440	-400	-389	-419	-462	-440	-400	-389	
0EP114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP12 - Subventions d'exploitation	0	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
0EP13 - Autres produits	195	211	216	232	190	203	299	260	294	313	313	326	311	332	314	793	411	316	373	467	487	508	516	534	555	739	633	596	697	753	
0EP131 - Indemnités d'assurances	195	211	216	232	190	203	299	260	294	313	313	326	311	332	314	793	411	316	373	467	487	508	516	534	555	739	633	596	697	753	
TOTAL DES RESSOURCES	9 732	10 678	11 576	12 503	13 536	14 621	15 846	17 125	18 565	19 755	20 684	21 614	22 378	23 237	24 269	25 839	26 366	27 352	28 853	30 206	31 639	33 420	35 505	38 208	39 497	40 383	41 319	42 756	44 065		
RÉSULTAT BRUT COURANT	5 050	5 390	5 929	6 197	6 477	6 811	7 735	8 238	9 157	9 710	10 378	11 001	11 397	11 881	12 497	13 688	14 036	14 733	15 748	16 634	17 329	18 188	19 466	20 089	20 516	20 747	21 136	21 555	22 448	23 686	
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	

(*) Chiffres négatifs.

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

(2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélevement sur le potentiel financier des ILM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1^{er} janvier 1999.

(3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'entretien des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(4) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(5) La production de services de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locataires sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

(6) Anciennement la TVA0B, puis CA000B. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CAL) à compter du 1^{er} janvier 2001.

Source : *Compte du Logement*.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les bailleurs personnes physiques

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 117	1 116	1 278	1 516	2 126	2 764	3 487	3 690	3 829	4 079	4 697	4 648	4 253	3 953	5 031	6 092	5 084	4 641	5 290	6 724	9 075	10 763	13 190	14 716	10 734	8 431	10 606	14 430	14 348	12 083	
23.1.1 bâtiments hors terrain	918	926	1 030	1 216	1 692	2 249	2 829	3 047	3 162	3 362	3 889	3 844	3 495	3 241	4 065	4 692	3 869	3 524	4 001	5 117	6 871	8 155	9 963	11 159	8 139	6 393	8 042	10 942	10 879	9 162	
23.1.2 terrains d'astise	175	166	219	266	389	459	586	567	590	639	716	716	678	630	857	1 264	1 107	1 019	1 174	1 459	1 998	2 359	2 904	3 228	2 395	1 849	2 327	3 166	3 148	2 651	
23.1.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	18	18	21	26	34	42	53	57	56	57	66	65	59	60	80	98	78	71	82	106	146	175	218	233	170	133	168	228	227	191	
23.1.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	6	6	7	8	11	14	19	20	21	21	25	23	21	21	29	37	30	27	32	42	60	74	106	96	70	55	69	94	93	79	
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 259	1 389	1 603	1 819	2 136	2 373	2 660	2 754	2 915	2 879	3 002	3 112	3 111	3 254	3 372	3 470	3 823	3 961	4 039	4 106	4 288	4 468	4 683	4 962	5 180	5 050	5 023	5 214	5 263	5 255	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	547	304	512	1 524	2 187	2 503	2 773	2 595	2 476	2 687	3 408	3 135	3 712	4 133	4 519	5 315	6 162	6 549	7 202	7 960	9 252	10 627	12 025	12 718	11 511	8 528	11 639	13 477	12 002	11 187	
23.3.1 montant des acquisitions hors terrains	380	211	356	1 055	1 509	1 731	1 913	1 785	1 708	1 858	2 355	2 189	2 630	2 875	3 145	3 773	4 367	4 644	5 112	5 654	6 569	7 535	8 508	8 998	8 146	6 031	8 235	9 543	8 506	7 936	
23.3.2 montant des terrains dans les acquisitions	120	67	113	333	477	547	604	564	539	587	744	691	831	908	993	1 192	1 379	1 466	1 614	1 785	2 075	2 379	2 687	2 842	2 572	1 905	2 600	3 014	2 686	2 503	
23.3.3 frais relatifs aux logements et aux terrains	12	6	10	31	48	53	58	54	48	52	62	60	75	81	87	102	124	128	135	144	168	202	231	244	218	167	224	253	219	206	
23.3.4 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	35	20	34	104	152	172	198	193	180	190	247	195	176	269	295	249	292	310	341	377	440	511	598	635	575	425	580	667	591	552	
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	2 923	2 729	3 393	4 859	6 449	7 640	8 920	9 040	9 220	9 646	11 107	10 895	11 076	11 340	12 921	14 877	15 068	15 151	16 531	18 790	22 615	25 858	29 899	32 396	27 425	22 009	27 267	33 121	31 613	28 525	

Source : *Compte du Logement*

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 - Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 117	1 116	1 278	1 516	2 126	2 764	3 487	3 690	3 829	4 079	4 697	4 648	4 253	3 953	5 031	6 092	5 084	4 641	5 290	6 724	9 075	10 763	13 190	14 716	10 734	8 431	10 606	14 430	14 348	12 083	
24.1.1 fonds propres (1)	609	638	696	712	1 129	1 537	2 082	2 320	2 373	2 604	2 878	2 902	2 648	2 447	2 638	3 033	2 841	2 647	2 591	3 328	3 971	3 913	4 717	5 584	5 185	4 348	2 289	4 525	4 500	3 863	
24.1.2 aides	7	4	7	9	10	11	14	12	10	10	9	9	12	11	8	9	12	10	10	10	8	5	3	4	7	11	9	5	6	4	1
24.1.3 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.1.31 emprunts aidés	501	475	575	795	987	1 216	1 392	1 358	1 446	1 465	1 810	1 738	1 593	1 496	2 385	3 050	2 231	1 984	2 688	3 388	5 099	6 847	8 469	9 126	5 538	4 073	8 312	9 899	9 844	8 219	
24.1.32 emprunts non aidés	547	304	512	1 524	2 187	2 503	2 773	2 595	2 476	2 687	3 408	3 135	3 712	4 133	4 519	5 315	6 162	6 549	7 202	7 960	9 252	10 627	12 025	12 718	11 511	8 528	11 639	13 477	12 002	11 187	
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	385	263	443	1 051	1 023	1 222	1 482	1 368	1 518	1 615	2 104	1 954	1 991	2 440	2 580	3 072	2 117	2 407	3 026	2 754	3 571	1 914	2 307	1 773	1 541	1 199	2 078	3 265	4 401	3 082	
24.2.1 fonds propres	8	6	10	12	13	16	20	25	20	18	26	20	25	19	12	15	18	19	18	15	10	5	8	12	21	16	9	10	8	2	
24.2.2 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.2.23 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.2.231 emprunts aidés	154	34	59	461	1 151	1 265	1 271	1 202	938	1 054	1 278	1 160	1 696	1 674	1 927	2 229	4 028	4 123	4 157	5 192	5 671	8 707	9 710	10 933	9 950	7 313	9 551	10 201	7 594	8 104	
24.2.232 emprunts non aidés	1 259	1 309	1 603	1 819	2 136	2 373	2 660	2 754	2 915	2 879	3 002	3 112	3 111	3 254	3 372	3 470	3 823	3 961	4 039	4 106	4 288	4 468	4 683	4 962	5 180	5 050	5 023	5 214	5 263	5 255	
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	789	817	1 007	1 071	1 177	1 321	1 377	1 525	1 624	1 537	1 739	1 858	1 704	1 790	1 854	2 098	2 463	2 574	2 370	2 546	2 324	2 404	2 815	2 997	3 098	3 140	2 729	2 992	3 189	3 251	
24.3.1 fonds propres	105	109	141	157	179	202	192	183	174	226	254	241	245	244	241	237	195	167	173	181	161	200	172	230	244	276	253	233	183	198	
24.3.2 aides	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
24.3.23 emprunts	365	383	455	590	780	851	1 091	1 046	1 117	1 117	1 009	1 014	1 163	1 220	1 276	1 136	1 164	1 221	1 496	1 379	1 803	1 863	1 696	1 734	1 839	1 584	1 923	1 898	1 822	1 748	
24.3.231 emprunts aidés	1 783	1 718	2 146	2 834	3 329	4 080	4 940	5 213	5 515	5 756	6 721	6 714	6 343	6 676	7 072	8 202	7 422	7 627	7 988	8 638	9 866	8 231	9 840	10 354	9 823	8 687	7 096	10 782	12 090	10 196	
24.3.232 emprunts non aidés	120	119	158	178	202	228	226	220	204	254	289	270	281	273	261	260	224	195	201	204	176	208	184	249	276	301	268	249	195	200	
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.5.1 fonds propres	1 020	892	1 089	1 846	2 918	3 332	3 754	3 607	3 501	3 636	4 098	3 912	4 452	4 391	5 588	6 415	7 422	7 328	8 342	9 958	12 573	17 418	19 875	21 793	17 326	12 970	19 786	21 999	19 260	18 071	
24.5.2 emprunts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.5.23 emprunts aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24.5.232 emprunts non aidés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations au comptant.

Bailleurs HLM

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les bailleurs d'HLM (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OEPI - Charges locatives (non récupérables)	274	281	281	268	286	443	443	437	471	511	559	574	556	538	529	505	526	556	584	613	654	781	972	1 065	1 121	1 193	1 233	1 286	1 321	1 350	
OEPI1 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	274	281	281	268	286	443	443	437	471	511	559	574	556	538	529	505	526	556	584	613	654	781	972	1 065	1 121	1 193	1 233	1 286	1 321	1 350	
OEPI2 - Services extérieurs	218	238	284	319	349	388	411	384	456	405	406	449	466	491	536	547	545	558	589	641	677	715	754	769	800	865	891	915	960	999	
OEPI21 - Honoraires de syndic, autres frais	81	83	106	129	132	157	163	134	165	121	105	133	135	148	181	190	190	193	198	214	220	236	251	259	282	332	350	356	376	384	
OEPI22 - Petits travaux	84	94	104	114	126	135	144	155	167	181	193	205	215	222	229	235	239	243	252	264	275	287	300	313	325	339	352	362	374	388	
OEPI23 - Frais de gestion locative	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI24 - Primes d'assurances	52	61	75	76	91	96	104	95	103	108	111	116	121	127	123	117	122	139	163	182	193	203	198	193	194	188	197	210	226	226	226
OEPI3 - Frais de personnel	670	740	815	887	978	1 075	1 090	1 189	1 250	1 338	1 434	1 476	1 476	1 514	1 562	1 610	1 659	1 726	1 825	1 919	2 035	2 203	2 307	2 405	2 620	2 729	2 852	2 960	3 071		
OEPI31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	78	81	90	90	96	99	116	120	119	120	119	120	137	138	130	131	135	137	141	146	153	160	165	168	171	167	173	173	179	187	
OEPI32 - Personnels de gestion	593	659	725	797	882	976	975	1 070	1 130	1 116	1 209	1 296	1 338	1 349	1 383	1 427	1 473	1 518	1 580	1 673	1 759	1 870	2 034	2 136	2 239	2 447	2 556	2 674	2 780	2 884	
OEPI4 - Impôts et taxes autres que la TVA	80	92	141	154	174	212	246	312	346	431	525	666	769	892	996	1 131	1 181	1 221	1 441	1 808	2 326	3 408	4 461	5 151	5 560	6 660	7 725	8 175	8 106	8 106	
OEPI41 - TPFB	80	92	141	154	174	212	246	312	346	431	525	666	769	892	996	1 131	1 181	1 221	1 441	1 808	2 326	3 408	4 461	5 151	5 560	6 660	7 725	8 175	8 106	8 106	
OEPI42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI5 - Intérêts des emprunts	2 181	2 372	2 500	2 583	2 485	2 231	2 204	2 363	2 685	2 772	2 698	2 876	3 042	3 044	3 054	2 940	2 788	2 778	2 935	2 911	2 763	2 711	2 741	2 741	2 972	3 221	3 213	3 213	3 152	3 215	
OEPI51 - Sur crédits immobiliers	2 181	2 372	2 500	2 583	2 485	2 231	2 204	2 363	2 685	2 772	2 698	2 876	3 042	3 044	3 054	2 940	2 788	2 778	2 935	2 911	2 763	2 711	2 741	2 741	2 972	3 221	3 213	3 213	3 152	3 215	
OEPI6 - Autres dépenses	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
OEPI61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
OEPI62 - Frais de baux (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPI8 - Transferts à l'occupant	58	72	86	99	110	112	112	112	113	117	121	126	130	141	161	183	203	225	235	238	240	244	248	252	256	261	263	263	264	265	
TOTAL DES CHARGES	3 482	3 797	4 108	4 312	4 383	4 467	4 534	4 833	5 388	5 566	5 790	6 230	6 563	6 692	6 930	6 921	6 897	6 921	7 282	7 514	7 585	7 900	8 384	8 886	9 369	9 818	9 169	10 033	10 744	11 065	
OEPR1 - Production de service de logement (5)	4 222	4 702	5 177	5 697	6 305	6 736	7 216	7 740	8 352	9 042	9 656	10 247	10 778	11 141	11 476	11 768	11 966	12 155	12 604	13 181	13 734	14 327	14 990	15 626	16 231	16 961	17 621	18 094	18 713	19 401	
OEPR11 - Loyers	4 222	4 702	5 177	5 697	6 305	6 736	7 216	7 740	8 352	9 042	9 656	10 247	10 778	11 141	11 476	11 768	11 966	12 155	12 604	13 181	13 734	14 327	14 990	15 626	16 231	16 961	17 621	18 094	18 713	19 401	
OEPR12 - Loyers imputés des propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR13 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR14 - Taxe sur le déassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR15 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR2 - Subventions d'exploitation	816	889	819	531	364	159	100	101	297	278	44	40	36	27	22	18	12	8	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEPR3 - Autres produits	35	41	49	49	46	50	73	57	64	66	65	62	62	68	67	355	85	68	82	108	114	116	123	117	116	149	121	116	138	149	
OEPR31 - Indemnités d'assurances	35	41	49	49	46	50	73	57	64	66	65	62	62	68	67	355	85	68	82	108	114	116	123	117	116	149	121	116	138	149	
TOTAL DES RESSOURCES	5 073	5 632	6 045	6 277	6 716	6 945	7 389	7 898	8 713	9 386	9 765	10 349	10 876	11 236	11 585	12 141	12 063	12 232	12 609	13 291	13 848	14 443	15 113	15 743	16 347	17 110	17 742	18 210	18 851	19 550	
RÉSULTAT BRUT COURANT	1 591	1 835	1 937	1 965	2 332	2 478	2 855	3 064	3 325	3 819	3 975	4 119	4 313	4 543	4 635	5 220	5 166	5 311	5 409	5 777	6 263	6 543	6 729	6 857	6 977	7 292	8 574	8 176	8 107	8 485	
Consommation de capital fixe en logement	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd												
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd												

Source : *Compte du Logement*

(1) Chiffres négatifs.

(2) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

(3) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélevement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1^{er} janvier 1999.

(4) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'entretien des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(5) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.

(6) La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(7) Anciennement la TABB, puis OACROB. Taxe ayant pour nom contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1^{er} janvier 2001.

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour les bailleurs d’HLM

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
23.1 LOGEMENTS NEUFS	2 958	3 270	3 517	3 280	3 083	2 691	2 532	2 838	3 530	4 145	4 429	4 148	3 319	3 373	2 910	2 533	2 689	2 408	3 086	3 353	3 399	4 090	4 953	6 871	8 303	10 160	11 919	11 579	12 712	12 691	
23.11 bâtiments hors terrain	2 619	2 890	3 114	2 904	2 719	2 372	2 239	2 511	3 123	3 666	3 918	3 669	2 988	3 037	2 620	2 281	2 421	2 167	2 779	3 020	3 059	3 683	4 459	6 187	7 475	9 148	10 731	10 426	11 445	11 427	
23.12 terrains d'assise	330	369	392	366	353	310	284	318	396	465	497	466	321	325	281	245	260	232	298	324	328	395	478	663	802	981	1 151	1 118	1 227	1 225	
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	8	9	9	9	9	7	7	7	9	11	12	10	8	8	7	6	6	7	7	7	8	9	10	12	17	20	25	29	28	31	31
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	2	3	4	5	7	8	7	8	8
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 441	1 605	1 778	1 928	2 075	2 273	2 361	2 710	3 012	3 247	3 167	2 824	2 503	2 494	2 537	2 638	2 622	2 523	2 500	2 604	2 682	2 089	2 174	2 473	2 568	2 831	3 790	3 794	4 216	4 171	
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	182	180	176	184	182	153	138	215	264	312	318	299	303	268	226	234	281	304	318	384	413	432	477	587	638	773	971	1 047	891	705	
23.31 montant des acquisitions hors terrains	142	140	136	141	139	115	103	160	195	231	235	221	226	199	168	174	209	226	236	285	307	320	353	437	474	574	721	777	663	524	
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	35	36	36	39	39	34	31	49	62	73	74	70	71	63	53	55	66	71	74	90	97	101	112	138	150	181	228	246	209	165	
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	4	4	4	4	4	4	4	5	6	7	8	9	8	6	6	5	6	6	8	8	9	11	12	12	15	17	22	24	19	16	
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4 581	5 055	5 471	5 392	5 340	5 117	5 032	5 762	6 806	7 704	7 914	7 270	6 125	6 135	5 672	5 405	5 591	5 235	5 904	6 341	6 493	6 612	7 604	9 931	11 509	13 764	16 680	16 421	17 819	17 567	

Source : Comptes du Logement

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux pour les bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
24.1 LOGEMENTS NEUFS	2 958	3 270	3 517	3 280	3 083	2 691	2 532	2 838	3 530	4 145	4 429	4 148	3 319	3 373	2 910	2 533	2 689	2 408	3 086	3 353	3 399	4 090	4 953	6 871	8 303	10 160	11 919	11 579	12 712	12 691
24.1.1 fonds propres (1)	132	130	116	119	127	146	161	175	227	266	261	249	161	247	174	158	153	143	245	282	331	423	550	949	1 107	1 287	1 346	1 286	1 567	1 662
24.1.2 aides	584	650	710	642	520	413	454	505	599	675	737	703	502	655	340	274	266	311	403	439	410	478	600	862	1 133	1 575	2 002	1 840	1 805	1 697
24.1.3 emprunts																														
24.1.3.1 emprunts aidés	2 105	2 343	2 533	2 262	2 206	1 848	1 634	1 802	2 187	2 634	2 877	2 548	2 048	1 930	1 917	1 746	1 893	1 654	2 336	2 314	2 739	3 247	4 257	5 082	5 963	7 057	7 064	7 899	8 061	
24.1.3.2 emprunts non aidés	137	148	158	257	230	285	283	356	518	570	554	648	608	541	479	354	377	299	280	297	344	450	556	804	980	1 335	1 514	1 391	1 441	1 272
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	182	180	176	184	182	153	138	215	264	312	318	299	303	268	226	234	281	304	318	384	413	432	477	587	638	773	971	1 047	891	705
24.2.1 fonds propres	10	10	10	11	11	11	13	19	19	24	20	21	22	22	15	9	39	31	29	34	38	53	62	88	90	93	88	95	92	63
24.2.2 aides	40	39	38	36	28	22	25	42	48	57	45	47	64	55	48	38	50	60	72	90	91	82	93	132	149	191	224	185	136	142
24.2.3 emprunts																														
24.2.3.1 emprunts aidés	117	115	111	114	124	99	81	120	159	193	213	194	158	142	123	151	160	188	214	257	281	292	316	352	372	444	602	697	585	458
24.2.3.2 emprunts non aidés	14	16	17	23	19	20	18	33	38	39	39	37	60	48	39	37	31	24	3	3	3	5	6	15	27	45	58	70	78	42
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 441	1 605	1 778	1 928	2 075	2 273	2 361	2 710	3 012	3 247	3 167	2 824	2 503	2 494	2 537	2 638	2 622	2 523	2 500	2 604	2 682	2 089	2 174	2 473	2 568	2 831	3 790	3 794	4 216	4 171
24.3.1 fonds propres	476	518	577	645	709	881	1 065	1 185	1 239	1 307	1 319	1 311	1 308	1 353	1 359	1 410	1 484	1 606	1 731	1 799	1 873	1 368	1 394	1 530	1 579	1 632	1 727	1 780	1 903	2 001
24.3.2 aides	358	390	411	396	391	401	377	430	463	509	467	379	323	344	344	344	323	192	210	218	208	182	191	233	273	374	415	371	330	331
24.3.3 emprunts																														
24.3.3.1 emprunts aidés	423	504	580	652	778	772	722	850	1 040	1 154	1 113	905	662	618	727	783	725	636	556	584	599	535	582	699	693	783	1 593	1 575	1 907	1 801
24.3.3.2 emprunts non aidés	184	193	211	235	198	219	197	245	270	278	269	229	211	180	107	101	90	89	3	3	3	5	6	11	23	43	54	68	75	39
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4 561	5 055	5 471	5 392	5 340	5 117	5 032	5 762	6 806	7 704	7 914	7 270	6 125	6 135	5 672	5 405	5 591	5 235	5 904	6 341	6 493	6 612	7 604	9 931	11 509	13 764	16 421	17 819	17 567	
24.5.1 fonds propres	618	659	703	775	846	1 038	1 239	1 379	1 485	1 597	1 600	1 581	1 491	1 622	1 548	1 577	1 780	2 006	2 115	2 242	1 844	2 006	2 566	2 776	3 012	3 161	3 161	3 562	3 725	
24.5.2 aides	982	1 079	1 159	1 074	939	836	857	977	1 110	1 241	1 249	1 129	888	1 054	732	656	640	563	685	746	708	743	884	1 227	1 556	2 139	2 641	2 395	2 271	2 170
24.5.3 emprunts																														
24.5.3.1 emprunts aidés	2 645	2 961	3 223	3 027	3 108	2 719	2 437	2 772	3 385	3 980	4 203	3 647	2 867	2 690	2 767	2 680	2 778	2 479	2 928	3 176	3 193	3 566	4 146	5 308	6 147	7 190	9 252	10 391	10 320	
24.5.3.2 emprunts non aidés	336	356	386	516	447	524	498	634	826	887	863	913	880	769	626	492	497	412	286	304	350	459	568	830	1 030	1 423	1 626	1 529	1 595	1 352

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Locaux d'hébergement collectif

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les locaux d’hébergement (emplois et ressources)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
<i>en millions d'euros</i>																															
OP1 - Charges locatives (non récupérables)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	419	492	510	515	519	562	595	604	613	620	639	665	692	694	710	717	746	814	839	842	910	1 005	1 221	1 305	
OP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	419	492	510	515	519	562	595	604	613	620	639	665	692	694	710	717	746	814	839	842	910	1 005	1 221	1 305	
OP2 - Services extérieurs	nd	nd	nd	nd	nd	nd	393	460	509	537	601	651	685	707	731	755	785	840	910	945	971	978	1 008	1 096	1 170	1 288	1 409	1 565	1 637		
OP21 - Honoraires de syndic, autres frais	nd	nd	nd	nd	nd	nd	101	117	148	162	205	228	250	258	272	287	297	303	327	323	337	342	365	387	431	487	494	577	729	776	
OP22 - Petits travaux	nd	nd	nd	nd	nd	nd	269	316	330	340	358	372	391	401	410	418	437	477	510	538	541	555	540	599	629	639	676	713	707	729	
OP23 - Frais de gestion locative	nd	nd	nd	nd	nd	nd	6	8	10	10	11	12	13	15	16	16	20	25	29	31	35	37	40	44	49	45	50	49	52	53	
OP24 - Primes d'assurances	nd	nd	nd	nd	nd	nd	17	18	20	24	27	39	30	33	32	32	31	35	44	53	58	64	63	66	61	57	68	71	77	79	
OP3 - Frais de personnel	nd	nd	nd	nd	nd	nd	869	972	1 077	1 137	1 226	1 301	1 392	1 309	1 393	1 458	1 474	1 512	1 549	1 634	1 632	1 737	1 887	1 817	1 786	1 884	2 043	2 229	2 295		
OP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	826	925	1 026	1 088	1 175	1 260	1 245	1 263	1 342	1 417	1 422	1 460	1 498	1 582	1 583	1 687	1 735	1 887	1 814	1 786	1 884	2 043	2 229	2 295	
OP32 - Personnels de gestion	nd	nd	nd	nd	nd	nd	43	47	51	49	51	42	47	46	52	41	53	52	51	52	49	50	47	0	0	0	0	0	0	0	0
OP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	nd	nd	nd	nd	nd	nd	18	20	20	28	30	36	31	31	31	24	25	20	59	28	33	44	27	25	74	75	80	86	93	108	121
OP41 - TPFB	nd	nd	nd	nd	nd	nd	7	8	10	11	12	13	14	15	16	17	17	16	16	17	19	20	22	25	27	29	32	34	40	38	
OP42 - Autres impôts et taxes (2)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	10	12	10	17	19	23	17	16	8	8	3	43	12	16	25	6	3	49	48	51	54	59	69	83	
OP5 - Intérêts des emprunts	nd	nd	nd	nd	nd	nd	275	300	331	362	407	436	447	438	431	408	394	395	371	357	333	329	333	350	385	403	394	470	511	547	
OP51 - Sur crédits immobiliers	nd	nd	nd	nd	nd	nd	275	300	331	362	407	436	447	438	431	408	394	395	371	357	333	329	333	350	385	403	394	470	511	547	
OP6 - Autres dépenses	nd	nd	nd	nd	nd	nd	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	4	5	5	4	6	7	7	8	8	8	8	10	11	12	
OP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	2	2	3	3	3	3	3	3	4	3	4	5	5	4	6	7	7	8	8	8	10	11	12		
OP62 - Frais de baux (4)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OP7 - Impayés sur loyers et charges	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OP8 - Transferts à l'occupant	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DES CHARGES	nd	nd	nd	nd	nd	nd	1 976	2 246	2 449	2 582	2 786	2 989	3 053	3 093	3 195	3 271	3 317	3 476	3 555	3 668	3 696	3 794	3 902	4 230	4 292	4 346	4 572	5 030	5 646	5 916	
OPR1 - Production de service de logement (5)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 199	5 287	5 468	6 328	6 992	7 388		
OPR11 - Loyers	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR111 - Loyers des locaux	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR113 - Contributions sur les revenus localisés (6)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR115 - Subventions d'équilibre	nd	nd	nd	nd	nd	nd	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OPR12 - Redevances	nd	nd	nd	nd	nd	nd	2 167	2 428	2 642	2 904	3 166	3 433	3 577	3 604	3 678	3 728	3 710	3 899	4 119	4 254	4 389	4 524	4 791	5 199	5 287	5 468	6 328	6 992	7 388		
OPR2 - Subventions d'exploitation	nd	nd	nd	nd	nd	nd	147	150	150	144	153	142	152	155	177	178	179	182	172	176	180	186	158	147	128	134	153	176	189	214	
OPR3 - Autres produits	nd	nd	nd	nd	nd	nd	6	24	49	52	21	64	65	61	59	58	57	56	48	52	54	54	47	0	0	0	0	0	0	0	
OPR31 - Indemnités d'assurances	nd	nd	nd	nd	nd	nd	6	24	49	52	21	64	65	61	59	58	57	56	48	52	54	54	47	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL DES RESSOURCES	nd	nd	nd	nd	nd	nd	2 321	2 603	2 841	3 101	3 340	3 639	3 793	3 820	3 913	3 965	3 947	4 138	4 338	4 482	4 624	4 765	4 996	5 346	5 415	5 602	6 504	7 181	7 602		
RÉSULTAT BRUT COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	345	357	392	519	554	650	740	727	718	694	630	662	783	814	927	971	1 094	1 115	1 123	1 256	1 274	1 474	1 535	1 686	
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd							

Source : Compte du logement

(1) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants
 (2) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.
 (3) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
 (4) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides.
 (5) La production de service de logement est évaluée au "prix de base". Les loyers des locaux sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
 La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
 (6) Anciennement la TAB8, puis OXG008. Taxe ajout pour nom Contribution annuelle sur les revenus localisés (CR) à compter du 1er janvier 2001

Tableaux complémentaires au compte

Les aides publiques et les prélèvements

Tableau 311 – Montant des aides au logement : ventilation par type de dispositif	186
Tableau 312 - Montant des aides au logement : ventilation par filière de bénéficiaires	188
Tableau 321 – Montant des prélèvements fiscaux relatifs au logement	189

Les aides personnelles : répartition et évolution

Tableau 341 - Nombre de bénéficiaires	191
Tableau 342 - Montants	192
Tableau 343 - -Montants mensuels moyens	193

Les circuits de financement

Tableau 40 - Situation du Livret A – Dépôts et prêts	194
Tableau 41 - Épargne – Logement	195
Tableau 42 - Participation des employeurs à l'effort de construction	196

Le parc de logements

Tableau 50 - Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement	197
Tableau 51 - Répartition des résidences principales par filière	198
Tableau 50 sans DOM - Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole	199
Tableau 51 sans DOM - Répartition des résidences principales par filière pour la métropole	200
Tableau 52 - Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement	201

Tableau 311 - Synthèse des aides au logement

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
montants en millions d'euros																															
PRESTATIONS SOCIALES LIÉES AU LOGEMENT (consommateurs uniquement)	4 653	5 099	5 625	6 092	6 571	7 040	7 715	8 329	9 105	10 059	10 727	11 244	12 445	12 750	13 163	13 645	13 812	14 186	14 842	15 086	15 714	15 733	16 263	16 414	17 582	18 169	18 255	18 708	19 206	19 942	
APL (1)	1 549	2 013	2 505	2 979	3 405	3 840	4 217	4 524	4 768	4 975	5 220	5 467	5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 955	6 166	6 074	6 263	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141	7 412	7 764	
ALS (1)	1 120	1 140	1 160	1 190	1 264	1 325	1 447	1 580	2 002	2 595	2 910	3 055	3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 039	4 171	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000	5 075	5 255	
AFL (1)	1 857	1 908	1 814	1 822	1 838	1 817	1 867	1 966	2 056	2 207	2 272	2 323	2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 008	3 170	3 302	3 445	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209	4 236	4 365	
Autres et autres prestations sociales liées aux locaux d'hébergement collectif (2)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	129	144	158	165	185	209	181	154	179	199	122	124	126	128	136	147	152	170	181	187	192	197	208	218	239
Autres aides aux consommateurs de service de logement (3)	126	139	144	100	64	58	55	114	122	118	140	190	141	175	213	257	265	268	305	304	361	407	513	478	574	638	557	310	302	319	
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION (producteurs uniquement)	2 365	2 670	2 620	2 256	1 682	1 421	1 128	1 006	1 293	953	641	660	359	450	418	241	222	214	196	193	194	198	162	147	128	134	153	176	189	214	
Bonifications d'intérêts	2 365	2 670	2 620	2 256	1 682	1 421	986	859	1 144	809	488	518	208	295	241	63	43	32	25	17	14	11	5	0	0	0	0	0	0	0	
Subventions d'exploitation aux locaux d'hébergement collectif	nd	nd	nd	nd	nd	nd	142	147	149	144	153	144	153	155	177	179	182	172	180	186	158	147	128	134	153	176	189	214			
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (producteurs uniquement)	783	828	1 010	1 066	1 276	1 527	1 611	1 779	1 273	1 179	2 241	2 006	1 795	1 713	1 544	1 332	1 373	1 309	1 466	1 413	1 488	1 848	2 225	2 848	3 383	4 098	4 317	3 641	3 675	3 414	
Subventions de l'État liées aux prêts localisés au logement social	302	318	364	378	470	703	748	863	975	1 090	1 144	1 013	835	783	607	424	485	533	489	522	495	432	398	549	595	662	770	694	675	634	
Acquisitions de logements neufs (4)	41	35	54	89	182	351	427	469	532	594	671	635	508	478	285	160	207	252	246	258	257	249	234	385	419	456	585	583	557		
Acquisitions de logements anciens	1	3	4	9	18	22	35	43	52	50	45	51	67	66	51	47	67	66	55	68	64	51	52	67	71	89	96	75	55	52	
Travaux (5)	259	287	307	285	278	333	300	358	399	444	424	333	276	245	270	217	211	215	189	196	179	132	112	97	105	118	87	54	37	30	
Subventions des collectivités locales pour les opérations conventionnées ILS	100	113	154	202	225	261	292	312	351	381	371	344	264	318	312	302	339	258	319	352	349	390	466	675	923	1 291	1 507	1 435	1 479	1 409	
Acquisitions de logements neufs	43	53	82	122	140	175	196	216	251	273	260	256	201	221	203	185	209	165	221	238	231	276	344	489	703	1 018	1 192	1 179	1 246	1 192	
Acquisitions de logements anciens	2	3	5	7	8	9	9	8	9	9	11	8	4	33	35	42	54	38	47	49	50	55	92	111	133	145	120	99	86		
Travaux (5)	55	57	67	72	77	77	87	88	92	99	100	80	59	64	74	75	76	55	60	67	70	64	68	94	109	136	170	136	134	132	
Subventions de l'Annu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Construction de logements neufs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acquisition de logements anciens et rénovation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Acquisition de logements anciens et rénovation	161	185	183	168	192	155	145	158	145	145	97	98	121	53	51	39	38	31	187	41	197	485	868	934	1 026	986	771	328	124	257	
Subventions d'action logement aux organismes constructeurs (6)	220	213	273	295	346	368	386	389	383	383	466	510	464	468	476	474	412	405	391	459	441	477	359	460	471	536	499	454	351	322	
Aides et subventions de l'Annu (7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Autres subventions d'investissement (8)	0	0	35	42	44	44	40	40	59	126	91	119	86	108	94	98	92	80	39	0	0	0	0	0	0	0	0	13	31	108	
AVANTAGES FISCAUX	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 771	3 878	3 813	4 043	4 419	4 875	5 630	8 005	7 650	7 945	8 188	8 138	9 329	10 266	11 407	13 032	14 546	15 517	16 476	14 999	14 519	
Avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188	883	964	1 017	1 108	1 138	1 408	1 419	1 536	1 599	1 492	1 512	1 695	1 480	1 492
Taux de TVA réduit pour travaux (9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181	242	109	22	30	30	30	0	0	0	0	0	0	0	
Autres (10)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avantages fiscaux aux producteurs de service de logement	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 893	3 734	3 834	3 773	4 000	4 377	4 834	5 250	6 880	6 576	6 905	7 050	6 970	7 891	8 847	9 871	11 432	13 053	14 781	13 519	13 027	
Intérêts des emprunts pour l'acquisition de résidence principale	655	663	709	800	995	1 121	1 189	1 109	1 116	1 056	949	869	880	812	709	652	458	293	195	98	1	0	0	0	0	220	1 089	1 525	1 863	1 995	1 650
Dispositifs d'imposition fiscale à l'investissement locatif privé (11)	3	5	16	43	133	206	273	231	299	313	291	334	350	370	404	468	638	706	655	568	575	675	550	635	745	825	1 052	1 285	1 379	1 594	
Exonérations de taxe foncière	802	846	903	886	870	788	828	879	779	750	764	744	724	704	686	656	640	747	766	794	840	885	832	895	939	990	972	985	1 005	1 067	
Baillleurs sociaux (12)	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd									
Autres logements neufs	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd									
Autres exonérations	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd									
PLA fiscal (13)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	509	659	760	775	687	806	861	877	914	1 068	1 397	1 648	1 890	2 234	2 213
Dispositifs fiscaux de soutien aux travaux d'entretien-amélioration (14)	907	907	1 023	1 128	1 040	1 323	1 186	1 249	1 358	1 256	1 300	1 403	1 423	1 368	1 739	2 061	3 583	3 296	3 598	3 885	3 962	4 662	5 541	6 514	7 301	7 271	7 193	7 070	5 490	5 131	
dont TVA à taux réduit (15)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	457	2 167	2 336	2 383	2 592	2 662	3 281	3 514	3 801	3 658	3 688	4 105	3 560	3 558	
dont crédit d'impôt "développement durable"	0	0	0	0</																											

- (1) Hors primes de déménagement
- (2) Y compris dépenses de consommation des administrations publiques (pour l'hébergement en CHRS par exemple) - Voir dossier méthodologique dans le compte du logement 2012
- (3) Autres prestations sociales: primes de déménagement, Allocation de logement temporaire (ALT), aides des fonds de solidarité logement, aides aux ménages d'Action logement, assistance sociale logement des organismes de sécurité sociale
- (4) Y compris subvention pour surcharge foncière
- (5) Y compris Palulos
- (6) Y compris versement à l'Association foncière logement (AFL)
- (7) Ensemble des dépenses de l'Anah, y compris ancienne Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH), Résorption de l'habitat insalubre (RHI), Amélioration de la qualité de service (AQS) et aides versées en délégation de gestion
- (8) Aides spécifiques aux DOM (LES, LAS, PSL...), Farif (jusqu'en 2003) et Aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénovation thermique (Fart)
- (9) Le montant de l'aide fiscale pour le taux de TVA réduit concerne ici les petits travaux dans le logement et la part récupérable des petits travaux des parties communes, qui sont à la charge des occupants
- (10) Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond et exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation (de 1991 à 2005) et crédit d'impôt pour dépenses d'entretien (de 1999 à 2001)
- (11) Réduction d'impôts pour la construction ou l'acquisition de logements destinés à la location (1986-2001); déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré); déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale; réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale; dispositifs spécifiques aux DOM; dispositifs "Besson", "Périssol", "Robien", "Borloo", "Scellier" (y compris Scellier intermédiaire et Scellier Outre-mer), "Duflot"
- (12) Y compris exonérations pour les logements des organismes HLM situés en ZUS
- (13) Y compris TVA à taux réduit sur les gros travaux d'entretien-amélioration des organismes HLM financés sur fonds propres
- (14) Réduction d'impôt pour frais de ravalement (jusqu'en 2003); déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration; réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique; réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale; crédit d'impôt "développement durable"; taux de TVA réduit pour travaux;
- (15) Le montant de l'aide fiscale pour le taux de TVA réduit concerne ici les gros travaux dans les logements et la part non récupérable des petits travaux des parties communes, qui sont à la charge des bailleurs
- (16) Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de restauration immobilière; exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées; exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif; déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%); exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM; régime d'imposition simplifié des revenus fonciers (régime "micro-foncier"); location en meublé non professionnelle (LMNP)
- (17) Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux (HLM et SEM); taux de TVA à 5,5% accession sociale ZUS; imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir
- (18) Inclut aujourd'hui: les opérations en PLUS, PLA1, PLI et PLS, l'Éco-prêt logement social, les autres prêts versés par la CDC aux bailleurs sociaux. Inclut auparavant l'ensemble des prêts aux bailleurs sociaux versés par la CDC, le CFF, ainsi que les prêts PALULOS.
- (19) Y compris avantages de taux sur les prêts consentis à l'Association foncière logement (AFL)
- (20) Prêts d'accession à la propriété (PAP), prêts d'accession sociale (PAS), autres prêts conventionnés, prêts épargne logement (PEL)

Source : Compte du Logement

Tableau 312 - Montant des aides au logement : ventilation par filière des bénéficiaires

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
millions d'euros																															
PRESTATIONS SOCIALES LIÉES AU LOGEMENT (consommateurs uniquement)	4 653	5 099	5 625	6 092	6 571	7 040	7 715	8 329	9 105	10 059	10 727	11 244	12 445	12 750	13 163	13 645	13 812	14 186	14 842	15 086	15 714	15 733	16 263	16 414	17 582	18 169	18 255	18 708	19 206	19 942	
aux propriétaires occupants *	1 189	1 405	1 656	1 874	2 079	2 155	2 158	2 161	2 072	2 034	2 021	1 983	1 900	1 905	1 806	1 720	1 626	1 572	1 482	1 385	1 331	1 183	1 196	1 065	1 160	1 184	995	966	948	942	
aux locataires	3 464	3 694	3 969	4 218	4 492	4 885	5 558	6 168	7 033	8 025	8 706	9 261	10 544	10 845	11 357	11 925	12 187	12 613	13 360	13 701	14 382	14 550	15 067	15 349	16 422	16 986	17 260	17 742	18 258	18 999	
SUBVENTIONS D'EXPLOITATION	2 365	2 670	2 620	2 256	1 682	1 421	1 128	1 006	1 293	953	641	660	359	450	241	221	214	196	193	194	198	162	147	128	134	153	176	189	214		
aux propriétaires occupants *	1 261	1 553	1 585	1 540	1 164	1 147	796	700	774	477	395	439	130	243	200	30	23	19	17	12	11	9	5	0	0	0	0	0	0	0	
aux bailleurs	1 104	1 117	1 035	716	518	274	332	306	519	476	245	221	229	207	218	211	199	195	180	181	183	189	158	147	128	134	153	176	189	214	
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT (producteurs uniquement)	783	828	1 010	1 086	1 276	1 527	1 611	1 781	1 979	2 173	2 241	2 006	1 795	1 713	1 544	1 332	1 373	1 309	1 466	1 413	1 488	1 848	2 225	2 848	3 383	4 098	4 317	3 641	3 352	3 411	
aux propriétaires occupants *	65	48	60	61	78	75	83	94	96	95	108	100	107	104	116	128	127	160	144	202	186	164	91	121	125	144	135	136	115	158	
aux bailleurs	717	780	950	1 025	1 199	1 452	1 528	1 687	1 883	2 078	2 133	1 906	1 688	1 610	1 427	1 203	1 246	1 149	1 322	1 210	1 302	1 683	2 134	2 727	3 257	3 954	4 182	3 505	3 237	3 253	
AVANTAGES DE TAUX (producteurs uniquement)	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 771	3 878	3 813	4 043	4 419	4 875	5 630	8 005	7 650	7 945	8 188	8 138	8 138	10 329	10 266	11 407	13 032	14 546	15 517	16 476	14 999	14 519
aux propriétaires occupants *	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	380	1 125	1 074	1 039	1 138	1 168	1 438	1 419	1 536	1 599	1 492	1 512	1 695	1 480	1 492	
aux bailleurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240	761	723	712	789	827	1 035	1 029	1 119	1 162	1 078	1 094	1 230	1 075	1 083	
AVANTAGES FISCAUX	0																														
Aux consommateurs du service de logement	2 826	2 882	3 174	3 413	3 599	4 031	3 976	3 850	3 928	3 893	3 734	3 834	3 773	4 000	4 377	4 834	5 250	6 880	6 576	6 905	7 050	6 970	7 891	8 847	9 871	11 432	13 053	14 005	14 781	13 519	13 027
aux propriétaires occupants *	1 369	1 395	1 569	1 743	1 830	1 970	2 162	2 104	2 021	1 939	1 900	1 858	1 946	1 865	1 998	2 109	2 880	2 456	2 545	2 701	2 682	3 249	3 839	4 956	6 083	7 148	7 393	7 437	5 957	5 167	
aux locataires	1 457	1 488	1 606	1 670	1 769	2 061	1 814	1 719	1 872	1 795	1 934	1 916	2 055	2 512	2 836	3 141	4 000	4 121	4 360	4 288	4 642	5 008	4 915	5 349	5 906	6 613	7 344	7 562	7 860		
Aux producteurs du service de logement	5 534	5 385	3 953	4 073	3 836	3 611	3 712	4 314	4 332	3 306	2 729	2 476	3 198	2 522	1 846	1 619	2 092	2 126	1 835	1 619	1 408	1 811	2 071	2 894	3 232	3 867	5 604	5 688	3 543	2 696	
aux propriétaires occupants *	2 971	2 758	1 461	2 082	1 879	1 992	2 211	2 401	2 287	1 440	1 338	1 160	2 017	1 606	1 281	1 140	1 330	1 336	1 071	871	730	1 214	1 496	1 736	1 856	2 058	2 462	2 562	1 241	883	
aux bailleurs	2 563	2 627	2 493	1 991	1 957	1 620	1 501	1 914	2 045	1 866	1 391	1 316	1 181	916	565	478	761	790	764	748	679	597	575	1 159	1 376	1 809	3 142	3 126	2 302	1 813	
ENSEMBLE DES AIDES	16 160	16 864	16 383	16 919	16 965	17 630	18 142	19 279	20 637	20 263	20 216	20 199	21 840	21 854	21 845	22 466	25 505	25 484	26 283	26 499	26 942	28 918	30 986	33 710	37 356	40 814	43 846	44 689	41 289	40 782	
aux propriétaires occupants *	6 854	7 158	6 331	7 300	7 030	7 338	7 409	7 459	7 251	5 985	5 762	5 539	6 100	5 723	5 401	5 367	6 747	6 265	5 971	5 961	5 767	6 855	7 655	8 996	10 386	11 611	12 078	12 331	9 337	8 233	
aux filières locatives	9 306	9 706	10 052	9 619	9 935	10 292	10 733	11 820	13 387	14 278	14 454	14 659	15 740	16 131	16 444	17 099	18 758	19 219	20 312	20 538	21 175	22 063	23 331	24 714	26 970	29 203	31 768	32 358	31 952	32 548	

Source : *Compte du logement*

* y compris les résidences secondaires et les logements vacants

Tableau 321 – Montant des prélèvements fiscaux liés au logement

montants en millions d'euros		1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement		6 808	7 966	7 975	8 067	7 866	7 831	8 276	9 095	9 373	9 602	9 666	10 705	11 650	11 524	11 689	11 311	10 123	9 383	9 575	10 260	10 737	11 256	11 763	11 722	12 798	12 519	13 346	13 381	14 862	15 682
Droit de bail		369	408	443	480	524	565	606	621	659	707	749	791	827	860	896	924	548	-16	-10	-10	-10	-10	0	0	0	0	0	0	0	0
TVA		4 682	5 174	4 936	4 858	4 657	4 494	4 751	5 257	5 380	5 535	5 501	6 498	7 186	7 073	7 328	6 877	6 391	6 711	6 684	7 154	7 529	7 964	8 441	8 542	9 435	8 984	9 695	9 683	10 798	11 353
Autres taxes sur les produits		1 757	2 384	2 596	2 728	2 685	2 772	2 919	3 217	3 334	3 360	3 416	3 416	3 638	3 591	3 465	3 509	3 184	2 688	2 901	3 115	3 219	3 302	3 323	3 181	3 364	3 535	3 651	3 698	4 064	4 329
Prélèvements sur les producteurs de service de logement		5 217	5 730	6 224	6 750	7 480	8 068	8 571	9 475	9 993	10 950	11 505	12 070	12 721	13 263	13 886	14 232	14 276	14 517	15 156	15 855	16 681	17 908	18 475	19 399	20 148	21 961	22 908	24 032	25 085	26 118
Contribution sur les revenus locatifs		118	138	137	156	120	175	231	250	306	322	332	353	359	369	364	277	370	409	412	442	486	461	138	98	87	78	77	83	86	76
Taxe foncière sur les propriétés bâties		2 798	3 246	3 601	3 993	4 472	4 672	5 133	5 738	6 205	6 917	7 468	7 950	8 557	8 984	9 480	9 816	10 101	10 328	10 834	11 347	11 922	12 854	13 704	14 359	14 979	16 315	17 136	17 991	18 839	19 615
Taxes sur les charges		542	581	626	678	723	797	840	870	938	949	983	1 133	1 170	1 201	1 239	1 253	1 103	1 136	1 172	1 224	1 331	1 400	1 477	1 563	1 627	1 702	1 749	1 784	1 871	1 918
Taxes sur la production de service de logement		1 759	1 766	1 861	1 902	2 165	2 424	2 367	2 617	2 544	2 722	2 634	2 636	2 709	2 803	2 886	2 702	2 645	2 738	2 842	2 941	3 193	3 155	3 379	3 454	3 866	3 946	4 173	4 289	4 509	4 509
Prélèvements sur l'investissement en logement		6 905	7 001	7 172	7 580	8 236	8 904	9 142	8 836	8 886	8 628	9 032	9 475	9 871	9 808	10 155	10 360	8 352	8 802	9 481	9 724	10 916	11 996	13 780	14 396	14 864	12 731	11 106	12 409	13 032	12 803
Taxes d'urbanisme		159	143	129	149	162	198	290	228	457	260	238	222	195	217	219	223	258	270	278	311	339	367	400	501	560	620	692	661	692	504
TVA sur terrains (non récupérée)		553	540	434	458	475	449	450	405	384	379	351	379	465	557	640	770	852	899	1 259	1 298	1 452	1 526	1 749	1 666	1 884	1 532	843	956	979	980
TVA sur logements neufs		3 652	3 619	3 730	3 922	4 344	4 804	4 751	4 431	4 100	4 051	4 362	4 562	4 690	4 311	4 378	5 077	5 222	5 485	5 721	5 772	6 574	7 346	8 654	9 078	9 286	7 670	6 359	7 365	7 462	7 481
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien		2 307	2 451	2 616	2 739	2 919	3 082	3 252	3 399	3 595	3 591	3 702	3 932	4 063	4 226	4 380	3 677	1 380	1 481	1 502	1 565	1 668	1 764	1 845	1 970	2 070	2 136	2 189	2 291	2 278	2 286
TVA sur autres frais		234	247	264	312	336	371	399	372	351	347	379	380	459	497	536	612	640	667	721	777	883	993	1 133	1 182	1 063	840	1 076	1 237	1 108	1 052
Prélèvements sur les mutations		1 617	1 770	2 024	2 537	2 841	3 242	3 788	3 906	3 592	3 409	3 824	3 084	2 791	4 035	4 385	3 834	4 393	4 674	5 189	5 751	6 686	7 707	9 084	9 560	8 742	6 612	8 554	9 948	9 036	8 410
DMTO bruts		1 423	1 579	1 817	2 337	2 605	2 962	3 401	3 304	3 094	2 932	3 435	2 741	2 497	3 762	4 129	3 565	4 075	4 318	4 758	5 268	6 144	7 078	8 365	8 760	7 924	5 894	7 947	9 162	8 181	7 639
Salaire du conservateur des hypothèques		27	29	32	38	42	47	50	46	44	43	49	46	54	59	64	78	88	93	104	113	134	153	174	183	165	127	169	195	174	163
Impôt sur les plus-values immobilières		168	162	175	161	194	233	337	556	454	434	340	298	240	214	192	191	230	263	327	370	409	475	545	617	653	591	438	590	681	608
ENSEMBLE DES PRÉLÈVEMENTS LIÉS AU LOGEMENT		20 547	22 468	23 395	24 914	26 422	28 045	29 777	31 312	31 844	32 589	34 026	35 334	37 034	38 629	40 115	39 737	37 143	37 375	39 401	41 590	45 020	48 866	53 103	55 078	56 552	53 823	55 914	59 771	62 015	63 013

Source: Compte du logement

(*) Les prélèvements sont nets des avantages fiscaux

Tableau 341 - Les aides personnelles : nombre de bénéficiaires

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)																															
moyens sur famille (en milliers)																															
Ensemble des allocataires	1 164	1 350	1 594	1 773	1 928	2 165	2 359	2 490	2 567	2 630	2 719	2 799	2 862	2 877	2 887	2 872	2 834	2 792	2 747	2 686	2 626	2 576	2 532	2 527	2 581	2 555	2 562	2 573	2 661	2 714	
Propriétaires occupants	673	772	874	942	972	977	954	898	825	772	738	707	678	648	607	555	506	461	412	361	308	263	226	200	189	169	153	129	146	140	
Accédants en neuf	530	603	669	715	744	748	737	700	644	602	575	550	524	501	469	431	396	362	324	283	242	206	175	153	142	127	115	97	110	105	
- PAP	383	431	475	503	512	513	495	476	439	409	392	378	357	367	290	250	214	178	143	110	80	58	40	23	22	20	18	15	17	16	
- PC	147	172	194	212	232	236	242	225	205	192	182	171	167	135	179	180	182	184	181	174	162	148	135	130	120	108	97	82	93	89	
Accédants en ancien (1)	135	161	193	212	212	208	200	182	166	157	151	148	145	139	132	119	107	97	85	75	63	55	48	44	44	40	36	30	34	33	
- PAP	86	94	109	115	107	104	99	90	80	73	71	nd	nd																		
- PC	48	67	84	96	105	105	101	93	86	84	80	nd	nd																		
Non accédants (2)	8	8	13	14	16	21	18	16	14	14	11	10	9	7	6	5	3	2	3	3	3	3	3	3	2	2	2	2	2	2	2
Locataires	491	578	719	831	956	1 187	1 404	1 592	1 742	1 858	1 982	2 092	2 184	2 229	2 280	2 317	2 328	2 331	2 336	2 325	2 317	2 313	2 306	2 328	2 392	2 386	2 409	2 444	2 516	2 574	
APL(3)	435	515	644	748	848	901	999	1 034	1 048	1 083	1 133	1 182	1 226	2 026	2 074	2 108	2 116	2 115	2 117	2 103	2 092	2 087	2 078	2 096	2 154	2 145	2 160	2 189	2 255	2 305	
- HLM	390	461	576	668	756	805	890	915	923	953	997	1 042	1 082	1 808	1 859	1 883	1 908	1 911	1 925	1 915	1 908	1 906	1 899	1 917	1 983	1 975	1 990	2 017	2 082	2 131	
- non HLM	45	54	68	80	92	96	110	119	125	131	137	141	143	219	215	225	207	204	192	188	184	181	180	179	171	170	171	172	173	175	
- foyers	56	64	75	84	92	104	117	128	140	157	174	186	195	203	206	209	212	216	219	222	225	226	227	232	238	241	249	255	261	268	
APL 2 (3)	-	-	-	-	16	182	289	430	554	618	675	723	763	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) accession avec travaux avant 1991, avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursement des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	2 868	2 767	2 621	2 540	2 417	2 247	2 185	2 180	2 404	2 752	3 003	3 164	3 242	3 276	3 357	3 402	3 430	3 424	3 420	3 415	3 424	3 429	3 427	3 458	3 606	3 542	3 540	3 563	3 558	3 579
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 755	1 697	1 576	1 502	1 401	1 255	1 177	1 142	1 119	1 126	1 153	1 184	1 175	1 174	1 174	1 200	1 222	1 248	1 260	1 235	1 243	1 251	1 259	1 278	1 329	1 310	1 307	1 306	1 296	1 293
Propriétaires occupants	366	339	293	259	234	219	217	219	221	226	240	255	263	277	299	317	337	351	355	352	343	330	323	327	341	326	310	306	299	285
Locataires	1 389	1 358	1 283	1 243	1 168	1 036	960	923	898	899	913	929	911	896	902	905	911	909	900	891	900	921	937	951	988	983	997	1 000	997	1 008
- HLM	578	558	510	464	400	299	215	151	107	91	80	75	66	60	58	56	55	52	50	47	46	45	43	42	41	39	39	40	39	43
- autres logements	811	800	773	779	768	737	745	772	791	808	833	854	845	836	843	849	857	856	851	844	855	876	893	909	947	945	958	960	958	965
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 112	1 070	1 045	1 038	1 016	992	1 007	1 038	1 285	1 627	1 851	1 980	2 067	2 103	2 157	2 181	2 182	2 164	2 165	2 172	2 180	2 178	2 167	2 181	2 277	2 232	2 233	2 257	2 262	2 286
Propriétaires occupants	22	23	22	22	22	23	24	27	31	42	52	58	63	66	69	71	73	76	77	76	73	68	65	68	71	70	67	67	65	66
Locataires	1 090	1 047	1 023	1 016	994	969	983	1 012	1 254	1 585	1 798	1 922	2 004	2 037	2 088	2 110	2 109	2 089	2 088	2 096	2 108	2 111	2 102	2 113	2 206	2 162	2 166	2 191	2 197	2 220
ENSEMBLE APL + AL	4 022	4 117	4 215	4 313	4 346	4 411	4 543	4 670	4 971	5 382	5 723	5 963	6 103	6 153	6 244	6 274	6 264	6 216	6 167	6 101	6 049	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096	6 102	6 136	6 219	6 293

Tableau 342 - Les aides personnelles : montants

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013		
AIDE PERSONNALISÉE AU LOGEMENT (APL)																																
Ensemble des allocataires	1 540	2 013	2 505	2 979	3 405	3 840	4 217	4 525	4 768	4 975	5 220	5 467	5 580	5 814	5 890	6 015	5 969	5 955	6 166	6 074	6 263	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141	7 412	7 614		
Propriétaires occupants	896	1 142	1 403	1 626	1 837	1 886	1 861	1 826	1 699	1 613	1 567	1 512	1 400	1 370	1 225	1 090	969	890	774	668	594	496	433	363	352	323	296	297	295	290		
Accédants en neuf	704	885	1 063	1 245	1 449	1 491	1 492	1 479	1 378	1 308	1 279	1 222	1 131	1 107	991	883	786	722	626	524	467	387	335	278	265	243	222	223	222	218		
- PAP	534	662	791	918	1 092	1 120	1 097	1 070	964	911	889	855	748	688	577	480	396	336	267	203	154	110	76	41	41	37	34	34	34	34		
- PC	169	223	273	327	357	371	395	410	414	397	390	367	384	419	414	403	390	386	359	321	312	278	259	237	224	205	188	189	188	185		
Accédants en ancien (1)	184	246	320	357	367	371	349	329	305	290	275	279	258	255	228	203	179	164	142	138	122	103	92	81	83	76	70	70	69	68		
- PAP	123	151	183	196	190	190	176	167	151	141	136	nd	nd																			
- PC	61	95	138	161	178	181	172	162	154	149	139	nd	nd	nd																		
Non accédants (2)	8	11	19	24	21	24	21	18	16	15	13	11	10	8	6	5	4	4	5	5	5	5	5	4	4	4	4	4	4	4	3	
Locataires	653	871	1 102	1 353	1 568	1 954	2 356	2 698	3 069	3 362	3 653	3 956	4 181	4 444	4 665	4 924	5 000	5 065	5 392	5 407	5 670	5 673	5 799	5 837	6 219	6 394	6 569	6 844	7 117	7 474		
APL (3)	653	871	1 102	1 353	1 568	1 954	2 356	2 698	3 069	3 362	3 653	3 956	4 181	4 444	4 665	4 924	5 000	5 065	5 392	5 407	5 670	5 673	5 799	5 837	6 219	6 394	6 569	6 844	7 117	7 474		
- HLM	532	707	917	1 084	1 258	1 387	1 535	1 641	1 752	1 861	1 975	2 132	2 221	2 347	2 483	2 638	2 704	2 704	2 858	2 858	2 989	2 989	3 139	3 139	3 490	3 673	3 851	4 031	4 211	4 391	4 571	4 751
- non HLM	121	164	185	269	140	174	239	271	310	339	293	305	319	499	506	535	543	562	583	564	563	544	523	490	497	488	546	580	593	614		
- foyers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	153	173	163	183	202	217	308	339	355	397	476	445	452	446	446	454	482	476	503	517	547	563	577	583	602	634		
APL 2 (3)	-	-	-	-	16	219	418	603	805	945	1 076	1 188	1 285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ALLOCATION LOGEMENT (AL)																																
Ensemble des allocataires AL	2 978	2 947	2 976	3 013	3 102	3 142	3 314	3 546	4 057	4 801	5 182	5 379	5 543	5 606	5 880	6 174	6 536	6 716	7 091	7 341	7 616	7 628	7 903	8 034	8 619	8 889	9 056	9 209	9 311	9 620		
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 857	1 808	1 814	1 822	1 838	1 817	1 867	1 966	2 056	2 207	2 272	2 323	2 386	2 436	2 560	2 688	2 812	3 008	3 170	3 302	3 445	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209	4 226	4 365		
Propriétaires occupants	260	230	218	220	219	243	265	299	329	363	388	397	425	457	499	543	569	584	584	596	607	562	577	559	580	581	559	552	539	526		
Locataires	1 597	1 578	1 596	1 603	1 618	1 574	1 603	1 666	1 726	1 844	1 884	1 926	1 962	1 979	2 061	2 144	2 243	2 423	2 573	2 706	2 837	2 912	3 025	3 113	3 325	3 487	3 593	3 657	3 698	3 840		
- HLM	640	615	600	531	482	351	285	186	173	148	150	138	129	122	118	113	109	107	104	99	93	85	76	136	138	137	142	145	146	163		
- autres logements	957	963	996	1 072	1 136	1 223	1 318	1 480	1 553	1 695	1 734	1 789	1 833	1 857	1 943	2 031	2 134	2 316	2 469	2 607	2 744	2 827	2 948	2 976	3 187	3 351	3 461	3 512	3 552	3 677		
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 120	1 140	1 162	1 190	1 264	1 325	1 447	1 580	2 001	2 595	2 910	3 085	3 156	3 170	3 321	3 486	3 544	3 708	3 921	4 039	4 171	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000	5 075	5 255		
Propriétaires occupants	23	22	23	21	22	24	31	34	43	58	66	73	75	77	81	85	86	91	94	97	100	87	96	94	88	94	93	92	93	97		
Locataires	1 098	1 118	1 139	1 169	1 242	1 301	1 416	1 546	1 959	2 537	2 844	2 982	3 081	3 093	3 240	3 401	3 458	3 617	3 827	3 942	4 071	4 067	4 206	4 269	4 627	4 727	4 812	4 908	4 982	5 158		
ENSEMBLE APL + AL	4 527	4 960	5 481	5 992	6 507	6 982	7 531	8 070	8 825	9 776	10 402	10 846	11 123	11 420	11 771	12 188	12 535	12 671	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921	16 350	16 723	17 184		

(1) accession avec travaux avant 1991, avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursement des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

Tableau 343 - - Les aides personnelles : montants mensuels moyens

en euros	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014		
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)																																	
Ensemble des allocataires	111	124	131	140	147	148	149	151	155	158	160	163	163	168	170	175	176	178	187	188	199	200	205	204	212	219	223	231	232	238	238		
Propriétaires occupants	111	123	134	144	158	161	162	169	172	174	177	178	172	176	168	164	160	161	157	154	160	157	160	151	155	159	162	192	168	172	168	172	
Accédants en neuf	116	128	139	152	178	182	185	187	183	185	189	188	174	156	166	160	154	157	156	154	160	157	160	151	155	159	162	192	168	172	168	172	
- PAP	96	108	117	129	128	131	136	152	168	172	178	179	191	259	192	186	178	175	165	154	160	157	160	151	155	159	162	192	168	172	168	172	
Accédants en ancien (1)	114	127	139	140	144	148	145	151	153	154	151	157	149	153	144	142	140	142	139	154	160	157	160	151	155	159	162	192	168	172	168	172	
- PAP	119	133	140	143	148	152	149	155	157	161	160	n.d.																					
- PC	108	119	137	140	141	144	142	146	149	148	144	n.d.																					
Non accédants (2)	84	111	119	137	109	98	97	92	94	91	96	91	97	93	86	90	97	161	157	154	160	157	160	151	155	159	162	192	168	172	168	172	
Locataires	111	125	128	136	137	137	140	141	147	151	154	158	160	166	171	177	179	181	192	194	204	210	209	210	209	217	223	233	236	242	242	242	
APL 1 (3)	125	141	143	151	137	144	148	154	164	169	167	171	173	166	168	177	182	194	196	207	208	212	212	212	212	219	227	231	238	241	247	247	247
- HLM	114	128	133	135	139	144	144	150	158	163	165	170	171	164	165	175	175	177	189	191	202	203	210	210	210	217	225	228	235	237	243	243	243
- non HLM	223	253	227	280	126	151	182	189	206	216	179	181	185	190	196	198	218	229	253	250	254	251	242	229	242	239	266	281	286	293	293	293	
- foyers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	139	138	116	119	120	115	148	152	151	163	193	177	177	172	173	171	179	175	184	186	192	195	193	190	192	197	197		
APL 2 (3)	-	-	-	-	n.d.	100	121	117	121	128	133	137	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ALLOCATION LOGEMENT (AL)																																	
Ensemble des allocataires AL	87	89	96	101	109	121	132	143	153	163	164	164	169	173	178	183	188	199	210	221	231	238	239	239	245	259	265	269	272	281	281	281	
Allocation logement à caractère familial (ALF)	88	89	96	101	109	121	132	143	153	163	164	164	169	173	178	183	188	199	210	221	231	238	239	239	245	259	265	269	272	281	281	281	
Propriétaires occupants	59	56	62	71	78	92	102	114	124	134	135	130	134	137	139	143	141	139	140	141	147	142	149	142	148	150	150	150	154	154	154	154	
Locataires	96	97	104	107	115	127	139	150	160	171	172	173	179	184	190	198	205	222	238	253	263	264	269	273	280	295	300	305	309	317	317	317	
- HLM	92	92	98	95	100	98	110	103	134	136	157	153	162	169	169	168	166	171	174	175	170	158	148	273	280	295	300	305	309	317	317	317	
- autres logements	98	100	107	115	123	138	147	160	164	175	174	175	181	185	192	199	208	225	242	258	268	269	275	273	280	295	300	305	309	317	317	317	
Allocation logement à caractère social (ALS)	84	89	93	96	104	111	120	127	130	133	131	129	127	126	128	133	135	143	151	155	159	165	167	167	173	180	183	185	187	192	192	192	
Propriétaires occupants	85	82	88	81	83	90	106	108	116	115	105	105	100	97	98	100	98	100	102	106	115	107	123	116	103	112	115	115	118	123	123	123	
Locataires	84	89	93	96	104	112	120	127	130	133	132	129	128	127	129	134	137	144	153	161	161	167	168	175	182	185	187	189	194	194	194	194	
de HLM	70	72	74	75	81	88	95	102	110	118	117	121	126	121	126	133	134	140	150	159	168	168	151	156	162	190	189	191	189	191	191	191	
de logements non HLM	87	89	92	93	99	107	130	140	139	141	140	138	137	136	138	145	145	155	166	171	176	175	182	184	191	200	203	205	207	211	211	211	
de foyers	92	110	119	127	137	135	96	91	103	103	98	87	84	81	84	78	94	92	86	83	83	81	82	83	79	74	69	64	65	67	67	67	

(1) accession avec travaux avant 1991, avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursement des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 : la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

Source : *Compte du Logement*

Tableau 40 - Les circuits de financement : situation du Livret A, dépôts et prêts

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	
montants en millions d'euros																														
Caisse d'épargne et de Prévoyance (1)	58 114	60 370	60 888	62 916	63 754	62 626	59 714	58 220	56 162	55 430	58 967	63 083	58 830	61 254	61 757	58 500	58 771	60 833	62 899	63 905	64 691	63 821	64 899	67 788	77 513	69 524	67 894	64 840	67 198	
La Banque Postale (*)	36 466	38 021	38 707	40 384	42 152	42 670	42 320	40 902	39 561	39 469	41 634	44 347	41 741	43 174	44 241	42 522	42 671	44 833	47 150	47 950	49 089	46 022	47 646	49 738	57 031	58 502	57 974	60 288	66 554	
Crédit Mutuel																						17 886	19 682	24 286	22 054	21 616	21 936	25 106		
Autres banques																									14 514	20 901	33 948	55 353		
ENSEMBLE	94 579	98 391	99 595	103 299	105 906	105 297	102 034	99 122	95 723	94 900	100 601	107 431	100 571	104 478	105 998	101 022	101 442	105 666	110 049	111 855	113 780	109 843	130 431	137 208	158 830	164 594	168 385	181 012	214 211	

(*) Caisse Nationale d'épargne jusqu'à fin 2008

402 - PRÊTS (encours au 31/12)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
millions d'euros																													
Logement	n.d.	n.d.	48 479	50 125	56 132	58 937	57 687	57 732	57 884	58 480	61 011	62 595	75 859	75 462	72 794	71 972	72 769	73 370	73 965	74 479	74 943	75 350	73 971	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105	115 575
CGLS	n.d.	n.d.	31 618	31 008	17 181	15 504	12 257	9 299	6 601	4 360	3 781	3 537	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Location (2)	n.d.	n.d.	8 232	11 754	30 185	33 325	35 947	38 859	42 167	46 040	50 049	52 564	70 462	71 117	69 242	68 892	70 051	71 217	72 467	73 694	74 812	75 228	73 948	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105	n.d.
Accession	n.d.	n.d.	4 711	4 756	4 421	4 955	4 391	4 558	4 314	3 705	2 912	2 383	1 372	595	107	46	23	16	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
pool PAP	n.d.	n.d.	3 918	2 607	4 345	5 153	5 092	5 016	4 802	4 375	4 269	4 101	4 025	3 750	3 445	3 034	2 695	2 137	1 494	783	131	122	23	0	0	0	0	0	0
Hors logement	n.d.	n.d.	42 137	39 500	36 664	33 950	30 536	27 502	24 407	21 450	19 041	16 983	14 833	12 851	11 053	9 360	9 300	7 847	6 730	5 585	4 550	2 969	2 754	3 349	2 992	12 432	6 688	8 253	615
ENSEMBLE	n.d.	n.d.	90 616	89 625	92 796	92 887	88 222	85 234	82 291	79 930	80 052	79 578	90 692	88 313	83 847	81 332	82 069	81 217	80 695	80 064	79 493	78 319	76 725	83 607	84 485	110 592	107 823	115 358	116 191

Source: Caisse des Dépôts et consignations

Tableau 41 - Les circuits de financement : épargne logement

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	
Y compris DOM																															
411 - ENCOURS DES DÉPÔTS ET DES PRÊTS																															
millions d'euros																															
DÉPÔTS																															
Comptes :	10 836	12 380	13 958	15 406	16 741	18 354	18 140	18 777	19 274	20 457	21 056	21 727	23 458	24 729	26 070	27 002	27 772	29 984	33 314	36 239	38 549	39 294	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 340	35 484	33 725	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	1 836	1 981	2 238	2 374	2 171	2 730	2 676	2 727	2 780	2 768	2 779	2 805	2 898	2 977	3 161	3 250	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	755	808	894	1 000	1 144	1 261	1 299	1 289	1 251	1 314	1 310	1 453	1 692	1 879	2 340	2 785	3 298	3 884	4 582	5 246	5 793	6 317	6 377	6 384	6 317	6 285	6 246	6 179	6 117	6 043	5 973
- Banques	8 245	9 591	10 826	12 033	13 426	14 362	14 165	14 742	15 243	16 375	16 967	17 469	18 868	19 874	20 569	20 967	24 474	26 100	28 732	30 993	32 756	33 077	33 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 340	35 484	33 725	
Plans :	27 815	35 456	44 486	53 643	62 625	68 315	69 966	71 798	75 557	85 204	99 300	114 865	142 253	161 814	177 294	190 911	191 857	196 909	207 198	219 186	226 305	227 783	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525	191 535	201 539	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	4 251	5 344	7 126	8 715	10 503	11 337	12 355	11 860	13 141	14 122	16 650	19 493	24 936	28 890	34 791	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	1 479	1 787	2 020	2 480	2 833	3 160	3 396	3 565	3 706	5 171	6 476	7 992	11 419	13 847	16 653	19 095	20 201	21 379	22 651	23 972	24 911	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985	24 985
- Banques	22 085	28 326	35 341	42 448	49 290	53 819	54 216	56 374	58 709	65 910	76 174	87 471	105 897	119 077	128 533	137 026	171 656	175 530	184 548	195 215	201 394	202 799	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525	191 535	201 539	
Ensemble :	38 650	47 837	58 444	69 049	79 367	88 668	88 106	90 575	94 831	105 661	120 355	136 592	165 711	186 943	203 364	217 913	219 629	226 893	240 512	255 425	264 854	267 077	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885	227 019	235 263	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	6 087	7 325	9 363	11 089	12 674	14 067	15 031	14 587	15 922	16 890	19 429	22 298	27 834	31 867	35 270	38 041	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	2 233	2 595	2 914	3 480	3 977	4 421	4 695	4 853	4 957	6 486	7 786	9 354	13 112	15 726	18 993	21 880	23 499	25 263	27 232	29 218	30 704	31 201	30 704	30 704	30 704	30 704	30 704	30 704	30 704	30 704	30 704
- Banques	30 330	37 917	46 167	54 481	62 716	68 180	68 380	71 135	73 952	82 285	93 141	104 940	124 765	138 950	149 102	157 992	196 130	201 629	213 280	226 208	234 150	235 876	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885	227 019	235 263	
PRÊTS																															
Prêts sur comptes :	6 570	7 051	7 528	7 843	8 091	8 474	9 293	9 947	10 397	10 896	11 132	11 219	11 627	10 916	10 920	10 746	10 739	11 034	11 160	10 762	10 177	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005	6 495	5 343	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	1 491	1 526	1 556	1 548	1 522	1 534	1 571	1 598	1 568	1 550	1 559	1 520	1 547	1 519	1 481	1 415	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	473	490	511	510	506	513	540	565	595	629	615	669	715	749	813	909	1 030	1 125	1 236	1 309	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393	1 393
- Banques	4 607	5 035	5 466	5 784	6 062	6 427	7 183	7 785	8 234	8 717	8 958	9 030	9 365	8 649	8 625	8 442	9 709	9 909	9 925	9 453	8 784	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005	6 495	5 343	
Prêts sur plans :	13 332	14 450	15 022	16 105	17 453	19 864	22 889	25 733	28 391	30 630	31 384	32 015	33 132	31 734	26 653	19 965	16 293	14 375	12 261	9 800	7 365	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030	1 647	1 294	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	2 463	2 708	2 802	2 940	3 105	3 445	3 897	4 446	4 737	5 048	5 134	5 187	5 353	4 971	4 203	3 073	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	780	851	910	956	1 009	1 103	1 251	1 415	1 608	1 820	1 827	2 067	2 291	2 339	2 064	1 609	1 408	1 383	1 287	1 097	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875
- Banques	10 089	10 891	11 311	12 209	13 339	15 316	17 741	19 873	22 046	23 762	24 424	24 760	25 488	24 424	20 386	15 283	14 885	12 992	10 974	8 703	6 490	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030	1 647	1 294	
Ensemble :	19 902	21 501	22 550	23 948	25 543	28 338	32 182	35 681	38 788	41 526	42 516	43 233	44 759	42 650	37 573	30 711	27 032	25 409	23 421	20 562	17 542	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035	8 142	6 637	
- Caisses d'épargne et de prévoyance (1)	3 954	4 234	4 359	4 488	4 627	4 979	5 468	6 043	6 305	6 598	6 693	6 708	6 900	6 489	5 685	4 488	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Banque Postale (2)	1 253	1 340	1 420	1 466	1 515	1 616	1 790	1 980	2 203	2 449	2 442	2 736	3 006	3 088	2 877	2 518	2 438	2 508	2 523	2 406	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268	2 268
- Banques	14 696	15 926	16 771	17 994	19 401	21 473	24 923	27 628	30 280	32 479	33 382	33 790	34 852	33 770	34 852	33 073	29 011	23 705	24 594	22 001	20 899	18 156	15 274	14 660	12 149	11 070	11 880	10 440	9 035	8 142	6 637
RATIO DE TRESORERIE																															
Encours des prêts / encours des dépôts	51,5%	44,9%	38,6%	34,7%	32,2%	32,7%	36,5%	39,4%	40,9%	39,3%	37,7%	35,3%	31,7%	27,0%	22,9%	18,5%	14,1%	12,3%	11,2%	9,7%	8,1%	6,6%	5,5%	4,9%	4,8%	5,7%	5,6%	4,7%	4,0%	3,6%	2,8%
Source: Ministère de l'économie et des finances - Direction du Trésor																															
(1) Depuis l'année 2000, les Caisses d'épargne et de prévoyance sont regroupées avec les Banques																															
(2) Caisse Nationale d'Épargne jusqu'à fin 2008																															
412 - PRIMES D'ÉPARGNE-LOGEMENT																															
millions d'euros																															
Nombre (en milliers) :	1 120	725	824	939	1 107	1 401	1 401	1 626	1 566	1 648	1 578	1 516	1 698	1 760	1 698	1 761	2 286	2 308	2 185	1 601	1 551	1 662	2 196	1 748	1 769	1 089	736	733	741	520	
- Comptes	289	294	295	294	305	317	347	341	344	353	353	345	345	334	317	290	303	307	295	261	242	188	133	171	205	174	116	99	99	52	
- Plans	831	432	529	644	802	1 084	1 279	1 225	1 221	1 295	1 225	1 171	1 350	1 426	1 381	1 471	1 983	2 001	1 891	1 340	1 310	1 475	2 063	1 577	1 565	915	620	634	643	469	
Montant (en millions d'euros) :	819	512	670	718	925	1 302	1 557	1 348	1 206	1 192	1 029	867	995	1 007	992	1 078	1 473	1 565	1 478	1 017	910	1 098	1 784	1 476	1 588	908	620	701	520		
- Comptes	133	138	139	134	136	139	146	140	136	133	134	124	122	116	111	96	96	96	91	78	68	48	34	49	63	55	36	29	30	13	
- Plans	686	375	531	584	789	1 163	1 411	1 208	1 070	1 059	895	744	873	891	882	981	1 377	1 469	1 387	938	902	1 050	1 750	1 427	1 525	853	592	641	671	507	
Source: Ministère de l'économie et des finances - Direction du Trésor																															
413 - FLUX ANNUELS																															
millions d'euros																															
Remboursements en capital :	3 708	4 142	4 997	5 214	5 769	6 194	6 129	6 610	6 481	7 160	7 716	8 526	9 146	9 453	9 698	10 395	7 831	6 859	6 218	6 768	5 422	5 802	4 131	3 370	2 918	3 100	3 072	2 933	2 246	2 182	
- Comptes	1 585	1 536	2 049	2 180	2 322	2 436	2 462	2 439	2 468	2 549	2 945	2 945	2 987	3 767	3 091	3 175	3 380	2 871	2 859	3 380	2 911	3 022	2 574	2 303	2 162	2 273	2 297	2 130	1 767	1 780	
- Plans	2 123	2 606	2 949	3 034	3 447	3 759	3 727	4 149	4 042	4 692	5 166</																				

Tableau 50a - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement (France entière)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
RESIDENCES PRINCIPALES	20 565	20 834	21 094	21 344	21 574	21 790	22 030	22 295	22 561	22 826	23 096	23 371	23 640	23 904	24 165	24 461	24 799	25 147	25 499	25 843	26 180	26 507	26 826	27 124	27 395	27 654	27 907	28 173	28 459	28 754
Individuel (*)	11 349	11 562	11 770	11 953	12 107	12 250	12 397	12 551	12 698	12 838	12 978	13 127	13 280	13 436	13 597	13 777	13 980	14 193	14 411	14 626	14 836	15 037	15 238	15 432	15 605	15 760	15 907	16 061	16 228	16 399
Collectif (**)	9 215	9 272	9 324	9 391	9 467	9 541	9 633	9 744	9 863	9 988	10 118	10 244	10 360	10 469	10 569	10 684	10 819	10 955	11 088	11 216	11 344	11 470	11 588	11 692	11 790	11 894	12 001	12 112	12 231	12 355
RESIDENCES SECONDAIRES	2 460	2 531	2 602	2 671	2 736	2 799	2 837	2 848	2 859	2 869	2 880	2 890	2 899	2 908	2 916	2 929	2 946	2 962	2 980	3 004	3 032	3 068	3 098	3 117	3 127	3 133	3 147	3 166	3 186	3 206
Individuel (*)	1 601	1 634	1 665	1 693	1 715	1 737	1 750	1 754	1 757	1 759	1 761	1 765	1 768	1 773	1 777	1 787	1 801	1 815	1 830	1 848	1 868	1 891	1 904	1 898	1 883	1 868	1 864	1 865	1 867	1 869
Collectif (**)	858	898	937	978	1 020	1 062	1 087	1 094	1 102	1 110	1 118	1 126	1 131	1 135	1 139	1 142	1 145	1 147	1 150	1 156	1 164	1 176	1 194	1 218	1 243	1 265	1 284	1 301	1 319	1 337
LOGEMENTS VACANTS	1 916	1 922	1 927	1 931	1 932	2 008	2 021	2 034	2 046	2 050	2 046	2 033	2 011	1 998	1 994	2 007	2 055	2 134	2 234	2 338	2 430	2 498	2 550	2 604						
Individuel (*)	1 007	1 011	1 014	1 014	1 012	1 008	1 002	993	984	974	963	953	943	933	922	921	928	931	931	934	942	957	986	1 027	1 074	1 124	1 171	1 207	1 236	1 267
Collectif (**)	910	912	913	917	920	924	937	959	982	1 006	1 031	1 055	1 079	1 102	1 124	1 129	1 118	1 102	1 080	1 064	1 052	1 050	1 068	1 108	1 160	1 214	1 259	1 313	1 337	
ENSEMBLE	24 941	25 288	25 623	25 946	26 242	26 522	26 806	27 095	27 386	27 675	27 970	28 270	28 561	28 846	29 128	29 439	29 791	30 142	30 490	30 845	31 206	31 582	31 978	32 375	32 756	33 124	33 484	33 837	34 195	34 564
Individuel	13 958	14 207	14 449	14 660	14 834	14 995	15 149	15 298	15 439	15 570	15 703	15 845	15 991	16 141	16 296	16 484	16 708	16 939	17 171	17 408	17 645	17 886	18 128	18 357	18 563	18 752	18 941	19 134	19 331	19 535
Collectif	10 983	11 081	11 174	11 286	11 408	11 527	11 657	11 797	11 947	12 104	12 267	12 425	12 570	12 706	12 831	12 955	13 082	13 203	13 319	13 437	13 561	13 696	13 850	14 018	14 194	14 372	14 543	14 703	14 863	15 029

Source : Compte du logement

Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement

Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Tableau 51a - Le parc de logements : répartition des résidences principales par filière (rance entière)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	10 725	11 000	11 273	11 533	11 775	11 955	12 088	12 229	12 367	12 510	12 663	12 823	12 984	13 161	13 357	13 573	13 816	14 069	14 329	14 591	14 849	15 101	15 341	15 559	15 751	15 923	16 077	16 233	16 400	16 572
Accédants	4 958	5 113	5 268	5 418	5 560	5 589	5 508	5 428	5 343	5 289	5 271	5 253	5 234	5 223	5 222	5 228	5 247	5 266	5 271	5 259	5 242	5 220	5 195	5 164	5 126	5 084	5 039	4 995	4 953	4 911
Non accédants (1)	5 767	5 887	6 005	6 115	6 215	6 366	6 580	6 801	7 024	7 221	7 393	7 570	7 750	7 938	8 134	8 345	8 569	8 802	9 058	9 332	9 607	9 881	10 146	10 395	10 625	10 839	11 038	11 238	11 447	11 662
Locataires (3)	9 840	9 834	9 821	9 811	9 799	9 835	9 942	10 066	10 194	10 316	10 433	10 548	10 656	10 743	10 809	10 887	10 983	11 079	11 169	11 252	11 331	11 406	11 485	11 566	11 644	11 731	11 830	11 941	12 059	12 182
de personnes physiques	5 361	5 306	5 246	5 185	5 119	5 118	5 193	5 275	5 360	5 431	5 491	5 551	5 608	5 670	5 738	5 817	5 902	5 989	6 053	6 091	6 127	6 161	6 197	6 236	6 274	6 316	6 364	6 419	6 479	6 542
de HLM (2)	2 906	2 967	3 028	3 092	3 159	3 211	3 256	3 308	3 361	3 414	3 467	3 519	3 568	3 605	3 629	3 656	3 691	3 726	3 768	3 815	3 862	3 908	3 954	4 000	4 044	4 092	4 145	4 203	4 263	4 325
d'autres bailleurs sociaux	379	411	443	476	509	564	644	728	813	880	928	976	1 024	1 048	1 044	1 044	1 044	1 044	1 044	1 044	1 046	1 047	1 048	1 049	1 051	1 052	1 054	1 056	1 059	1 061
d'autres personnes morales	1 194	1 150	1 104	1 058	1 011	941	849	755	660	590	547	502	456	420	396	370	345	320	304	300	295	290	285	280	276	271	267	262	258	254
ENSEMBLE	20 565	20 834	21 094	21 344	21 574	21 790	22 030	22 295	22 561	22 826	23 096	23 371	23 640	23 904	24 165	24 461	24 799	25 147	25 499	25 843	26 180	26 507	26 826	27 124	27 395	27 654	27 907	28 173	28 459	28 754

Source : Compte du logement

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAQ) ou une SA

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les crédiétaires, les usufructiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires. Par contre, les usufructiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non accédants.

Tableau 51b - Parc annuel moyen des résidences principales selon la filière (INDIVIDUEL, FRANCE ENTIERE)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	8 656	8 879	9 101	9 306	9 489	9 627	9 731	9 840	9 943	10 054	10 180	10 313	10 450	10 597	10 755	10 930	11 126	11 332	11 529	11 711	11 889	12 061	12 232	12 395	12 538	12 665	12 783	12 907	13 041	13 178
Accédants	4 000	4 137	4 273	4 403	4 524	4 550	4 486	4 421	4 351	4 313	4 311	4 311	4 298	4 272	4 250	4 239	4 229	4 229	4 207	4 171	4 129	4 083	4 035	3 983	3 927	3 867	3 806	3 747	3 689	3 631
Non accédants (1)	4 656	4 743	4 828	4 902	4 965	5 077	5 245	5 419	5 592	5 741	5 869	6 002	6 139	6 299	6 484	6 680	6 887	7 103	7 322	7 541	7 760	7 978	8 197	8 411	8 612	8 798	8 977	9 161	9 352	9 547
Locataires (3)	2 694	2 683	2 669	2 647	2 618	2 623	2 666	2 711	2 755	2 784	2 798	2 814	2 830	2 839	2 841	2 847	2 853	2 861	2 881	2 915	2 947	2 976	3 006	3 037	3 067	3 095	3 123	3 154	3 187	3 221
de personnes physiques	2 030	2 015	1 996	1 972	1 942	1 936	1 958	1 981	2 003	2 013	2 011	2 011	2 010	2 010	2 012	2 017	2 022	2 028	2 043	2 066	2 088	2 108	2 130	2 155	2 179	2 202	2 226	2 252	2 280	2 310
de HLM (2)	260	272	283	294	304	320	341	364	386	407	428	450	473	489	501	513	526	539	551	560	569	578	586	591	597	601	606	611	616	621
d'autres bailleurs sociaux	78	91	105	118	132	147	165	183	202	218	232	246	260	264	259	255	250	246	244	244	244	244	244	245	245	244	244	243	242	241
d'autres personnes morales	325	306	285	263	240	220	202	183	164	145	127	108	88	75	69	62	55	48	45	45	45	46	46	46	47	47	48	48	49	49
ENSEMBLE	11 349	11 562	11 770	11 953	12 107	12 250	12 397	12 551	12 698	12 838	12 978	13 127	13 280	13 436	13 597	13 777	13 980	14 193	14 411	14 626	14 836	15 037	15 238	15 432	15 605	15 760	15 907	16 061	16 228	16 399

Source : Compte du logement

Tableau 51b - Parc annuel moyen des résidences principales selon la filière (COLLECTIF, FRANCE ENTIERE)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	2 069	2 121	2 172	2 228	2 286	2 357	2 389	2 424	2 456	2 483	2 510	2 534	2 558	2 585	2 601	2 644	2 690	2 736	2 800	2 880	2 960	3 040	3 109	3 164	3 213	3 257	3 294	3 325	3 359	3 394
accédant	958	976	994	1 015	1 036	1 038	1 022	1 007	992	977	960	942	923	926	951	978	1 008	1 037	1 064	1 088	1 112	1 137	1 160	1 181	1 199	1 217	1 233	1 248	1 264	1 279
non accédant	1 111	1 144	1 178	1 213	1 250	1 290	1 334	1 382	1 432	1 479	1 524	1 568	1 611	1 639	1 651	1 665	1 682	1 700	1 736	1 792	1 847	1 904	1 949	1 983	2 014	2 041	2 061	2 077	2 095	2 115
Locataires	7 146	7 151	7 152	7 163	7 181	7 213	7 276	7 355	7 439	7 533	7 635	7 734	7 826	7 904	7 968	8 040	8 129	8 218	8 288	8 337	8 384	8 430	8 479	8 528	8 577	8 637	8 707	8 787	8 872	8 961
de personnes physiques	3 331	3 291	3 250	3 213	3 178	3 182	3 235	3 294	3 356	3 418	3 480	3 541	3 598	3 660	3 726	3 800	3 880	3 961	4 010	4 025	4 039	4 052	4 067	4 081	4 095	4 114	4 139	4 168	4 199	4 233
de HLM	2 645	2 696	2 745	2 798	2 855	2 891	2 915	2 944	2 975	3 007	3 038	3 069	3 095	3 115	3 128	3 143	3 165	3 187	3 217	3 255	3 292	3 329	3 369	3 408	3 447	3 491	3 539	3 592	3 647	3 704
d'autres bailleurs sociaux	301	320	339	358	377	417	479	545	612	662	696	730	765	783	786	789	794	798	801	802	803	803	804	805	806	808	810	813	817	820
d'autres personnes morales	870	844	819	794	771	722	647	572	496	445	420	395	368	345	327	309	291	272	260	255	250	245	239	234	229	224	219	214	209	204
ENSEMBLE	9 215	9 272	9 324	9 391	9 467	9 541	9 633	9 744	9 863	9 988	10 118	10 244	10 360	10 469	10 569	10 684	10 819	10 955	11 088	11 216	11 344	11 470	11 588	11 692	11 790	11 894	12 001	12 112	12 231	12 355

Source : Compte du logement

Tableau 50b - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement (métropole)

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
RESIDENCES PRINCIPALES	20 229	20 487	20 736	20 975	21 193	21 398	21 626	21 877	22 130	22 380	22 636	22 898	23 153	23 403	23 651	23 932	24 256	24 591	24 928	25 258	25 582	25 895	26 200	26 484	26 741	26 987	27 227	27 480	27 753	28 035
Individuel (*)	11 086	11 290	11 489	11 664	11 808	11 942	12 082	12 229	12 369	12 502	12 635	12 778	12 924	13 073	13 227	13 399	13 591	13 793	14 000	14 204	14 403	14 593	14 784	14 970	15 136	15 285	15 426	15 575	15 735	15 901
Collectif (**)	9 143	9 196	9 246	9 311	9 385	9 456	9 544	9 648	9 760	9 878	10 001	10 120	10 229	10 331	10 424	10 534	10 666	10 798	10 928	11 054	11 179	11 302	11 416	11 515	11 605	11 702	11 801	11 905	12 017	12 133
RESIDENCES SECONDAIRES	2 440	2 511	2 582	2 650	2 715	2 778	2 815	2 826	2 837	2 847	2 858	2 868	2 877	2 886	2 894	2 906	2 923	2 939	2 957	2 981	3 008	3 044	3 073	3 090	3 099	3 104	3 117	3 135	3 153	3 172
Individuel (*)	1 587	1 619	1 650	1 678	1 700	1 721	1 734	1 738	1 741	1 743	1 745	1 749	1 752	1 757	1 761	1 771	1 784	1 798	1 813	1 831	1 851	1 874	1 886	1 880	1 864	1 848	1 844	1 844	1 845	1 846
Collectif (**)	853	892	932	973	1 015	1 057	1 081	1 088	1 096	1 104	1 112	1 119	1 125	1 129	1 132	1 136	1 138	1 140	1 144	1 150	1 158	1 169	1 187	1 210	1 235	1 256	1 274	1 290	1 308	1 325
LOGEMENTS VACANTS	1 873	1 880	1 885	1 890	1 892	1 892	1 898	1 909	1 920	1 931	1 942	1 953	1 964	1 974	1 983	1 984	1 980	1 965	1 942	1 928	1 923	1 935	1 981	2 059	2 156	2 256	2 345	2 410	2 460	2 510
Individuel (*)	975	979	983	984	982	979	972	961	950	938	926	914	902	890	877	874	881	883	882	884	891	906	935	973	1 020	1 068	1 113	1 148	1 176	1 205
Collectif (**)	898	901	903	906	910	914	926	947	970	992	1 016	1 039	1 062	1 084	1 105	1 110	1 099	1 082	1 060	1 044	1 032	1 029	1 047	1 086	1 137	1 189	1 232	1 262	1 283	1 305
ENSEMBLE	24 542	24 878	25 203	25 514	25 799	26 069	26 339	26 612	26 886	27 158	27 436	27 720	27 994	28 263	28 527	28 823	29 159	29 495	29 827	30 167	30 513	30 873	31 254	31 634	31 996	32 347	32 690	33 025	33 365	33 717
Individuel	13 648	13 889	14 122	14 325	14 490	14 642	14 788	14 928	15 060	15 183	15 307	15 441	15 578	15 719	15 866	16 044	16 256	16 474	16 695	16 920	17 145	17 373	17 605	17 823	18 020	18 201	18 382	18 567	18 757	18 953
Collectif	10 894	10 989	11 081	11 189	11 309	11 426	11 551	11 684	11 826	11 975	12 129	12 279	12 416	12 544	12 661	12 779	12 903	13 020	13 132	13 247	13 368	13 500	13 650	13 811	13 977	14 146	14 307	14 458	14 608	14 764

Source : Compte du logement

Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement

Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

Tableau 51b - Le parc de logements : répartition des résidences principales par filière pour (métropole)

Tableau 51 - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNÉE

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	10 543	10 811	11 077	11 330	11 565	11 738	11 864	11 999	12 131	12 268	12 415	12 569	12 723	12 894	13 083	13 292	13 526	13 769	14 020	14 273	14 522	14 764	14 995	15 205	15 390	15 555	15 704	15 853	16 014	16 180
Accédants	4 937	5 091	5 244	5 393	5 533	5 660	5 778	5 896	6 010	6 126	6 234	6 334	6 428	6 517	6 601	6 681	6 757	6 830	6 899	6 964	7 025	7 082	7 136	7 186	7 232	7 275	7 316	7 355	7 392	7 429
Non accédants (1)	5 605	5 720	5 833	5 938	6 032	6 178	6 386	6 603	6 822	7 014	7 181	7 355	7 530	7 713	7 905	8 110	8 328	8 554	8 803	9 071	9 339	9 606	9 865	10 108	10 334	10 543	10 739	11 140	11 351	
Locataires (3)	9 686	9 676	9 659	9 644	9 628	9 660	9 762	9 878	9 998	10 113	10 221	10 329	10 430	10 509	10 568	10 640	10 730	10 821	10 908	10 985	11 060	11 131	11 205	11 279	11 351	11 431	11 523	11 627	11 739	11 855
de personnes physiques	5 277	5 219	5 157	5 094	5 026	5 023	5 095	5 174	5 256	5 325	5 382	5 439	5 494	5 533	5 568	5 618	5 695	5 777	5 862	5 923	5 993	6 024	6 058	6 095	6 131	6 171	6 217	6 270	6 329	6 389
de HLM (2)	2 865	2 926	2 986	3 050	3 117	3 169	3 213	3 262	3 314	3 365	3 416	3 467	3 514	3 550	3 574	3 600	3 635	3 671	3 713	3 761	3 808	3 855	3 902	3 947	3 991	4 040	4 093	4 151	4 212	4 275
d'autres bailleurs sociaux	357	388	419	450	481	535	612	693	775	839	883	928	972	992	986	980	977	974	971	969	967	964	961	958	954	951	947	944	941	938
d'autres personnes morales	1 187	1 142	1 096	1 050	1 004	934	842	748	653	584	540	496	450	414	390	365	340	315	300	296	292	288	283	279	274	270	266	261	257	253
ENSEMBLE	20 229	20 487	20 736	20 975	21 193	21 398	21 626	21 877	22 130	22 380	22 636	22 898	23 153	23 403	23 651	23 922	24 256	24 591	24 928	25 258	25 582	25 895	26 200	26 484	26 741	26 987	27 227	27 460	27 753	28 095

Source : Compte du logement

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAQ) ou une SA

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les créanciers, les usagers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires. Par contre, les usagers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

Tableau 51a - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (INDIVIDUEL, MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNÉE

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	8 478	8 695	8 909	9 107	9 284	9 415	9 513	9 616	9 714	9 819	9 940	10 068	10 199	10 340	10 493	10 660	10 848	11 045	11 234	11 407	11 576	11 738	11 901	12 057	12 194	12 316	12 429	12 547	12 675	12 807
Accédants	3 981	4 116	4 251	4 380	4 499	4 624	4 758	4 891	5 025	5 164	5 308	5 456	5 608	5 765	5 926	6 091	6 260	6 434	6 613	6 796	6 983	7 174	7 369	7 567	7 768	7 972	8 179	8 388	8 597	
Non accédants (1)	4 497	4 579	4 658	4 728	4 785	4 891	5 055	5 225	5 394	5 539	5 663	5 792	5 925	6 081	6 262	6 453	6 654	6 863	7 076	7 288	7 501	7 712	7 925	8 135	8 331	8 514	8 690	8 870	9 058	
Locataires (3)	2 609	2 596	2 580	2 556	2 524	2 527	2 569	2 613	2 655	2 682	2 696	2 710	2 725	2 733	2 734	2 738	2 742	2 747	2 766	2 797	2 827	2 855	2 883	2 913	2 942	2 969	2 997	3 028	3 060	3 094
de personnes physiques	1 964	1 947	1 927	1 901	1 868	1 861	1 882	1 904	1 925	1 933	1 931	1 929	1 927	1 926	1 927	1 931	1 934	1 938	1 951	1 972	1 992	2 011	2 032	2 055	2 078	2 101	2 124	2 150	2 178	2 207
de HLM (2)	252	263	274	285	296	311	333	355	377	399	420	442	464	482	493	505	518	532	543	553	562	572	579	585	590	595	600	606	611	617
d'autres bailleurs sociaux	70	83	96	109	122	137	155	173	191	207	220	234	248	252	247	242	237	232	229	229	228	228	228	228	227	227	226	225	223	222
d'autres personnes morales	323	304	283	261	238	218	200	181	162	143	125	106	87	74	67	60	53	46	43	44	44	44	44	45	46	47	47	48	49	
ENSEMBLE	11 086	11 290	11 489	11 664	11 808	11 942	12 082	12 229	12 369	12 502	12 635	12 778	12 924	13 073	13 227	13 399	13 591	13 793	14 000	14 204	14 403	14 593	14 784	14 970	15 136	15 285	15 426	15 575	15 735	15 901

Source : Compte du logement

Tableau 51b - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (COLLECTIF, MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNÉE

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Propriétaires occupants	2 065	2 116	2 167	2 223	2 281	2 323	2 351	2 383	2 417	2 448	2 475	2 501	2 525	2 554	2 590	2 632	2 678	2 724	2 787	2 866	2 946	3 026	3 094	3 148	3 196	3 240	3 275	3 306	3 339	3 373
accédant	957	975	993	1 013	1 034	1 036	1 030	1 025	1 005	990	974	957	939	919	922	947	974	1 003	1 032	1 059	1 083	1 108	1 132	1 155	1 175	1 193	1 210	1 226	1 242	1 257
non accédant	1 109	1 142	1 175	1 210	1 247	1 286	1 321	1 378	1 428	1 474	1 518	1 562	1 605	1 633	1 643	1 658	1 675	1 691	1 728	1 783	1 839	1 894	1 940	1 973	2 003	2 030	2 049	2 064	2 082	2 101
Locataires	7 078	7 080	7 079	7 088	7 103	7 133	7 193	7 265	7 343	7 430	7 526	7 619	7 704	7 776	7 833	7 902	7 988	8 074	8 141	8 188	8 233	8 276	8 322	8 366	8 409	8 462	8 526	8 599	8 679	8 761
de personnes physiques	3 313	3 273	3 231	3 193	3 158	3 162	3 213	3 271	3 331	3 392	3 452	3 511	3 567	3 627	3 691	3 764	3 843	3 924	3 972	3 987	4 000	4 013	4 027	4 040	4 052	4 070	4 093	4 120	4 151	4 183
de HLM	2 613	2 663	2 712	2 765	2 821	2 857	2 880	2 907	2 936	2 966	2 996	3 025	3 050	3 069	3 080	3 095	3 117	3 139	3 169	3 208	3 246	3 283	3 323	3 362	3 401	3 445	3 493	3 546	3 601	3 658
d'autres bailleurs sociaux	287	305	323	341	359	397	458	520	584	632	663	694	725	740	739	738	740	742	742	741	739	737	734	731	727	724	722	720	718	716
d'autres personnes morales	864	839	813	789	766	717	642	567	491	440	415	390	363	341	323	305	287	269	257	253	248	243	239	234	228	223	218	214	209	204
ENSEMBLE	9 143	9 196	9 246	9 311	9 385	9 456	9 544	9 648	9 760	9 878	10 001	10 120	10 229	10 331	10 424	10 534	10 666	10 798	10 928	11 054	11 179	11 302	11 416	11 515	11 605	11 702	11 801	11 905	12 017	12 133

Source : Compte du logement

Tableau 52 - Structures d'hébergement collectif : répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Capacité d'accueil																								
Accueil des personnes âgées	428 547	440 638	453 238	465 435	476 238	483 801	490 872	495 315	499 757	504 200	508 643	513 086	517 528	521 971	533 523	545 075	556 627	568 179	577 119	586 059	588 768	611 470	629 273	648 841
Accueil des adultes handicapés	54 846	57 988	60 741	63 494	67 025	76 637	79 420	82 202	84 985	87 768	90 550	93 333	94 664	95 995	97 326	98 657	104 470	108 112	111 754	115 396	119 037	123 297	127 025	132 310
Accueil des personnes en difficulté sociale	32 602	32 429	32 255	33 435	34 614	33 141	31 667	33 344	35 021	35 082	41 897	44 240	50 542	52 886	55 641	60 637	65 634	70 630	75 626	78 582	81 130	83 595	84 978	86 490
Résidences sociales, foyers de travailleurs migrant et jeunes travailleurs	171 654	171 514	171 576	172 799	173 945	174 205	175 077	174 133	172 496	173 055	173 528	167 909	166 359	162 051	161 621	154 001	155 946	160 101	162 155	162 514	166 172	169 179	171 631	170 319
Cité universitaires	137 664	139 363	138 643	143 041	144 446	146 295	147 797	149 656	151 256	153 077	147 706	141 679	135 253	129 424	122 848	117 269	111 027	104 823	98 657	93 746	91 310	89 209	87 990	84 489
Ensemble	825 313	841 931	856 454	878 204	896 269	914 079	924 833	934 651	943 516	953 182	962 324	960 246	964 346	962 327	970 959	975 639	993 703	1 011 845	1 025 312	1 036 297	1 046 417	1 077 450	1 101 546	1 122 650
<i>Source : Compte du Logement</i>																								
Lits occupés																								
Accueil des personnes âgées	405 807	418 073	429 463	442 009	453 155	457 491	461 826	466 162	470 497	474 833	479 168	483 504	487 839	492 175	504 870	516 452	527 201	542 955	551 200	559 445	561 779	581 480	598 504	617 169
Accueil des adultes handicapés	53 515	56 591	59 286	61 980	65 437	74 866	77 379	79 885	82 384	84 877	87 363	89 842	91 673	93 510	95 353	97 201	99 055	105 722	108 843	111 942	115 020	119 564	123 886	128 400
Accueil des personnes en difficulté sociale	28 596	28 537	28 687	30 077	31 038	29 593	28 387	30 189	31 434	31 489	38 167	40 334	46 056	48 293	52 593	57 218	61 826	66 414	70 985	73 503	75 868	78 075	79 307	80 654
Résidences sociales, foyers de travailleurs migrant et jeunes travailleurs	152 320	151 361	150 315	150 393	150 710	150 651	150 069	149 343	148 308	149 397	148 834	141 470	140 361	136 322	136 805	130 252	133 476	135 838	137 267	137 389	139 921	142 954	144 651	143 554
Cité universitaires	137 664	139 363	138 643	143 041	144 446	146 295	147 797	149 656	151 256	153 077	147 706	141 679	135 253	129 424	122 848	117 269	111 027	104 823	98 657	93 746	91 310	89 209	87 990	84 489
Ensemble	777 902	793 926	806 393	827 700	844 787	858 896	865 459	875 235	883 879	893 672	901 237	896 830	901 182	899 724	912 468	918 392	932 584	955 753	966 953	976 025	983 898	1 011 982	1 034 337	1 054 267
<i>Source : Compte du Logement</i>																								

QUATRIÈME PARTIE

Annexes

Présentation du compte du logement	204
Nomenclatures	210
Glossaire	214
Composition de la Commission des comptes du logement	225
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 12 décembre 2014	226

PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée de l'économie d'un pays. Son cadre central repose sur des choix théoriques et dépend de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes. Il est en outre contraint par la possibilité d'effectuer certaines 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, 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, et les nomenclatures utilisées, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux. Ils font l'objet d'un compte distinct, dit compte satellite.

Ces comptes satellites remédient à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- ils rassemblent de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurent de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- ils rassemblent les données non monétaires et les articulent avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ces contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central.

Le compte satellite du logement 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.

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 entre ces agents, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend un certain nombre de biens et services connexes dont la production n'est pas détaillée, mais qui sont partie prenante de la dépense totale de logement. 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...

Les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont présentés dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, le compte du logement ne cherche pas à décrire les activités des entreprises du secteur de la construction (qui peut porter sur des bâtiments non résidentiels, ou encore sur des ouvrages d'arts) ou celles des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique couvert par le cadre central de la comptabilité nationale est constitué de la France métropolitaine et des départements français d'outre-mer. Par souci de cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale, le compte du logement étudie les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements, mais il s'avère que tous les chiffres du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts.

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

Généralement, le service de logement met en relation deux agents économiques : le propriétaire et l'occupant d'un logement, le propriétaire et l'occupant pouvant être ou non la même personne. Cette relation revêt deux formes principales, selon que ces deux agents soient une même personne, le propriétaire occupant, ou deux différentes (bailleur et locataire). Dans ce dernier cas, elle peut éventuellement s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Dans la réalité, la situation est plus complexe. En fait, ce ne sont pas deux, mais potentiellement trois agents qui interviennent. Le propriétaire du logement, détenteur légalement du bien, peut en effet ne pas disposer du droit d'usage du logement (par exemple dans le cas de la nu-propriété) et l'avoir cédé à un tiers, qui assure alors la production de service de logement. Le service de logement met donc alors en relation le producteur et le consommateur du logement.

Ces trois fonctions (consommateur, producteur et détenteur) peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons (dites filières de production), au nombre de quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique où les fonctions de consommation et de possession sont exercées par un agent unique et celles de production par un autre agent distinct.

L'objet du compte étant la description des situations les plus caractéristiques, ne sont retenues 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 à la fois consommateur et producteur du logement, sans en être détenteur : ils sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédiérentiers occupants (qui cumulent les fonctions de détenteurs et consommateur du logement, sans en être le producteur) sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur ;
- 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.

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.

Figure 1 - Définition des filières de production de service de logement

Fonctions Type de production	Détenteur	Producteur	Consommateur
Production pour compte propre	- par le propriétaire	propriétaire occupant	
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	propriétaire bailleur	locataire / logé gratuit
Production pour le compte d'un tiers	- par le propriétaire	nu-proprétaire	usufruitier occupant
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-proprétaire	bailleur locataire / logé gratuit

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir décrire les situations les plus significatives : ainsi, 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 fournissent un service de logement. Ce service peut être consommé, soit par le propriétaire, si celui-ci est un ménage, soit par des locataires. Pour une résidence secondaire donnée, il n'est pas rare que les deux modes de consommation du service alternent au cours d'une même année. 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 distincts. 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 (comme la durée d'occupation, la distinction entre propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires) 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

La vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories, selon sa durée :

- la vacance frictionnelle, de courte durée, 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, caractérisée par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

En pratique, les dépenses imputées à la filière "logements vacants" concernent l'ensemble de la vacance.

Les logements vacants sont par nature inoccupés. Les dépenses courantes, à la charge du consommateur du logement, sont donc nulles pour la filière des logements. En revanche, ils font quand même l'objet de dépenses d'énergie et de charges (c'est principalement le cas pour des logements collectifs). L'intégralité de ces dépenses est affectée au propriétaire du logement. Ces dépenses sont donc prises en compte dans le calcul des emplois dans le compte du producteur.

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 « logements vacants ».

II.1.4 - Les locaux d'hébergement

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 comprennent d'autres prestations que celles du strict service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. En 2010, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles¹). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, ne sont pas retenus comme locaux d'hébergement, mais sont comptabilisés dans les logements ordinaires. 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 producteurs². De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

Figure 2 - Les filières du compte du logement

FL1	Filières de logements ordinaires :
FL11	Résidences principales :
FL111	Propriétaires occupants
FL1111	<i>accédants</i>
FL1111	<i>non accédants</i>
FL112	Propriétaires bailleurs
FL1121	<i>personnes physiques</i>
FL1122	<i>bailleurs d'HLM</i>
FL1123	<i>autres bailleurs sociaux</i>
FL1124	<i>autres personnes morales</i>
FL12	Résidences secondaires
FL13	Logements vacants
FL2	Locaux d'hébergement collectif

¹ Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles (soit gérées par les CROUS) 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.

² Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des 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 à partir d'un ensemble de principes tenant à la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, au moment d'enregistrement des opérations, à 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 sont censées 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...). On ne peut donc pas réaliser de compte Emplois-Ressources pour les consommateurs.

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 emplois. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat 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

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 utilisée 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 sont pas évalués en 2010, ce qui affecte 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 est 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 sur la production annuelle de logements neufs.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnel, impôts et intérêts des emprunts) sont également enregistrées selon le principe des droits constatés. C'est notamment le cas des impôts - aussi bien des taxes foncières sur les propriétés bâties que des impôts sur les revenus fonciers - et des intérêts, qui s'entendent comme les intérêts courus au titre de l'exercice.

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale, en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'état

des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA fiscal...). Cette exception s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans la loi de finances.

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.

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 pourrait 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, affecter à ces logements les mêmes loyers que ceux pratiqués dans le secteur privé, et compenser la différence avec le loyer effectivement pratiqué par l'inscription d'un transfert (que ce soit une subvention ou une prestation sociale) est exclu du cadre central de la comptabilité nationale. L'évaluation des loyers imputés ne porte donc que sur les loyers des propriétaires occupants, des logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et des résidences secondaires.

II.2.3 -La dépense nationale de logement

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel, ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Celle-ci doit être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent une charge courante pour les producteurs et sont, de ce fait, l'une des contreparties de la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions

d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt³ et toutes les aides classées en autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs. 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 logement⁴.

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.

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. 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 (tableaux 311 à 343) et aux circuits de financement (tableaux 40 à 42). Il inclut également une description du parc de logements (tableaux 50 à 52).

³ 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.

⁴ 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.

NOMENCLATURES ET DÉFINITIONS

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.
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB). 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 21.1	Charges locatives récupérables Charges locatives non récupérables pour les producteurs	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, ...).
20.4 21.2	Services extérieurs pour les consommateurs Services extérieurs pour les producteurs	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.
20.5 21.3	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable) Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	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).
20.6 21.6	Autres dépenses pour les consommateurs Autres dépenses pour les producteurs	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.
20.7 20.8 21.4	Aides à la personne Aides aux déménagements Impôts et taxes autres que la TVA	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant. 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 21.7 21.8 21.9	Intérêts des emprunts Impayés sur loyers et charges Transferts à l'occupant Consommation de capital fixe en logement	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers. Créances sur le locataire. Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance.

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	Bâtiments hors terrain	
23.111	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	Terrains d'assise	
23.121	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.

3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux

Code	Libellé	Contenu
24.11 24.21 24.31 24.51 24.12	Fonds propres Aides au financement des opérations sur logements neufs	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant. - 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	- 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 24.13 24.23 24.33 24.53 24.131 24.231 24.331 24.531 24.132 24.232 24.332 24.532	Aides au financement de travaux sur immeubles existants Emprunts Emprunts aidés Emprunts non aidés	- 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). 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. - 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 % , - Pass-foncier.

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).

GLOSSAIRE

Agence nationale 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'Etat 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'Etat. Cette aide a pour objectif de se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible. En effet, lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne, elle peut prendre le relais et permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important. L'ALT est forfaitaire et, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

Aide personnalisée au logement (APL)

Issue de la réforme du financement du logement de 1977, elle est destinée aux occupants, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, de logements financés avec les "nouvelles aides de l'Etat" (PAP, PC, PAS, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'Etat (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.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à compter du 1^{er} janvier 2008, certains paramètres des barèmes des aides personnelles au logement sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers (IRL). La mise en oeuvre de cette

indexation a conduit à une revalorisation au 1^{er} janvier de chaque année : de 2,76 % en 2008, 2,95 % en 2009, 0,32 % en 2010, 1,10 % en 2011 des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2007, des forfaits de charges, des redevances plafonds et des loyers forfaitaires.

Allocation 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'Etat 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'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'aide personnelle au logement (*voir ce terme*).

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

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

Crédit foncier de France

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

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

Au terme d'adaptations successives, la réforme du financement du logement entrée en vigueur en 1978 a confirmé son rôle dans la distribution des prêts aidés par l'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 de l'habitat (Anah), etc...).

Eco-prêt à 0 %

Adopté en loi de finances pour 2009, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'éco-prêt à 0 % est un prêt aidé par l'État pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique des logements construits avant 1990. Ces rénovations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, de favoriser les énergies renouvelables et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux, l'éco-prêt à 0 % n'est soumis à aucune condition de ressources. Sa durée de remboursement est de 10 ans. L'emprunteur ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier, à payer à l'établissement prêteur. Les intérêts du prêt sont financés par l'État qui accorde à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Un seul prêt peut être accordé par logement, même en cas de changement de propriétaire, et quel que soit le montant de l'éco-prêt qui aura été accordé.

Il est cumulable avec les autres dispositifs d'aide au logement, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'Anah et des collectivités territoriales et le prêt à 0 %.

Eco-prêt logement social

Dans le cadre du plan « Batiment Grenelle Environnement », l'éco-prêt logement social est mis en place afin de permettre le financement des travaux de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Distribué par la CDC à partir d'avril 2009, ce prêt est proposé aux bailleurs sociaux au taux fixe de 1,9 % sur une durée de 15 ans. Il complète les autres financements mis à la disposition des bailleurs sociaux : dégrèvement de taxe foncière, dotations ANRU, aides de l'ADEME...

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 2009, 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 %.

En août 2003, la rémunération passe à 2,5% et le taux du prêt à 4,2 %.

Pour les PEL ouverts à compter du 1^{er} mars 2011, le taux de l'épargne est revalorisé chaque année, avec un taux plancher à 2,5 %. Celui-ci s'appliquera pour toute la durée de vie du PEL.

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.

A compter du 1^{er} mars 2011, la prime n'est versée qu'à partir de 5 000 euros empruntés. Son montant est plafonné en fonction de la performance énergétique du bien immobilier : pour les logements « non verts », elle ne dépassera pas 1 000 euros.

- *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 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 (voir évolution des taux ci-après). 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 2011, 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 %.

Au 1^{er} août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1^{er} février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1^{er} août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1^{er} août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,5 %.

Au 1^{er} février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,75 %.

Au 1^{er} août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 4,25 %.

Au 1^{er} février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1^{er} mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2010, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,75 %.

En août 2011, la rémunération s'établit à 1,50 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3 %.

Au 1^{er} février 2013, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,75 %.

Au 1^{er} août 2013, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

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 1er janvier 2005.

Garantie universelle des risques locatifs (GRL)

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL) consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. L'union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie.

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 (4 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 offices publics de l'habitat (OPH)*

L'ordonnance du 1er Février 2007 a intégré l'ensemble des OPHLM et OPAC dans un nouveau statut unique : les offices publics de l'habitat (OPH).

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat représente les Offices dans les discussions auprès des Pouvoirs Publics concernant les orientations de la politique du logement social en France, dans les négociations avec les partenaires du financement de l'habitat social et dans les instances de concertation avec les organisations représentatives des locataires et avec l'État, dans les relations avec les institutions de la fonction publique territoriale.

- *La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)*

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, syndic de copropriété.

- *La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM*

Les sociétés coopératives 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 a pour but :

- de rechercher tous moyens propres à faciliter le développement de l'œuvre que poursuivent les Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- d'assurer la défense des intérêts particuliers et généraux des Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- de promouvoir une politique coopérative d'actions en faveur de l'habitat social.

- *L'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété*

L'UES-AP est l'organisme fédérateur des Sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété (SACICAP) qui succèdent aux sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) en 2006. Depuis 2007, les SACICAP se sont engagées à soutenir les politiques locales d'accession sociale. Elles consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement. En 2008, les SACICAP et l'UES-AP ont décidé d'adopter une marque commune qui exprime l'ensemble de leurs valeurs : PROCIVIS. Acteur majeur de l'accession sociale, les SACICAP sont devenues depuis 2009 les principaux acteurs de la diversification de l'habitat dans les opérations en zone ANRU.

- *La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)*

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés, assurent aussi la représentation des organismes d'HLM. La fédération assure un lien permanent entre, d'une part les Associations régionales d'organismes d'habitat social, et d'autre part L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations qui la composent. 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 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 trois 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 « Action logement » ou « 1 % logement »)

Les employeurs d'au moins 10 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. En complément, 0,50 % de la masse salariale est versée au FNAL qui finance une part des aides personnelles.

Pass-foncier

Mis en place fin 2006, ce dispositif permet l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes. En 2007, il assure le financement de « la maison à 100 000 euros » puis de « la maison à 15 euros » en 2008. Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant rembourse environ 450 euros par mois (15 euros par jour), après déduction de l'aide personnelle au logement. Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme de l'accession à la propriété, fin 2010.

Pass-travaux

Le « pass-travaux » est un prêt délivré par les organismes collecteurs du « 1 % logement ». Il permet de financer des travaux de rénovation, d'agrandissement ou d'embellissement dans la résidence principale : chauffage, isolation, fenêtres, toiture, revêtements muraux ou des sols, plomberie, électricité, ascenseur, adaptation du logement au handicap, ravalement... Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise.

D'un montant maximum de 9 600 € (sous condition de ressources), d'une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans, le prêt est consenti, sans frais de dossier, au taux de 1,50 %. Il est ouvert à tous les salariés du secteur privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, en maison individuelle ou en copropriété.

Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme du « 1 % logement » (qui devient « Action logement »), fin 2008.

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.

Dans le cadre du plan de relance, le montant des prêts à 0 %, émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, est doublé pour l'acquisition d'un logement neuf. La durée maximale du prêt est augmentée et le différé de son remboursement est allongée en zone « tendue ».

Au 1^{er} janvier 2011, le dispositif est renforcé par la mise en place du **PTZ+**. Le prêt est alors distribué sans condition de ressources. Les revenus et la composition du ménage déterminent cependant les caractéristiques du prêt (durée, quotité). La performance énergétique du logement conditionne le montant prêté.

De nouvelles conditions d'éligibilité, liées aux revenus, à la localisation du logement et à la composition du ménage sont réintroduites en janvier 2012.

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 au logement locatif social (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations (PLA CDC)

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

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

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

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion (**PLA-I**) est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social (**PLATS**) 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'Etat et les bailleurs ouvrant droit à l'APL (respect des plafonds de ressources et de loyers plafonds).

Le prêt accordé par le Crédit foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit foncier. Fin 2008, le taux actuariel de ce prêt varie entre 5,13 % et 5,43 %. 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 %.

A partir de janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

En 2001, le Prêt locatif social (PLS) 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 PLATS 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'Etat 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 ont évoluées :

- Fin 2008, le taux des prêts est de 4,6 %.
- 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.

A partir de janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

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 (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).

Depuis janvier 2012, le taux de TVA réduit passe à 7,0 % et s'applique sur les agréments 2012.

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

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

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

Ces prêts font l'objet d'une convention entre le ministère de l'Economie et les établissements prêteurs : la Caisse des dépôts 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 (Livret d'épargne populaire pour le PLI), et sont consentis, d'une part directement par la Caisse des dépôts, 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 la cuve

Fin 2005, une mesure gouvernementale vise au soutien du pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix des produits pétroliers. Les ménages modestes et non imposables qui se chauffent au fioul domestique reçoivent une aide de 75 euros en 2006. Cette prime n'a pas été reconduite en 2007, mais doublée l'hiver suivant. Son montant s'est établi à 150 euros en 2008 et 200 euros en 2009. Elle n'est pas versée en 2010, ni en 2011.

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2012, la TVA appliquée sur les travaux est passée à 7,0 %.

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. À 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. À compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

Adopté par le parlement fin 2008, le nouveau dispositif d'investissement locatif « Scellier » est inscrit dans la loi de finance de 2009. Il permet aux investisseurs privés faisant acquisition d'un logement construit après le 1^{er} janvier 2009 de bénéficier d'une réduction d'impôt pendant une durée de neuf ans. Le taux de cette réduction est de 25 % du prix d'achat du bien immobilier, pour les acquisitions effectuées en 2009. Ce taux passera à 20 % en 2010, puis 15 % en 2011.

Le dispositif « Scellier » impose :

- la location du bien immobilier pendant une durée minimale de neuf années ;
- le montant des loyers ne doit pas excéder un plafond fixé par l'État en fonction de la zone de localisation du logement ;
- le logement neuf doit respecter les normes environnementales en vigueur ;
- l'investisseur ne peut effectuer qu'un seul achat immobilier par an dans le cadre du dispositif Scellier.

Fin 2009, le dispositif « Scellier » remplace les dispositifs « Robien » ou « Borloo ».

Surface corrigée

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

Surface habitable

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

Surface utile

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

COMPOSITION DE LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

décret n° 2010-1302 du 29 octobre 2010

arrêtés du 5 novembre 2014 et du 1^{er} décembre 2014

La commission est présidée par le ministre chargé du logement, **Madame Sylvia PINEL**, Ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Le vice-président de la commission est nommé, pour trois ans, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. Il supplée le président en cas d'absence ou d'empêchement. Mme **Sabine BAÏETTO-BEYSSON** est la vice-présidente de la commission.

Outre son président et son vice-président, la commission comprend :

Douze membres de droit représentant l'administration :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages ;
Le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
Le directeur général de l'Institut national de la statistique et des études économiques ;
Le directeur du budget ;
Le directeur général du Trésor ;
Le directeur général des finances publiques ;
Le directeur général de la cohésion 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 commissaire général au développement durable ;
Le chef du Service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que chef du service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement ;
ou leurs représentants ;

Six membres de droit représentant des organismes compétents en matière de logement :

Le gouverneur de la Banque de France ;
Le directeur de la Caisse nationale des allocations familiales ;
Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat ;
Le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat ;
Le directeur général de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ;
Le directeur général de l'Agence nationale d'information sur le logement ;
ou leurs représentants ;

Quatorze membres choisis en raison de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés, pour trois ans, par le ministre chargé du logement :

Mme Muriel BOULMIER
M. Bernard COLOOS
M. Didier CORNUEL
M. Jean-Claude DRIANT
M. Jean-François GABILLA
M. Stéphane GALLON
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT

Mme Anne LAFERRÈRE
M. Christian NICOL
M. Gilles POUZIN
M. Jean-Pierre SCHAEFER
M. Claude TAFFIN
M. Alain TRANNOY
M. Daniel WAHL

REMARQUES DES MEMBRES DE LA COMMISSION LORS DE LA RÉUNION PLÉNIÈRE DU 12 DÉCEMBRE 2014

Présents

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente),

Mme Annie MESRINE (rapporteur),

Personnalités qualifiées :

M. Bernard COLOOS,

M. Didier CORNUEL,

M. Jean-Claude DRIANT,

M. Stéphane GALLON,

Mme Florence GOFFETTE-NAGOT,

Mme Anne LAFERRÈRE,

M. Christian NICOL,

M. Gilles POUZIN,

M. Jean-Pierre SCHAEFER,

M. Claude TAFFIN,

M. Alain TRANNOY,

M. Daniel WAHL,

Membres de droit :

Mme Lucile BAROU (DG Trésor),

Mme Inès BOUCHIKHI (DGALN/DHUP),

Mme Gladys BOUSQUET (CDC/DFE),

M. Nicolas CAHU, Mme Caroline THIBAUT (Anpeec),

M. Marc CHAZELAS, M. Jérôme COFFINET (Banque de France),

M. Maxime CHODORGE (Anil),

M. Jacques FRIGGIT (CGEDD),

M. Dominique HOORENS (USH),

Mme Anne LEGAL (Drees),

Mme Sabine MEUNIER (DGCL/DESL)

Mme Isabelle SIGURET (Cnaf),

Mme Hélène CASSET-HERVIO, Mme Nathalie MORER, Mme Catherine ROUGERIE, M. Arnaud ROUSSET, M. Joan SANCHEZ-GONZALEZ, Mme Hélène THELOT (Insee)

M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume MORDANT, M. Guillaume HOURIEZ, Mmes Sandrine CHAUMERON, Pauline DELANCE, Gwendoline VOLAT, MM. Emmanuel CAICEDO, Yoann MUSIEDLAK, Benjamin VIGNOLLES(SOeS).

La séance est ouverte par **Mme BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente de la Commission des comptes du logement)** en rappelant le renouvellement partiel des personnalités qualifiées qui composent la Commission. Après avoir remercié les membres sortants pour leur contribution aux travaux de la Commission, elle accueille les nouveaux membres (voir composition ci-avant).

Rapport sur le compte satellite du logement

Emmanuel CAICEDO (SOeS) présente les principaux résultats du compte portant sur l'année 2013 et, en prévisionnel, sur l'année 2014.

Jacques FRIGGIT (CGEDD) interroge l'Insee sur la diffusion de l'indice général des loyers et des différents sous-indices, notamment ceux décomposant secteur libre et secteur social. **Catherine ROUGERIE (Insee)** rappelle que l'Insee a prévu à moyen terme de mettre en place une

publication trimestrielle sur les indices de loyers. Toutefois, le passage à un rythme trimestriel suscite des questions méthodologiques qui sont encore en validation interne. L'indice calculé pour l'indice des prix à la consommation est disponible dans la Banque de données macroéconomique de l'Insee (BDM).

Jacques FRIGGIT (CGEDD) intervient ensuite pour mettre en avant le chiffrage réalisé dans le CSL du nombre de logements produits et terminés : celui-ci est en partie issu de modèles d'estimation et il s'avère supérieur, notamment sur la période récente, à ce que les remontées d'information brutes issues de Sit@del laissent transparaître. Or ce sont ces dernières qui sont plus largement connues du grand public. Aussi, il semble nécessaire de mieux mettre en avant ces résultats, y compris dans la synthèse du rapport. Il serait également utile de publier les données numériques, au-delà des graphiques qui les représentent. **Guillaume HOURIEZ (SOeS)** signale à ce sujet que le SOeS publiera à partir de février 2015 des nouvelles séries de mises en chantier et d'autorisations de permis de construire. En effet, notamment depuis la réforme du droit des sols qui a conduit à une décentralisation de l'instruction des permis de construire, il existe un défaut de collecte dans Sit@del. Une méthodologie très proche de celle utilisée par les comptes a donc été développée et permettra de publier des estimations mensuelles nationales et régionales des autorisations et des mises en chantier. Des séries longues seront également publiées à cette occasion. Cela va remettre en cohérence les données conjoncturelles publiées par le SOeS et celles utilisées dans le CSL.

Dominique HOORENS (USH) souligne tout d'abord les nouveaux efforts de pédagogie réalisés dans le rapport sur les comptes ainsi que l'intérêt majeur des nouvelles séries Sit@del.

- Il estime qu'il pourrait être intéressant de mieux mettre en regard les dépenses en logement et les aides au logement, y compris en détaillant un reste à charge des ménages dans la dépense courante.
- Il signale qu'une analyse plus fine des évolutions des loyers sur le secteur libre et le secteur social permettrait également une meilleure lecture du compte. En effet, les hausses de loyers, qui intègrent notamment l'évolution de l'IRL, sont réparties en cours d'année et, de fait, continues dans le parc privé, alors même qu'elles n'ont lieu qu'une fois par an dans le parc social pour un même bailleur, qui plus est généralement au 1^{er} janvier pour la plupart des organismes HLM.
- Concernant les plans de financement et notamment les emprunts, il relève des différences de champ entre la page 78 et la page 98 qui devraient être mieux explicitées.
- Il souhaiterait que la ventilation des chiffrements de la production de logements neufs par filières soit mieux mise en évidence dans le rapport et que, le cas échéant, les hypothèses réalisées pour faire ce partage soit mieux explicitées.
- Il interroge le SOeS sur le champ retenu pour l'exonération fiscale de TFPB concernant le parc social, étant entendu qu'il existe un régime général d'exonération de deux ans pour l'ensemble des logements neufs alors même que le parc social neuf bénéficie d'une exonération plus longue.
- Il souhaiterait enfin qu'une note puisse mettre en avant l'ensemble des modifications de champ et de concepts qui affectent la lecture du compte d'une année sur l'autre.

Emmanuel CAICEDO (SOeS) apporte des éléments de méthode répondant à certains des points soulevés.

Concernant les questions sur l'investissement, il signale le travail de fond réalisé sur la mesure de l'investissement ces dernières années pour améliorer la qualité de la mesure faite à partir de Sit@del et qui va aboutir définitivement lors du recalibrage du compte sur les données conjoncturelles qui seront diffusées en février 2015 (voir ci-avant). La cohérence de cette mesure avec les différentes données concernant les plans de financement (aides, crédits) pose des difficultés importantes de temporalité. Pour autant, des progrès ont déjà été réalisés à ce sujet avec l'appui de la DHUP, notamment à travers un recalage plus systématique des plans de financement des bailleurs sociaux sur les versements de crédits par la CDC en lieu et place de grilles-délais fixes qui permettaient de mesurer les années d'investissement à partir des années correspondant à l'agrément accordé. Ces travaux de fond sont peu visibles sur les séries retracées en termes d'aides et de financement, car ils ne remettent pas en cause l'historique décrit les années précédentes, mais ils permettent d'améliorer la cohérence du compte entre les différentes mesures de l'investissement qui sont réalisées ; ils permettent en outre de mieux décrire certaines ventilations de l'activité immobilière (distinction neuf / ancien ou Anru / hors Anru dans les acquisitions des bailleurs sociaux).

Concernant la ventilation de production de logements, celle-ci n'est plus réalisée depuis la réforme du droit des sols qui a dégradé l'information recueillie sur les maîtres d'ouvrage dans les permis de construire de Sit@del. Le schéma de la méthode du compte est ; 1. le chiffrage d'une production physique ; 2. la valorisation de cette production pour disposer d'un montant d'investissement ; 3. La décomposition par filières de cet investissement, notamment sur la base d'éléments sur le financement et, pour les bailleurs sociaux, sur la base des plans de financement recueillis dans les agréments. Il n'est pas exclu de réaliser le chemin inverse (en déflatant les données d'investissement) mais, compte tenu des écarts temporels, il n'est pas évident de retomber sur des chiffres diffusés par ailleurs et largement connus. Aussi, il est souhaitable de réaliser un travail plus poussé sur la faisabilité de cette décomposition. Il pourra aussi s'appuyer sur les données comptables des organismes HLM qui ont été mobilisées auprès de la DHUP (infocentre Boléro) pour les comptes courants (voir présentation ci-après de Gwendoline VOLAT) mais qui pourraient également être mobilisés pour les comptes d'investissement.

Concernant les exonérations fiscales, et notamment l'exonération de TFPB, il signale qu'il existe également un travail de fond dans le compte de cette année, qui a consisté à basculer d'un chiffrage très macro-sectoriel à partir du nombre de logements terminés à un chiffrage très fin (au niveau communal) réalisé directement par la DGFiP et intégrant l'ensemble des informations disponibles quant aux assiettes exonérées et les taux de TFPB. Là encore, ces modifications méthodologiques sont peu visibles, car les chiffrages précédents étaient proches des nouveaux, mais il existe une amélioration substantielle de la qualité du chiffrage qui offre, en sus, de nouvelles possibilités de décomposition et d'analyse.

Jean-Pierre SCHAEFER souhaiterait que l'on puisse identifier s'il existe une amélioration du parc en termes de qualité énergétique, même lente, qui permettrait une diminution des consommations unitaires. En effet, la dépense en énergie résidentielle des ménages varie fortement en fonction des conditions météorologiques et des prix des énergies qui sont des éléments exogènes aux politiques publiques dans le domaine du logement, ce qui n'est pas le cas de la qualité thermique des logements. Il serait donc utile de mesurer les effets des améliorations des logements sur cette dépense en énergie résidentielle. **Sabine BAÏETTO-BEYSSON (Vice-présidente)** estime qu'un tel objectif est particulièrement ambitieux dans le cadre du compte du logement. Il s'inscrit d'autant plus difficilement dans ce cadre que l'exercice, tenté par ailleurs, pose des problèmes de mesure. **Guillaume HOURIEZ (SOes)** complète cette réponse en signalant que l'enquête Phébus, réalisée par le SOes en 2013 a permis de mesurer à la fois l'état de la performance thermique des logements, les consommations énergétiques des ménages et leurs comportements vis-à-vis de cette consommation. S'agissant d'une nouvelle enquête, cela donne une photographie pour une année donnée mais ne permet pas de mesurer une évolution de la qualité thermique des logements, ce qui sera possible si l'ambition de renouveler cette enquête vers 2018 se concrétise. Parallèlement, la base Ademe centralise l'ensemble des diagnostics de performance énergétique réalisés sur les logements qui font l'objet d'une transaction. Celle-ci est, de fait, biaisée, puisque ne représentant que les transactions, mais elle peut permettre de réaliser des travaux pour mesurer l'évolution de la qualité énergétique du parc.

Alain TRANNOY signale l'intérêt qu'il pourrait y avoir à mesurer les flux de logements autres que la construction neuve : d'une part les sorties du parc, et notamment la destruction de logements qui traduit une véritable obsolescence, d'autre part les entrées dans le parc autres que la construction, comme la réaffectation en habitation de locaux (bureaux notamment). La mesure de ces autres flux permettrait de réconcilier les données monétaires d'investissement avec les données physiques du recensement, qui ne font pas état d'un accroissement du parc conforme avec le nombre de logements neufs construits par an (supérieur à 400 000 sur les dernières années). **Guillaume HOURIEZ (SOes)** estime que cette question est tout à fait pertinente mais qu'elle se heurte à une méconnaissance de ces autres flux et du manque de sources fiables pour les mesurer. En l'état actuel des méthodes, les destructions de logements dans le compte doivent être appréhendées comme un solde entre les variations du stock de logements et les créations de nouveaux logements. **Catherine ROUGERIE (Insee)** précise que, certes, il n'y a pas de mesure directe des destructions, mais elles sont prises en compte dans le chiffrage puisque les estimations des stocks sont calées : pour les années définitives, sur les résultats du recensement (1^{er} janvier 2011 pour le dernier cycle complet de recensement à la date de ce dernier rapport) ; pour les années plus récentes, sur les données fiscales, la base de sondage du recensement et les données Sit@del. **Sabine BAÏETTO-BEYSSON (Vice-présidente)** signale que cette réconciliation représente effectivement un réel besoin, ne serait-ce que pour analyser au mieux l'évolution de la consommation en service de logement des occupants, qui doit être mise en regard de l'évolution du parc lui-même (+ 1 % par an). **Bernard COLOOS**, rappelle que, par le passé, des calculs précis de ces flux (destructions, transformations, divisions et regroupements de logements) avaient été réalisés et publiés par l'Insee à partir de l'enquête emploi. Elles avaient permis de construire les séries de stocks de logements et il serait intéressant d'actualiser ces travaux pour disposer de données plus récentes. **Claude TAFFIN** confirme l'existence de tels calculs par le passé qui avaient permis le calcul d'un solde des désaffectations / réaffectations des logements en distinguant démolitions, solde des fusions / éclatements et solde des échanges avec les autres types de locaux. Il interroge l'Insee sur les raisons méthodologiques qui justifient l'abandon de tels calculs, et notamment l'éventuelle dégradation de l'échantillon aréolaire de l'enquête emploi. **Anne LAFERRÈRE** signale qu'une des raisons de l'abandon de ces calculs est qu'ils donnaient des résultats fortement dissonants avec les autres sources de données, notamment le recensement rénové de la population, et qu'ils ne permettaient justement plus de réaliser la réconciliation entre les flux et les stocks. **Catherine ROUGERIE (Insee)**, sans exclure l'intérêt et la possibilité éventuelle d'un tel chiffrage, précise que de tels travaux représenteraient une étude à part entière et que celle-ci devrait, le cas échéant, débiter par une analyse de la faisabilité.

Alain TRANNOY signale également que l'hypothèse retenue dans le compte à ce stade pour l'année 2014 est celle d'une répercussion intégrale de la hausse de la TVA sur les travaux dans les prix à la consommation pour les ménages. Cette hypothèse s'écarte de celle traditionnellement et prudemment retenue qui ne répercute qu'aux deux tiers les hausses de TVA sur les prix. **Emmanuel CAICEDO (SOes)** confirme que le chiffrage du compte pour 2014 a, pour l'heure et en l'absence d'éléments complémentaires à ce stade, entièrement répercuté la TVA sur les ménages. Il rappelle que les comptes du logement sont construits et retracés toutes taxes comprises et, notamment, TVA comprise. Il serait intéressant pour l'analyse de pouvoir également retracer des comptes « hors taxes », par exemple en profitant des

expertises en cours côté comptes de l'énergie, mais cela n'est pas évident pour l'ensemble des postes de la consommation associées au service de logement. Dans tous les cas, le compte logement n'est pas armé à ce stade pour répondre précisément à la question de l'impact de cette modification de taux sur les volumes consommés.

Bernard COLOOS revient sur la remarque initiale de Jacques FRIGGIT concernant les estimations du compte du logement sur le nombre de logements produits / terminés. Au-delà du fait que l'écart par rapport aux données brutes issues de Sit@del est effectivement important et qu'il modifie sensiblement les ordres de grandeur communément retenus, il serait intéressant de savoir où se concentre l'écart entre ces deux mesures. Notamment, le passage de 330 ou 340 000 logements à 400 000 logements construits par an soulève la question du type de logements (individuel ou collectif ?) et de la répartition géographique (Île-de-France, zones tendues ?) des dizaines de milliers de logements d'écart. Cela est particulièrement important lorsque l'on essaye de mettre en regard cette production de logements avec leur financement, en s'intéressant aux montants des aides et des crédits versés aux différents types d'acquéreur afin d'opérer une réconciliation entre l'ensemble des données produites. **Guillaume HOURIEZ (SOes)** rappelle que le rapport de l'année précédente précise la méthodologie employée pour cette estimation et que cette méthode donne, intrinsèquement, des résultats quant à la décomposition entre individuel et collectif. La question de la situation géographique n'est pas totalement traitée dans la méthode du compte, qui est macro-sectoriel par essence, mais elle le sera dans les estimations conjoncturelles prévues à février 2015 (voir ci-avant) et sur lesquelles le compte se recalera : il est prévu de publier à la fois un nombre de logements commencés au niveau national et au niveau régional.

Marc CHAZELAS (Banque de France) estime que la description des conditions de financement de l'investissement en logements est monocorde. Au-delà de la poursuite de la baisse des crédits nouveaux versés, il semble important de mentionner la poursuite de la hausse des encours des ménages, qui permet de financer leurs opérations immobilières, notamment la FBCF. Cela est une particularité française puisque ces encours sont en décroissance en moyenne dans la zone euro, particulièrement en Espagne ou en Italie, et que leur croissance est faible en Allemagne. Il signale par ailleurs que les séries de crédits nouveaux publiées par la Banque de France montrent une hausse des crédits versés en 2013 qui s'explique notamment par les opérations de rachat et de renégociations de crédits induites par la forte baisse des taux pratiqués par les banques. Ce phénomène mériterait également d'être mentionné dans le rapport car il témoigne de modifications importantes des conditions de financement des ménages. Des propositions en ce sens seront transmises par la Banque de France. **Guillaume HOURIEZ (SOes)** estime que cette remarque, ainsi que le débat sur la réconciliation des flux et des stocks de logements, mettent conjointement en évidence l'intérêt de disposer d'un compte de patrimoine. Cela imposerait de réconcilier les évolutions du stock de logements avec les encours de crédits et l'ensemble des flux. Il s'agit d'un projet de moyen terme pour le compte du logement qui pourrait être mis en œuvre prochainement.

Sabine BAÏETTO-BEYSSON clôt cette première partie de la séance en signalant que les membres peuvent faire part de leurs remarques plus détaillées par retour direct au secrétariat.

Présentation des révisions portées aux chiffrages de la consommation des occupants associée au service de logement et aux emplois / ressources des producteurs dans le cadre du passage à la Base 2010 de comptabilité nationale.

Gwendoline VOLAT (SOes) présente succinctement les travaux menés et les révisions de chiffrages y afférant qui font l'objet d'une documentation détaillée dans le présent projet de rapport. Une partie de ces éléments ayant déjà été abordés dans la première partie, ils ne font l'objet d'aucune remarque. **Sabine BAÏETTO-BEYSSON (Vice-présidente)** précise que l'ensemble des agrégats modifiés ont bien entendu été rétopolés jusqu'en 1984 et font l'objet de séries homogènes dans le présent projet de rapport, qui ne doivent pas être mises en regard des chiffrages du rapport de l'an dernier.

Présentation de l'étude sur les marchés locaux de l'immobilier ancien

Yoann MUSIEDLAK (SOeS) et **Benjamin VIGNOLLES (SOeS)** présentent une étude portant sur les marchés locaux des transactions des maisons individuelles et des appartements dans l'ancien au cours des années 2000 (*Le point sur* en cours de validation).

Didier CORNUEL s'enquiert du pouvoir explicatif de cette étude à un échelon fin, à savoir la répartition territoriale des groupes issus de la typologie. **Benjamin VIGNOLLES** signale que les groupes n'ont pas été construits a priori pour répondre à une homogénéité territoriale et que les strates des maisons n'ont pas les mêmes tailles que celles des appartements.

Alain TRANNOY note que l'évolution des prix moyens des transactions, à la fois pour les maisons et les appartements, semble assez différente de celle établie par l'indice Notaires-Insee, à savoir une légère baisse des prix autour de 2006. Il s'interroge donc sur la construction de ce graphique et de l'utilisation de cet indice Notaires-Insee. Par ailleurs, il souhaiterait savoir quels sont les indicateurs utilisés dans l'établissement de la typologie. **Yoann MUSIEDLAK (SOeS)** et **Benjamin VIGNOLLES (SOeS)** s'engagent à vérifier leurs données et leurs graphiques. **Claude TAFFIN** propose un élément d'explication : le poids des transactions des groupes en terme de prix pèserait différemment sur l'agrégat global. **Benjamin VIGNOLLES (SOeS)** rappelle que les régressions ont été construites sur chacune des strates, et en agrégeant toutes les années disponibles, ceci contrairement à l'indice Notaires-Insee qui n'est calculé que trimestriellement. **Anne LAFERRÈRE** mentionne que l'Insee, dans le cadre d'une réflexion sur le calcul de l'indice des prix des logements neufs, avait effectué une comparaison de méthode sur les données notariales. Une méthode d'estimation d'un modèle global sur périodes adjacentes donnait des résultats similaires à l'indice Notaires-Insee actuel. Les raisons des écarts sont donc à étudier plus finement. Puis **Benjamin VIGNOLLES (SOeS)** récapitule en deux temps la liste d'indicateurs : seuls les mouvements de prix (évolutions, niveaux, saisonnalité...) sont utilisés dans les régressions et la typologie ; les indicateurs socio-économiques et socio-démographiques sont uniquement utilisés a posteriori dans un but illustratif.

Présentation de l'étude sur les transactions intergénérationnelles dans l'ancien entre particuliers

Sandrine CHAUMERON (SOeS) et **Pauline DELANCE (SOeS)** présentent une étude portant sur les transactions des maisons individuelles et des appartements dans l'ancien au cours des années 2000 entre les différentes générations des particuliers (*Le point sur* en cours de validation).

Jacques FRIGGIT (CGEDD) s'interroge sur l'explication de la hausse des prix par l'élasticité du prix des logements par rapport à leur nombre, laquelle, au vu de la littérature, apparaît relativement faible. Par ailleurs, il s'interroge sur l'explication de la hausse des prix par les aides à l'investissement locatif dans l'ancien qui, selon lui, seraient peu élevées dans l'ancien sur la période étudiée. Sur ces deux points, Jacques FRIGGIT demande des éclaircissements numériques.

Claude TAFFIN fait remarquer qu'il y a un bruit sur la définition de la personne de référence dans les bases notariales, mais qui n'aurait pas d'impact sur l'étude du SOeS.

Anne LAFERRÈRE demande si les études présentées ont fait ou feront l'objet d'un retour aux notaires, sur la qualité des bases de données, retour qui pourrait bénéficier à l'ensemble des producteurs et utilisateurs. **Claude TAFFIN** répond que ces retours n'ont pas été prévus a priori, mais qu'il serait intéressant de mettre en place ce type de retour lors d'un Conseil d'orientation de l'association DINAMIC.

Programme de travail pour 2015

Guillaume HOURIEZ (SOeS) expose les principaux axes de travail du SOeS pour la Commission des comptes du logement pour l'année 2015.

Concernant le compte lui-même, l'intégration des éléments issus de l'enquête nationale logement d'une part, avec un groupe de travail prévu en juin 2015, et la finalisation des réflexions sur le chiffrage des avantages de taux sur les prêts aux bailleurs sociaux d'autre part, marqueront l'aboutissement d'un cycle d'investissements méthodologiques.

Concernant le groupe de travail sur les déterminants des prix des logements, qui s'est réuni seulement deux fois au cours de l'année, trois axes ont été définis et ont permis d'engager des travaux au SOeS :

- la mise en place de modèles macroéconomiques, pour lesquels les travaux engagés devraient aboutir courant 2015 ;
- l'identification de marchés locaux, la première des études présentée en plénière répond pleinement aux interrogations soulevées en groupe de travail ;
- l'évolution des coûts de la construction, des travaux statistiques lourds d'appariement des fichiers d'enquêtes ont été engagés pour suivre, à un niveau microéconomique, la formation des prix

Enfin, concernant les comparaisons internationales, les demandes faites à l'Allemagne pour obtenir des données individuelles permettant des exercices de comparaison fins des coûts des logements pour les occupants n'ont pour l'instant pas abouti. Des nouvelles demandes sont en cours et permettront, le cas échéant, de poursuivre les travaux sur ce sujet.

À plus moyen terme, il souhaite que la Commission puisse réfléchir aux calendriers des plénières, avec l'idée d'un compte complet sur une année pleine et unique à l'horizon de juin n+1. En effet, le format actuel, avec un compte complet à décembre n+1 et des prévisions pour n+1 partielles (hors aides au logement notamment) rendent difficile l'exercice de synthèse. Cela devra faire l'objet d'une étude de faisabilité, notamment sur la partie aides, mais les travaux d'industrialisation de la production du compte permettent désormais d'envisager raisonnablement un gain de 6 mois sur les échéances. L'opportunité d'une telle opération devra également être débattue. Enfin, cette réflexion pourra être l'occasion d'une réflexion sur le format du rapport à l'horizon 2016.

En conclusion, **Sabine BAÏETTO-BEYSSON** précise, à l'occasion de l'arrivée de nouveaux membres, que les groupes de travail sont des réunions ouvertes à tous les membres de la Commission, dont l'objet n'est pas la validation du rapport annuel et auxquelles les membres participent en fonction de leurs compétences et de leurs centres d'intérêt. La séance est levée.

Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques,
du logement et de la construction
Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Bureau de la diffusion

Tour Séquoia
92055 La Défense cedex
Mél : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

Dépôt légal : février 2015

ISSN : 2102-474X

ISBN : 978-2-11-138807-9

Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille - 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1^{er} juillet 1992 - art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 42).



En 2013, la dépense totale en logement croît plus vite que l'ensemble du PIB, sous l'effet d'une progression relativement soutenue des dépenses courantes, alors que les dépenses d'investissement diminuent, mais cette situation devrait s'inverser en 2014.

La dépense courante connaît toutefois une croissance moins vive qu'en 2012 sous l'effet d'une évolution relativement faible des prix des loyers et d'un retour à des températures plus proches de la moyenne, qui se répercutent sur les dépenses d'énergie. Ces tendances devraient se poursuivre en 2014, la dépense courante en logement progresserait de 1,0 % en valeur (- 0,5 % en volume).

L'investissement global en logement diminue légèrement en 2013 avant de baisser fortement en 2014. La construction de logements collectifs, qui avait été dynamique durant les années 2011, 2012 et jusqu'en 2013, baisserait en 2014 (- 5,5 %). Les prix dans le neuf et dans l'ancien diminueraient en 2014, comme en 2013.



Commissariat général au développement durable

Service de l'observation et des statistiques

Bureau des synthèses

sur le logement et l'immobilier

Tour Séquoia

92055 La Défense cedex

Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr

developpement-durable.gouv.fr

