COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

RéférenceS

Février 2016

Compte du logement 2014

Premiers résultats 2015

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

Service de l'observation et des statistiques

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Directrice de la publication *:* Laurence Monnoyer-Smith

Rédactrice en chef *: Anne Bottin*

Coordination éditoriale *: Claude Baudu-Baret*

Auteurs *: Pauline Delance, Louis Malard, Yoann Musiedlak et Vivien Roussez*

Crédit photo *: Arnaud Bouissou/MEEM-MLHD*
Quartier du Trapèze à Boulogne-Billancourt

Rapport de la Commission des comptes du logement Compte du logement 2014 Premiers résultats 2015

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2015

« 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 BAÏETTO-BEYSSON en assure la vice-présidence.

La composition complète de la Commission figure en annexe du présent rapport, page 208.

« 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, Peggy DUBOUCHER et Messieurs Louis MALARD, Yoann MUSIEDLAK et Vivien ROUSSEZ.

Madame Sylvie LEFRANC (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 2015 ET LE COMPTE 2014 7

Vue d'ensemble 9

R – Premiers résultats 2015 13
R1 - Les dépenses courantes de logement – prévisions 2015 14
R2 - Les logements achevés – prévisions 2015 16
R3 - L'activité immobilière – prévisions 2015 18

E – Le logement dans l'économie en 2014 21
E1 - Bilan économique de l'année 2014 22
E2 - La dépense en logement 24
E3 - Le logement dans l'économie 26
E4 - L'action des pouvoirs publics en 2014 28

D – Les dépenses courantes en 2014 33
D1 - Le parc de logements 34
D2 - La consommation associée au service de logement 36
D3 - Les loyers 38
D4 - Les loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation 40
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau 42
D6 - Les charges des occupants 44
D7 - La consommation de services de logement par filière 46
D8 - Les redevances dans les structures d'hébergement collectif 48
D9 - Conditions d'occupation des résidences principales en 2013 50
D10 - Les propriétaires occupants en 2013 52
D11 - Les locataires en 2013 54
D12 - Les locataires dans le secteur social en 2013 56
D13 - Les locataires du secteur privé en 2013 58

P – La production de service de logement en 2014 61
P1 - La production de service de logement - logements ordinaires 62
P2 - Les charges des producteurs 64
P3 - Comptes des bailleurs 66
P4 - Comptes des propriétaires occupants 68
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif 70

I – L'activité immobilière en 2014 73
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux 74
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux 76
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages 78
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales 80
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs 82
I6 - La production de logements neufs 84
I7 - Les logements achevés 86

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2014 89
A1 - Les aides au logement en 2014 90
A2 - Les aides aux consommateurs 92
A3 - Les subventions d'exploitation et d'investissement 94
A4 - Les avantages de taux 96
A5 - Les avantages fiscaux aux producteurs 98
A6 - Les aides au logement par filières 100
A7 - Les aides au logement par contributeur 102
A8 - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) 104
A9 - L'Agence nationale de l'habitat (Anah) 106
A10 - Le Fonds national d'aide au logement (Fnal) 108
A11 - Action logement et l'UESL 110
A12 - Le prêt à taux zéro (PTZ) 112
A13 - Les prélèvements 114

DEUXIÈME PARTIE – NOTES ET DOSSIERS 117
L'évaluation d'impact ex-post des politiques de transport : enjeux, méthodes et application 118
Fenêtre sur Cour ou Chambre avec Vue ? Les prix hédoniques de l'immobilier parisien 119

TROISIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES 121
Les comptes annuels du logement en 2014 123
Les séries chronologiques du compte du logement 1984 - 2014 129
Les aides publiques et les prélèvements 1984 - 2014 166
Les aides personnelles : répartition et évolution 1984 - 2014 170
Les circuits de financement 1984 - 2014 173
Le parc de logements 1984 - 2014 176

QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES 181
Présentation du compte du logement 182
Nomenclatures 188
Glossaire 192
Composition de la Commission des comptes du logement 204
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 7 décembre 2015 205

PREMIÈRE PARTIE

Les premiers résultats 2015 et le compte 2014

VUE D'ENSEMBLE

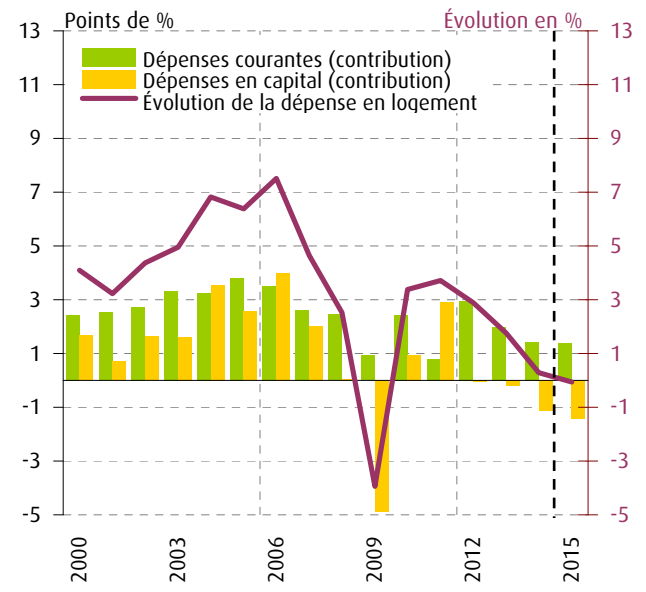
En 2014, la croissance de la dépense totale en logement poursuit le fléchissement amorcé en 2012 : elle progresse de + 0,3 % après + 1,8 % en 2013. Cette décélération devrait persister en 2015, la dépense en logement baisserait légèrement de - 0,1 %. Ce tassement résulte de deux effets qui se cumulent. D'une part les dépenses courantes ralentissent (+ 1,9 % en 2014 après + 2,7 % en 2013) en raison de la croissance très modérée des loyers et d'autre part, l'investissement subit une diminution marquée de 3,9 %, due principalement à la baisse des achats de logements neufs par les ménages. En 2015, le recul de l'investissement s'amplifierait (-5, 1 %) tandis que la croissance des dépenses courantes se situerait à un niveau proche de 2014 (+2,0 %). En 2014, la baisse des aides au logement liées à des dispositifs fiscaux efface la progression tendancielle des aides personnelles. Au total, les aides au logement diminuent de : - 0,4 %.

En 2014, la croissance du produit intérieur brut (PIB) est en retrait par rapport à 2013 (+0,2 % après +0,7 %). Ce ralentissement est imputable à celui des dépenses de consommations qui progressent de + 0,7 % en volume en 2014, bien en-deçà de sa croissance de long terme. La dépense totale de logement, dont la croissance était restée supérieure à celle de l'ensemble des dépenses de consommation, suit la même trajectoire, elle décélère dès 2011. En 2014 la croissance des dépenses totales, courantes et en capital, en logement (en valeur) est inférieure à celle de la demande intérieure totale : + 0,3 % contre +0,9 %, si bien que la part des dépenses en logement dans le total des dépenses diminue pour la première fois depuis 2009.

La dépense totale en logement regroupe à la fois les dépenses courantes (loyers, charges, dépenses énergétiques...) et les dépenses en investissement (achat de logement neufs, travaux d'entretien-amélioration...), elle progresse de 0,3 % en 2014. Tout comme l'investissement total de l'économie, qui recule de – 1,2 % en 2014, la dépense de capital baisse de 3,9 %, notamment en raison du recul des achats de logements neufs. La dépense courante reste quant à elle orientée à la hausse, et progresse de + 1,9 % en 2014.

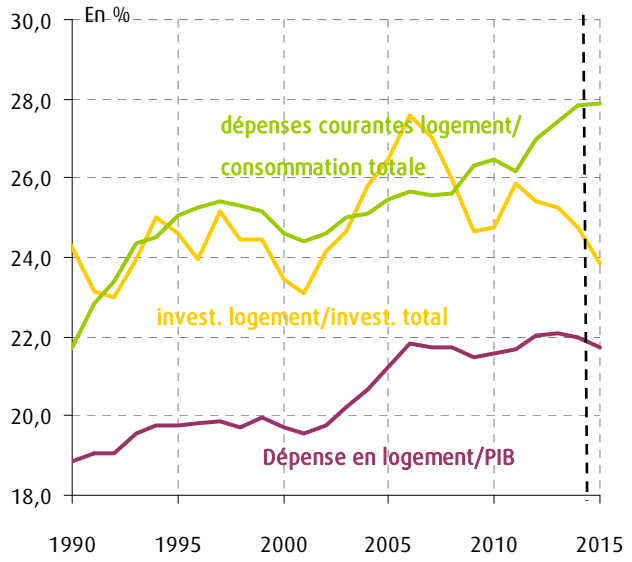
Ces mouvements contraires des dépenses courantes et d'investissement devraient persister en 2015 : la dépense de capital baisserait de - 5,1 %, en lien avec une production de logements en net recul. La dépense courante devrait croître à un rythme similaire à 2014 : + 2,0 %. Au total, la dépense en logement baisserait légèrement, et sa part dans l'économie diminuerait, à la fois dans l'investissement et la consommation.

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



Source : CSL2014

VE2. La part du logement dans l'économie

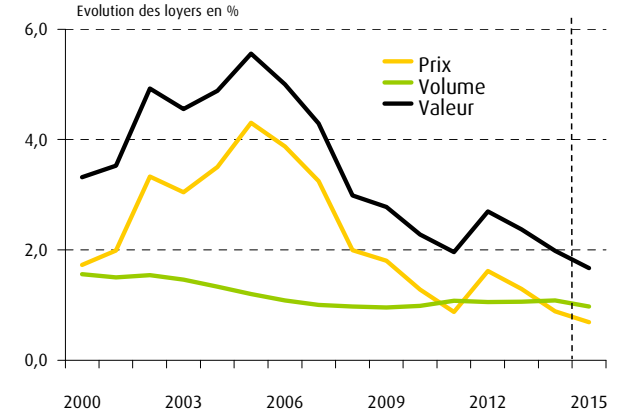


Sources : Insee, CSL2014

La progression des dépenses courantes se stabilise

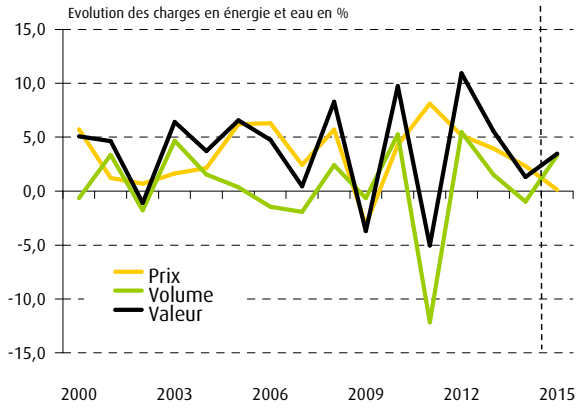
En 2014, les dépenses courantes de logement, qui regroupent essentiellement les dépenses en loyers (réels et imputés – *glossaire*) et charges des ménages, progressent de + 1,9 %. D'une part, la masse totale des loyers croît moins rapidement (+ 2,0 % après + 2,4 %) que par le passé, à la fois en raison d'une modération de leur prix, mais également de la croissance légèrement moindre du nombre de logements. D'autre part, les dépenses en énergie et en eau, qui constituent le poste le plus volatil de la dépense courante, subissent un net ralentissement en 2014 (+ 1,3 % après + 5,5 % en 2013), du fait de températures moyennes particulièrement clémentes qui ont limité la consommation, et de la faible progression, voire la baisse des prix de certaines énergies, notamment le fioul.

VE3. Evolution des loyers en prix et en volume (nombre de logements)



Source : CSL2014

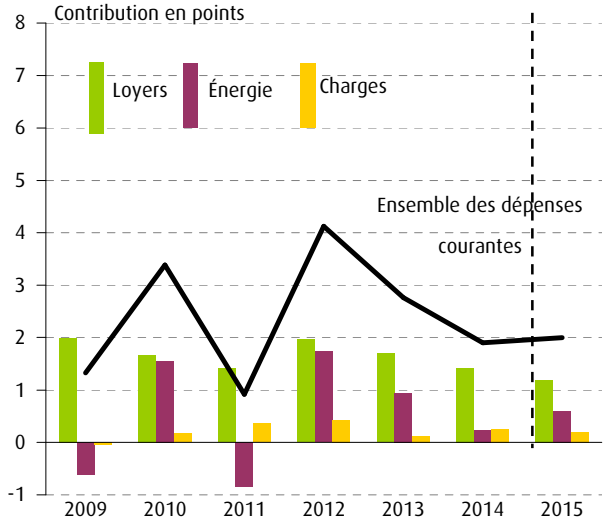
VE4. Evolution des charges d'énergie et eau, en prix et en volume



Source : CSL2014

En 2015, les dépenses courantes progresseraient au même rythme qu'en 2014 (+2,0 %). De par leur poids et la régularité de la croissance du parc de logement, les loyers continueraient de tirer la croissance de la dépense courante à hauteur de 1,2 point. Concernant les dépenses en énergies, celles-ci se redresseraient, malgré des prix relativement stables : le retour à la normale sur le plan climatique favoriserait un redémarrage de la consommation d'énergie.

VE5. Contributions à l'évolution des dépenses courantes

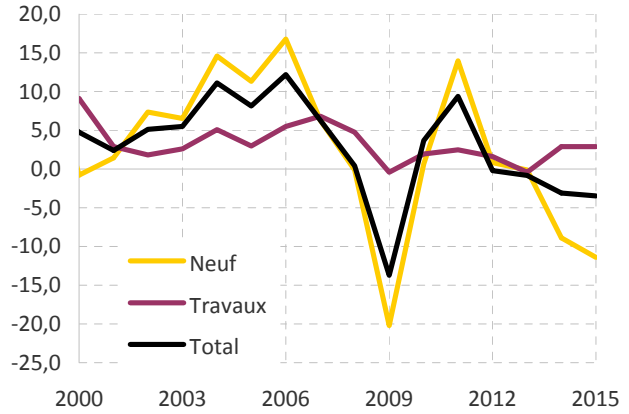


Source : CSL2014

En 2014, les ménages diminuent fortement leurs achats de logements neufs

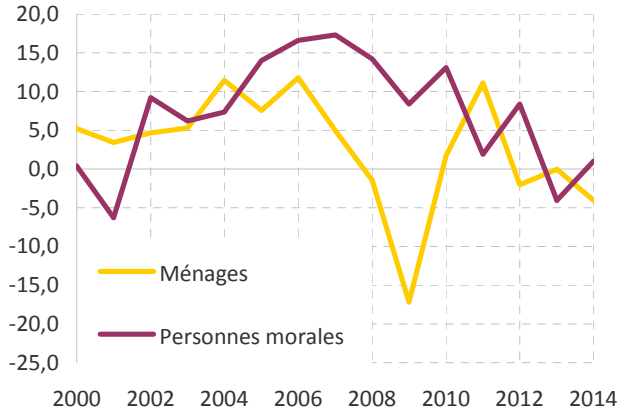
Les dépenses d'investissements (Formation brute de capital fixe – FBCF) en logement s'élèvent à plus de 110 milliards d'euros, et sont composées pour plus de 90 % d'acquisitions de logements neufs et de gros travaux d'entretien-amélioration. Les dépenses de ces deux composantes évoluent de façon contrastées en 2014 : la construction de logements neufs diminue de - 9,2 % alors que les travaux progressent de + 2,9 % ; au total, les investissements baissent de – 3,1 % en 2014. L'augmentation des dépenses pour travaux d'entretien-amélioration est essentiellement due à une hausse des prix induite par le relèvement du taux de TVA : ces prix augmentent de + 3,7 %.

VE6. Evolutions des dépenses d'investissements selon le segment en %



Source : CSL2014

VE7. Evolutions des dépenses d'investissements selon le type d'investisseur en %



Cette baisse résulte de mouvements également contraires de la part des différents investisseurs. Tout d'abord, les personnes morales, notamment bailleurs sociaux, contribuent positivement à l'investissement en logement : leurs dépenses en travaux progressent de + 3,5 % et leurs acquisitions de logements neufs de + 0,3 %. Mais ces hausses ne suffisent pas à compenser la forte baisse de la FBCF des ménages : malgré la hausse des prix, le montant des dépenses d'investissement diminue significativement (- 4,0 %), en raison de la forte baisse du volume des acquisitions de logements neufs (- 12,6 %), et, dans une moindre mesure, du volume des travaux (- 0,7 %).

Les acquisitions de logements anciens baissent également

Parallèlement à la baisse des dépenses d'investissements dans le neuf et les travaux, les dépenses consacrées à l'acquisition de logements anciens diminuent en 2014 (- 0,6 %). Cette évolution est principalement due à la baisse des prix (- 1,8 % en 2014) ; le nombre de transactions, quant à lui, progresse légèrement (+ 1,3 %). Par ailleurs, cette contraction des dépenses d'acquisitions de logements anciens tient davantage à la celles des personnes morales que des ménages : - 4,0 % contre - 0,5 %.

En 2015, les données collectées sur les droits de mutations laissent présager une nette reprise de l'activité immobilière sur le marché des logements anciens : malgré des prix qui seraient toujours orientés à la baisse, le montant total des dépenses d'investissements progresserait de 9,6 % en 2015, portées par un nombre de transaction en forte hausse (+ 11,4 %).

VE8. Evolutions de l'activité immobilière dans l'ancien

Activité immobilière dans l'ancien	2013	2014	2015
Évolution des prix	-2,1	-1,8	-1,6
Évolution en valeur	-6,9	-0,6	9,6
Évolution en volume	-4,9	1,3	11,4
Évolution en valeur			
des ménages	-6,8	-0,5	
des personnes morales	-12,1	-4,0	

Source : CSL2014

L'investissement dans le neuf diminuerait encore en 2015

La dépense d'investissement (FBCF, *glossaire*) passerait sous les 110 milliards d'euros en 2015, poursuivant la baisse de 2014 (-3,5 %). Cette diminution serait de nouveau imputable à une baisse du volume des acquisitions sur le segment des logements neufs, les prix progressant eux légèrement (notamment ceux des travaux). Les investissements en logements neufs fléchiraient de - 9,2 %, portant l'essentiel de la baisse de l'investissement ; les dépenses pour travaux augmenteraient sous l'effet de la hausse des prix, alors que leur volume diminuerait également (- 0,5 %).

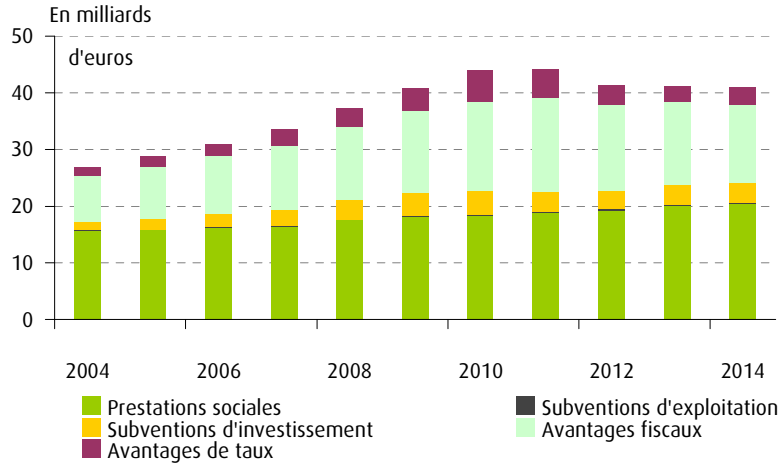
En 2014, le niveau des aides au logement continue sa légère baisse

En 2014, les aides au logement s'élèvent à 40,9 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB. Elles diminuent de 0,4 %, soit moins de 200 millions d'euros (*VE5*), après une croissance forte et continue entre 2004 et 2011 (+ 7,3 % par an en moyenne) suivie d'un tassement en 2012.

En 2014, les prestations sociales liées au logement progressent de + 2,1 % (après + 3,8 % en 2013), soit une progression de 400 millions d'euros. Dans un contexte économique dégradé, l'aide personnalisée au logement continue d'augmenter suivant sa tendance de long terme (+ 2,8 %). 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 + 0,8 % et de + 1,3 %.

Les subventions d'investissement diminuent en 2014 sous l'effet de la diminution des aides de l'Etat et des collectivités locales au logement locatif social. Toutefois la hausse des aides accordées par l'Anru et l'Anah nuance cette diminution globale.

VE9. Montants des aides au logement selon le type d'aide



Les avantages fiscaux et les avantages de taux connaissent en 2014 des évolutions contraires : baisse pour les premiers de 780 millions d'euros et augmentation pour les seconds de 340 millions d'euros. La baisse des avantages fiscaux concerne principalement les propriétaires occupants, à travers la diminution du crédit d'impôt développement durable destiné à financer des gros équipements (- 8,0 %) et surtout la diminution de la dépense fiscale au titre du taux réduit de TVA pour travaux (- 10,5 %). À l'inverse, les avantages liés aux dispositifs d'incitation à l'investissement locatif privé augmentent (+ 11,2 %).

La hausse des avantages de taux touche à la fois les propriétaires occupants à travers l'augmentation de l'avantage lié aux PTZ (+ 4,9 %), malgré une réduction des effectifs d'emprunteurs et les bailleurs sociaux en partie grâce à l'augmentation des montants de prêts versés à ces bailleurs.

R - Premiers résultats 2015

R1 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT – PRÉVISIONS 2015

La croissance des dépenses courantes en logement ordinaire des ménages resterait stable en 2015 (+ 2,0 % après + 1,9 % en 2014) pour atteindre 332,9 milliards d'euros (*R1.1 et R1.2*). La croissance des dépenses courantes en valeur résulterait davantage de la hausse des volumes (+ 1,3 %, en accélération par rapport à 2014) que des prix, qui poursuivraient leur décélération (0,7 % après +1,4 % en 2014).

Après une année 2014 très douce, les dépenses d'énergie repartent à la hausse

Les dépenses courantes augmentent en volume principalement en raison de la croissance des dépenses d'énergie et d'eau : elles progresseraient de + 3,5 % en volume (R1.4). Cette évolution s'expliquerait par des conditions météorologiques particulièrement clémentes en 2014 qui reviendraient à la normale en 2015. Parallèlement les prix ralentiraient encore : +0,7 % après + 1,4 % en 2014. La décélération des prix de l'énergie serait générale, et concernerait plus particulièrement le fioul, dont le prix baisse depuis 2013.

Les dépenses de loyer progresseraient de 1,7 % en 2015, soit un nouveau ralentissement après celui de 2014 (+ 2,0 % après + 2,4 % en 2013). L'évolution en volume resterait proche de celles des deux dernières années, tandis que les prix ralentiraient pour la deuxième année consécutive (+ 0,7 % après + 0,9 % en 2014). Cette décélération des prix en 2015 concernerait à la fois le secteur social en 2014 et le secteur libre. Au final, les loyers ne contribueraient qu'à hauteur de 1,2 point de croissance aux dépenses courantes (*R1.3*), alors qu'ils représentent plus de 70 % de ces dernières.

Enfin, les autres charges des occupants devraient expliquer 0,2 point de croissance des dépenses courantes en valeur, progressant de 1,8 %, principalement par un effet prix (+ 1,6 %)

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

Les évolutions des dépenses selon les filières sont avant tout liées 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 2015, les dépenses par logement des locataires du secteur libre devraient connaître une hausse (+ 1,7 %) plus dynamique que celle des locataires du secteur social (+ 1,6 %) et des propriétaires occupants (+1,0 %). Cette différence tiendrait 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 2015 : les hypothèses retenues

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

Prix

Énergie : les prix sont gelés à fin octobre 2015.

Eau : les prix sont gelés à fin octobre 2015.

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 2015, les deux derniers mois étant estimés.

Volumes

Parc de logements : l'évolution du parc de logements repose en 2015 sur une baisse du nombre de logements terminés (*fiche R3*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,0 %, en ralentissement par rapport aux années précédentes. Les structures par filières évoluent tendanciellement.

Énergie : la rigueur climatique 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 2015 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 2015, après une année 2014 particulièrement clémente, la hausse s'établirait à + 12,5 %. 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 2014.

Autres charges : pour l'entretien et les petits travaux des logements, les volumes évoluent conformément aux données du baromètre IPEA 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.

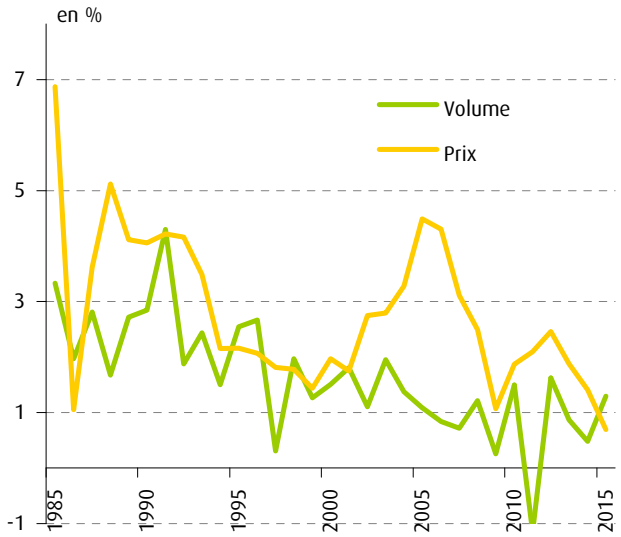
R1.1 Le montant des dépenses courantes dans les logements ordinaires

	2014/2013 (en %)			2015/2014 (en %)			Montant 2015	*Structure 2015*
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur	(millions d'euros)	*(en %)*
Loyers	1,1	0,9	2,0	1,0	0,7	1,7	237 320	*71,3*
Énergie et eau	-1,0	2,3	1,3	3,3	0,1	3,5	58 454	*17,6*
Charges	-1,1	3,4	2,3	0,2	1,6	1,8	37 167	*11,2*
Ensemble des dépenses courantes	**0,5**	**1,4**	**1,9**	**1,3**	**0,7**	**2,0**	**332 941**	***100,0***

Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2014, prévision pour 2015

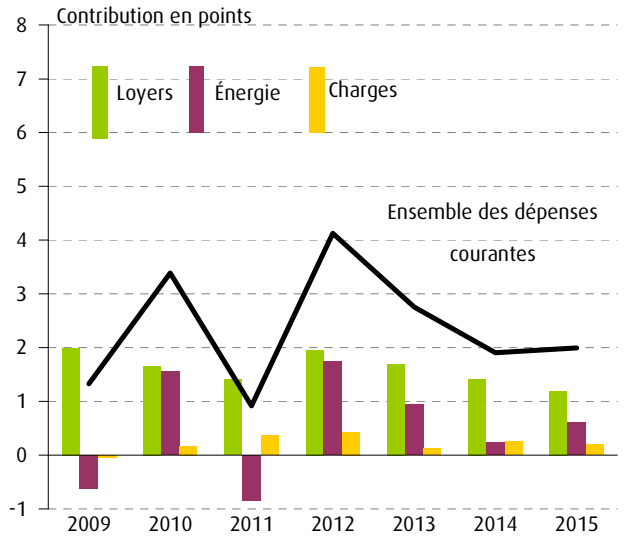
R1.2 Décomposition volume / prix de l'évolution des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2014, prévision pour 2015

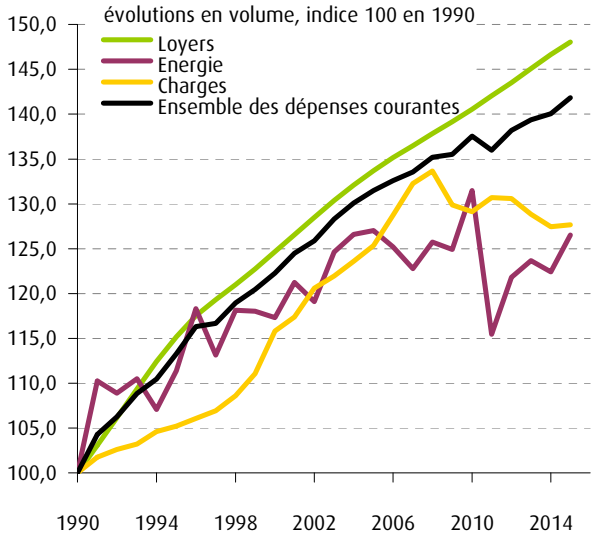
R1.3 Contribution des postes de dépenses à l'évolution en valeur de la dépense courante



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2014, prévision pour 2015

R1.4 Évolution en volume des dépenses courantes



Champ : logements ordinaires uniquement

Source : CSL2014, prévision pour 2015

R1.5 Évolution par filières des dépenses courantes

	2015/2014 (en %)			Montant 2015
	Volume	Prix	Valeur	(millions d'euros)
Propriétaires accédants	-1,2	0,6	-0,6	58 155
Propriétaires non accédants	2,1	0,6	2,7	144 201
Locataires secteur libre	1,4	0,8	2,2	64 619
Locataires secteur social	1,7	0,8	2,5	40 756
Résidences secondaires	1,8	0,8	2,5	25 211
Ensemble des filières	**1,3**	**0,7**	**2,0**	**332 941**

Source : CSL2014, prévision pour 2015

R1.6 Évolution des dépenses par logement pour les principales filières en 2015

En %	Loyers	Énergie	Charges	TOTAL
Propriétaires occupants	0,6	2,3	1,1	1,0
Locataires secteur libre	1,4	3,2	1,1	1,7
Locataires secteur social	1,2	3,8	0,8	1,6

Source : CSL2014, prévision pour 2015

R2 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS – PRÉVISIONS 2015

En 2015, les autorisations de construire, nettes des annulations, augmenteraient à nouveau après trois années de baisse (+ 1,7 % après - 12,9 % en 2014). En revanche, les mises en chantier diminueraient légèrement (- 0,1 % après - 9,9 % en 2014). Le nombre de logements terminés diminuerait à nouveau après quatre années de hausse (- 3,4 % après + 2,3 % en 2014 - *R2.1*), cela serait dû à la baisse depuis trois ans des autorisations et des mises en chantiers. Le nombre de logements achevés s'élèverait à 400 000 unités en 2015 après 414 000 en 2014, et 404 000 en 2013.

Le nombre de logements terminés dans le collectif continuerait d'augmenter, l'individuel chuterait

Le nombre de logements individuels terminés en 2015 décroîtrait fortement (- 11,5 % après – 9,0 % en 2014 – *R2.2*). Le nombre de maisons terminées s'élèverait à 156 000 unités contre 176 300 en 2014. Il se situerait donc à un niveau très en dessous de celui des années 2000, proche des 200 000 maisons terminées par an et en-dessous du creux de 2010.

À l'inverse, le nombre de logements collectifs et en résidence terminés resterait en augmentation en 2015 (+ 2,6 %) pour s'établir à 243 500 unités. La construction de logements collectifs (et résidences) augmenterait et s'établirait donc à un niveau historique en 2015 (243 500 unités), largement supérieur à celui des années 2000 à 2005 (de l'ordre de 120 000 à 146 000 logements terminés). Cette augmentation du nombre de logements collectifs et en résidence terminés fait écho aux autorisations (nets des annulations) des années précédentes et ce malgré la diminution intervenue en 2013 (183 000 logements autorisés contre 224 000 en 2012) ; elle résulte d'une part de l'effort d'investissement des bailleurs sociaux au cours des dernières années (*fiche I4*) et d'autre part de la diminution des délais de construction.

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

Les évolutions très contrastées entre le collectif et l'individuel, se traduiraient sur le territoire : le nombre de logements achevés se replierait avant tout dans les communes hors unité urbaine (- 12,1 % en 2015 - *R2.3)*. Seule l'unité urbaine de Paris connaîtrait une progression du nombre de logements terminés (+ 15,2 % en 2015). Les unités urbaines de plus de 100 000 habitants seraient en léger repli (- 2,2 %).

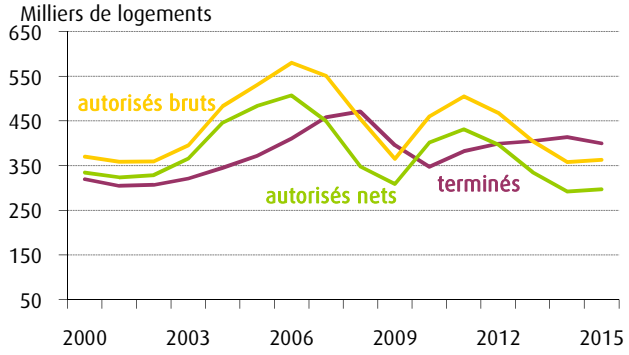
Les délais de construction se contracteraient

Tous types de logements confondus, le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replierait en 2015. Il s'établirait désormais à 16,7 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2014 (après 17,5 mois en 2014 et 17,3 mois en 2013). Cette diminution serait due à une contraction des délais à la fois dans le collectif (19,0 mois en 2015 après 20,1 mois en 2014) et dans l'individuel (13,1 mois en 2015 après 13,9 mois en 2014).

Shon – Surface plancher

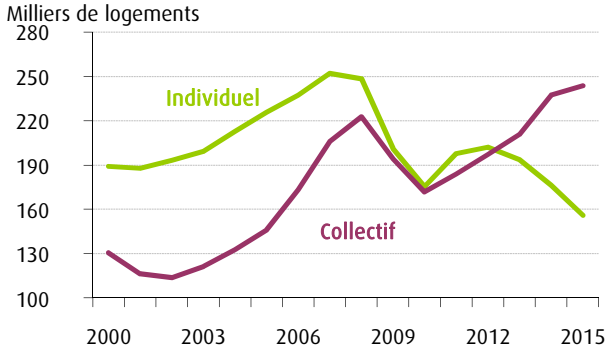
Suite à l'ordonnance n° 2011-1539, à partir du 1er mars 2012 la « surface de plancher » est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. La mesure de la surface plancher pour un logement ou un permis diffère de l'ancienne mesure en Shon (surface hors œuvre nette) et induit 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)



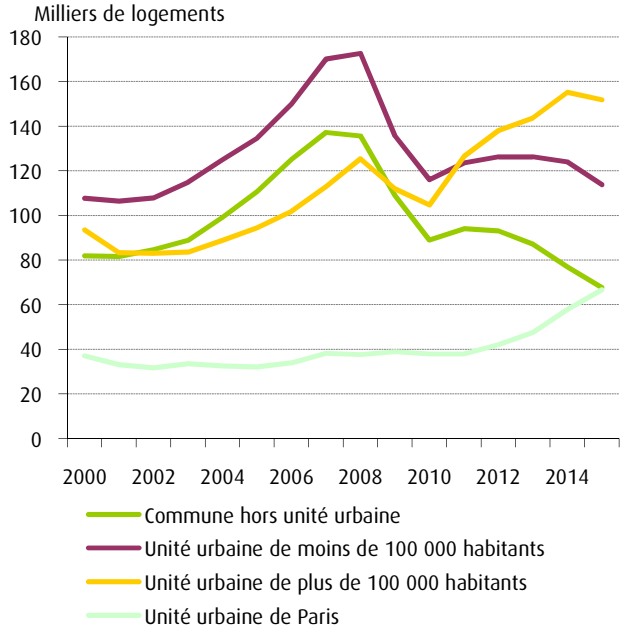
Champ : France métropolitaine
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/15

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



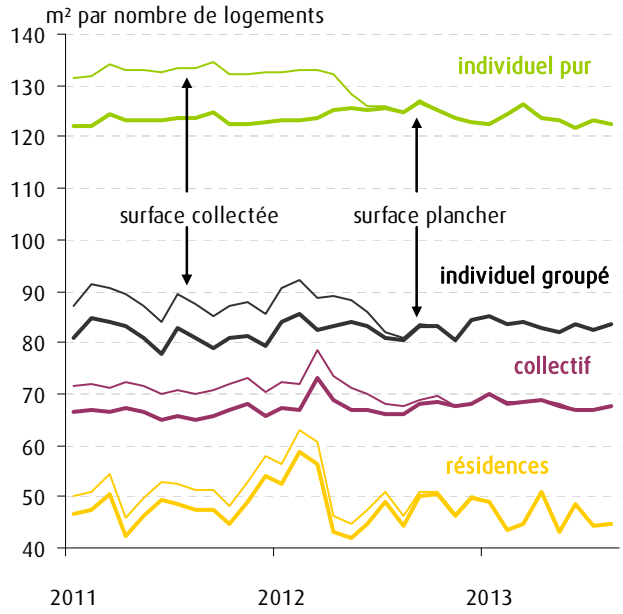
Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/15

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



Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 base au 30/10/15

R2.4 Rétropolation 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 2015

L'activité immobilière en 2015 s'établirait à 272,7 milliards d'euros. Elle augmenterait après trois années consécutives de baisse (+ 2,9 % après - 2,4 %). Les prix poursuivraient leur légère diminution (- 0,5 en 2015 après – 0,3 %) alors que les volumes augmenteraient (+ 3,4 % en 2015 après – 2,1 %).

La formation brute de capital fixe (FBCF) s'établirait à 109,9 milliards d'euros. En volume, elle poursuivrait sa baisse (- 4,4 % après - 4,4 % en 2014 et – 0,6 % en 2013 – *R3.5*). Cette diminution serait principalement due à la construction neuve (- 11,1 % en volume), les gros travaux d'entretien-amélioration diminueraient légèrement (- 0,5 %) alors que les transactions dans l'ancien augmenteraient (+ 11,4 %).

Les transactions dans l'ancien représentent une part importante dans l'activité immobilière (59,8 % en 2015) alors qu'elles sont peu présentes dans la formation brute de capital fixe (10,9 % en 2015). C'est l'ancien qui tirerait à la hausse l'activité immobilière, cela explique donc la différence d'évolution entre celle-ci et la FBCF.

Diminution de la construction neuve en 2015

Les contributions positives des acquisitions dans l'ancien et les gros travaux à la hausse de l'activité immobilière (respectivement + 5,4 points et + 0,5 point) sont contrebalancées par une baisse de la construction neuve (- 3,0 points). L'investissement en logements neufs diminue fortement en 2015 (- 11,4 %), pour atteindre 61,3 milliards d'euros (*R3.2*). Cette baisse s'explique par la diminution des volumes (- 11,1 % en 2015 après - 9,3 % en 2014), accompagnée d'une nouvelle diminution des prix (- 0,3 % en 2015 après + 0,2 % en 2014 - *R3.1*).

Les acquisitions de logements anciens et les travaux augmenteraient en 2015

Les gros travaux d'entretien-amélioration augmenteraient pour la deuxième année consécutive (+ 2,6 % en 2015 après + 2,9 % en 2014). L'augmentation serait due à une hausse des prix (+ 3,1 %) alors que les volumes diminueraient légèrement (- 0,5 %). Ils contribuent à hauteur de + 0,5 points à la hausse de l'activité immobilière.

Les acquisitions dans l'ancien augmenteraient fortement en 2015 après trois années de baisse (+ 9,6 % en valeur en 2015 après – 0,6 en 2014), elles s'établiraient ainsi à 163,1 milliards d'euros. Cette hausse serait due à une augmentation des volumes (+ 11,4 %) alors que les prix baisseraient (- 1,6 %). L'activité immobilière dans l'ancien serait la principale contributrice à la hausse de l'activité immobilière (+ 5,4 points).

Perspectives 2015 : 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 entre 3,8 % et 4,5 % (*encadré 11*), 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 2015 puis estimés pour les deux derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les trois premiers trimestres 2015 sont connus et le dernier trimestre estimé à partir d'un modèle ARIMA.

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 2015, l'évolution retenue est la prédiction de la note de conjoncture de la CAPEB. L'évolution des prix des travaux est donnée par l'IPEA ; les trois premiers trimestres 2015 sont connus et le dernier estimé.

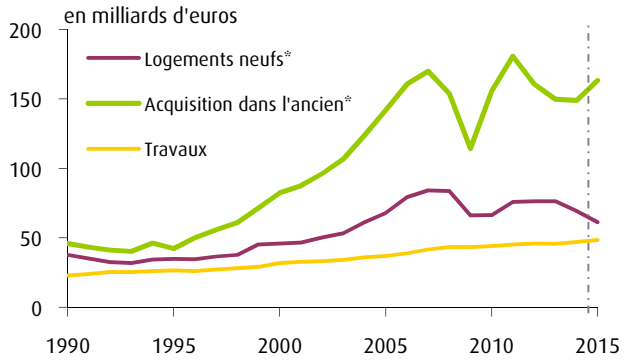
Investissements en logements neufs - L'évolution en valeur découle de l'estimation faite sur les prix et sur les volumes. Concernant les prix, l'estimation est basée sur l'ICC (Indice du coût de la construction) : le premier semestre est connu, le deuxième estimé. Concernant les volumes, ils sont donnés 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 2015.

R3.1 Activité immobilière et évolution en 2014 et 2015

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2015/2014 (en %)			Évolution 2014/2013 (en %)		
	2015	2014	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Investissement en logements neufs	61,3	69,2	-11,1	-0,3	-11,4	-9,3	0,2	-9,2
Acquisition de logements anciens	163,1	148,9	11,4	-1,6	9,6	1,3	-1,8	-0,6
Travaux	48,3	47,1	-0,5	3,1	2,6	-0,7	3,7	2,9
Ensemble de l'activité immobilière	**272,7**	**265,2**	**3,4**	**-0,5**	**2,9**	**-2,1**	**-0,3**	**-2,4**

Source : CSL 2014, prévision pour 2015

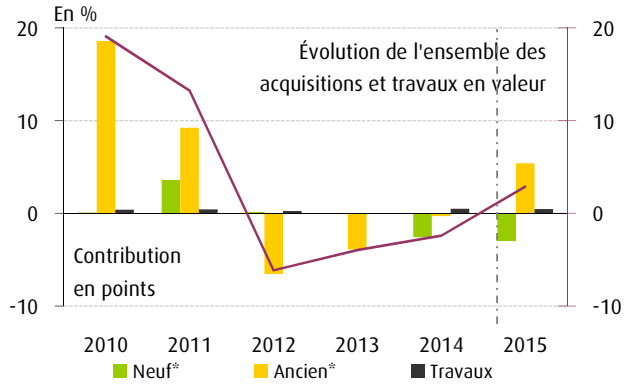
R3.2 Montant de l'activité immobilière par segments



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2014, prévision pour 2015

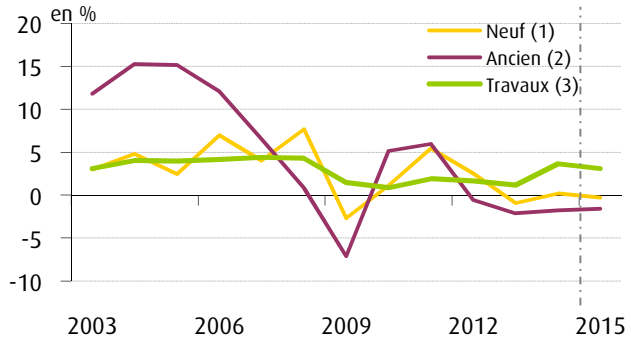
R3.3 Contributions des différents segments à l'activité immobilière



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2014, prévision pour 2015

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



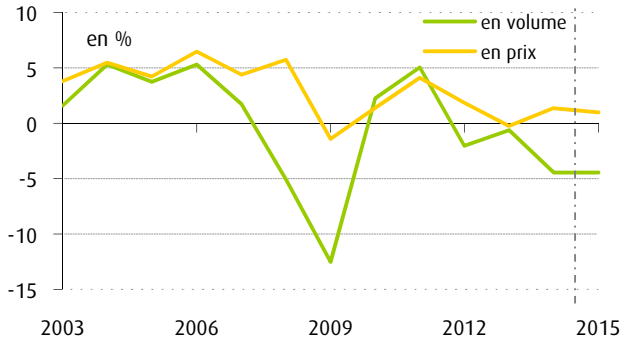
Sources : (1) : Insee – Indice du coût de la construction (ICC)

(2) : Indices Notaires-Insee

(3) : Insee – Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA) y compris TVA

SOeS, prévision pour 2015

R3.5 Évolutions en volume et en prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



* : y compris frais et droits liés

Source : CSL 2014, prévision pour 2015

E – Le logement dans l'économie

E1 - BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2014

En 2014, le redressement de la croissance amorcé en 2013 ne se confirme pas : le produit intérieur brut en volume progresse de 0,2 %, après 0,7 % en 2013 et 0,2 % en 2012.

Les dépenses de consommation des ménages continuent de tirer la croissance au même rythme qu'en 2013, tandis que l'investissement et surtout les échanges extérieurs grèvent la progression du PIB. Les stocks sont quant à eux relativement stables après des variations particulièrement importantes, et opposées, en 2011 et 2012. Ils contribuent, comme en 2013, pour 0,2 point à la croissance.

Les dépenses de consommation finale, après un ralentissement marqué en 2011 et 2012, progressent de 0,9 % après 0,8 % en 2013. Cette progression reste toutefois nettement inférieure au régime d'avant crise (supérieure à 2 % en moyenne avant 2008). Cette accélération est principalement due à la progression des dépenses des administrations (+ 1,5 %) et institutions sans but lucratif au service des ménages (+ 1,9 %), qui jouent leur rôle de stabilisateur automatique alors que les dépenses de consommation des ménages restent relativement atones (+ 0,6 %).

La progression des échanges extérieurs, après une nette contraction en 2012, repart à la hausse en 2014 : les importations de biens et services augmentent de 3,8 % (après 1,7 % en 2013) et les exportations de 2,4 % (après 1,7 % en 2013). Les importations progressant plus rapidement que les exportations, le solde extérieur contribue négativement à la croissance du PIB, sur un rythme comparable à celui qui prévalait avant la crise de 2008 (-0,5 points de PIB en 2014).

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 baisse dès 2013 (-0,6 % après +0,2 % en 2012 et +2,0 % en 2011) ; cette diminution s'accentue en 2014 et atteint - 1,2 % en 2014 ; elle contribue pour - 0,3 point à l'évolution du PIB (*E1.1*). L'augmentation de la FBCF des entreprises (+ 2,0 %) ne suffit pas à compenser la forte contraction des investissements des administrations publiques (- 6,9 % après -0,1 % en 2013) et des ménages (- 5,3 % en 2014 après - 1,5 % en 2013). Cette baisse s'observe notamment dans le secteur du logement puisque la FBCF des ménages y diminue de - 9,5 % (fiche I3).

L'emploi accélère légèrement et favorise l'augmentation du pouvoir d'achat

Après avoir progressé de 0,5 % en 2011 puis avoir stagné en 2012 et 2013 (respectivement + 0,0 % et +0,1 %), l'emploi total accélère légèrement en 2014 et augmente de + 0,3 % (*E1.2*). Parallèlement à cette hausse de l'emploi, le salaire moyen par tête poursuit sa croissance (+ 1,2 %), et les impôts courants ralentissent (+ 1,4 % après + 4,3 % en 2013) de façon plus sensible que les prestations sociales (+ 2,3 % après + 2,8 %). En conséquence, le revenu disponible brut des ménages croît de 1,1 % en valeur.

Les prix à la consommation progressant très légèrement en 2014, le pouvoir d'achat des ménages progresse au même rythme que leur revenu (*E1.3*), et renoue avec la croissance (+ 1,1 %) après deux années de baisse (- 0,1 % en 2013 et - 0,9 % en 2012). Les dépenses de consommations des ménages sont dès lors également orientées à la hausse, mais progressent plus lentement (+ 0,6 %). Parmi les différents postes de consommation des ménages, celui des biens et services de communication contribue le plus à cette hausse.

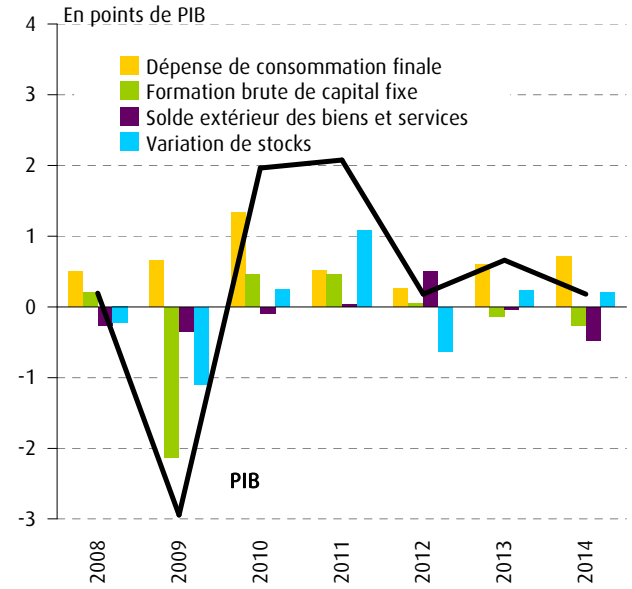
Mais cette augmentation du pouvoir d'achat se traduit par une hausse de l'épargne et un ralentissement de l'endettement

Les dépenses de consommation des ménages augmentent, mais moins rapidement que le pouvoir d'achat du revenu ; c'est pourquoi le taux d'épargne croît de nouveau en 2014 après avoir diminué pendant 4 années consécutives.

Parallèlement à ce relèvement du taux d'épargne, l'endettement des ménages ralentit, malgré des conditions d'emprunt relativement favorables : les taux d'intérêts poursuivent leur baisse en 2014. Le taux interbancaire EONIA atteint par exemple 0,1 %, alors que l'indice des prix à la consommation progresse de 0,5 %.

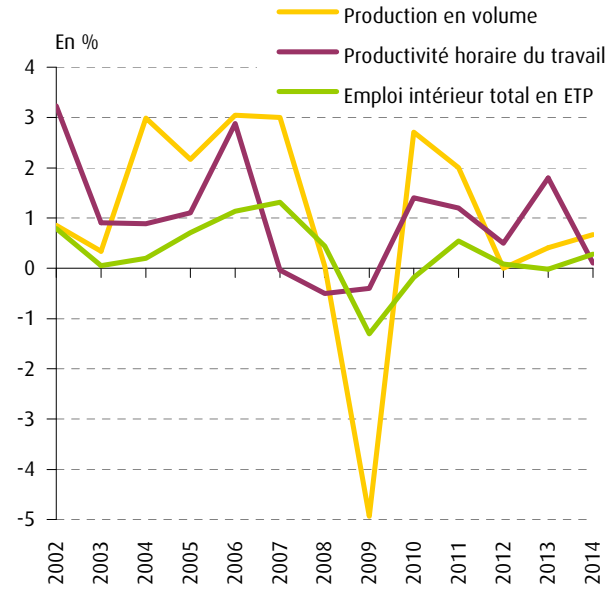
Au final, les gains de pouvoir d'achat des ménages ont donc davantage servi au désendettement et à la reconstitution de l'épargne, qu'à la consommation ou à l'investissement.

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



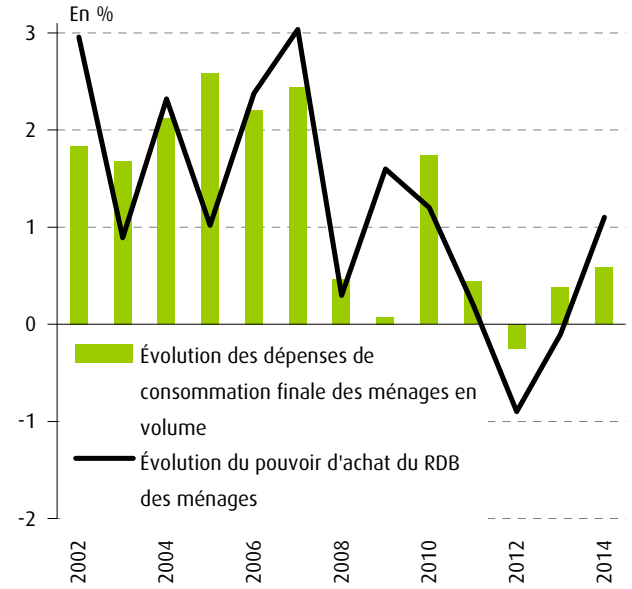
Source : Insee

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



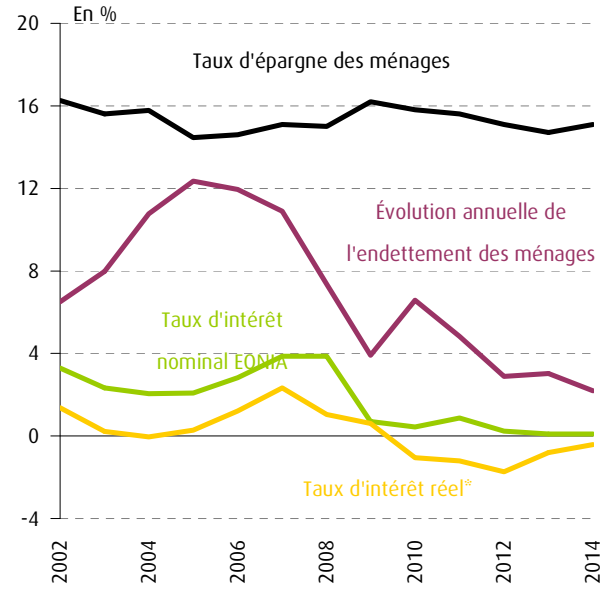
Source : Insee

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

(*) Le taux d'intérêt réel est calculé en déflatant le taux d'intérêt nominal EONIA par l'Indice des prix à la consommation en moyenne annuelle.

E2 - LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2014, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement (*encadré*), s'établit à 467,8 milliards d'euros (*E2.1*). Elle diminue de – 0,5 %, alors que, hormis l'année 2009, cet agrégat a continuellement crû. Cette baisse est principalement due à la baisse des dépenses d'investissement, liées à la baisse des achats de logements neufs (*fiche I5*).

Baisse significative 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 130,2 milliards d'euros en 2014, soit 27,8 % de la dépense en logement de l'année.

Après le rebond qui a succédé à la crise de 2009 (+ 9,7 % en 2011), la dépense d'investissement (E2.5) a fortement ralenti dès 2012 (+ 0,7 %) et diminue légèrement dès 2013 (- 0,5 %), puis plus sensiblement en 2014 (- 6,5 %). Elle contribue négativement à hauteur de 1,9 point à la croissance de la dépense en logement (*E2.2*). Cette baisse tient à celle de la FBCF en volume (- 4,5 %), notamment en raison du fort ralentissement des achats en logements neufs par les ménages (*fiche I5*), qui n'est pas compensée par la progression des prix (+ 1,4 %) (*E3.5 et fiche I1*).

Décélération des dépenses courantes

Les dépenses courantes s'élèvent à 337,6 milliards d'euros en 2014, soit plus de 72 % de la dépense totale en logement *(E2.4)*. Sur le long terme, elles connaissent une progression plus régulière 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 2014, ces dépenses en énergie sont en baisse significative, en raison de températures plutôt clémentes, et expliquent le ralentissement de la dépense courante.

En effet, en 2014, les dépenses courantes progressent de 2,0 %, une évolution relativement modérée et en-dessous de celle de moyen terme (+ 3,6 % sur 20 ans). Elle s'explique par une évolution des prix des loyers en net ralentissement depuis 2012 (*fiche D4*), que ce soit dans le secteur social ou le secteur libre (respectivement + 1,3 % et + 0,8 % en 2014 après + 2,0 % et + 1,2 %). Les dépenses en énergies, notamment en fioul domestique, sont orientées à la baisse, à la fois en volume, pour des raisons climatiques, mais également en prix. (*fiche D5*).

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. Elles mesurent 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 de comptabilité nationale. 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.

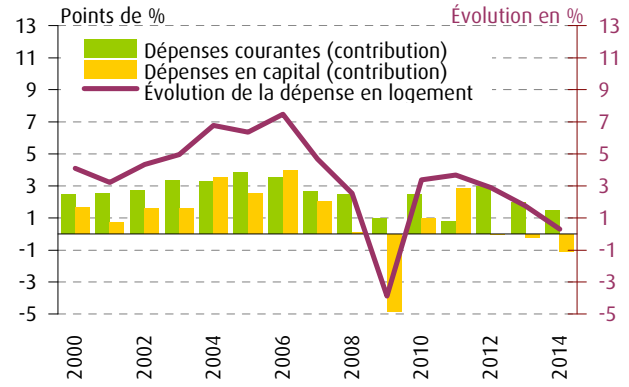
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des 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 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	2014
Consommation effective de biens et services des occupants	130,0	173,2	204,1	254,5	302,4	305,7	318,8	327,6	334,2
Logements ordinaires	127,8	169,7	200,4	250,0	296,7	299,5	311,8	320,4	326,5
Locaux d'hébergement collectif	2,2	3,4	3,7	4,5	5,7	6,3	6,9	7,2	7,8
Charges des producteurs liées aux logements vacants	2,3	2,2	1,8	2,0	2,4	2,6	2,7	2,9	3,0
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Dépense courante	**132,4**	**175,5**	**206,2**	**256,7**	**305,0**	**308,5**	**321,7**	**330,7**	**337,4**
Formation brute de capital fixe	59,2	59,7	73,9	100,8	108,3	118,4	118,2	117,2	113,6
Logements neufs	31,6	29,5	36,2	53,5	53,3	60,7	61,2	61,2	55,7
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	26,4	31,7	36,8	44,2	45,2	46,0	45,8	47,1
Autres composantes de la FBCF	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	11,0	10,3	10,8
Investissement en terrains (sur le champ de la FBCF)	6,9	5,7	10,7	16,1	13,6	15,8	15,7	15,7	14,1
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,2	3,3	3,3	3,3
Dépense d'investissement	**66,9**	**66,2**	**86,1**	**118,6**	**125,1**	**137,5**	**137,2**	**136,2**	**131,0**
Dépense en logement	**199,3**	**241,8**	**292,2**	**375,3**	**430,1**	**445,9**	**458,9**	**466,9**	**468,4**

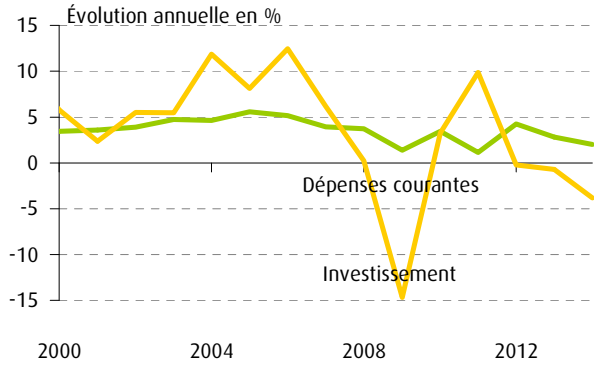
Source : CSL2014

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



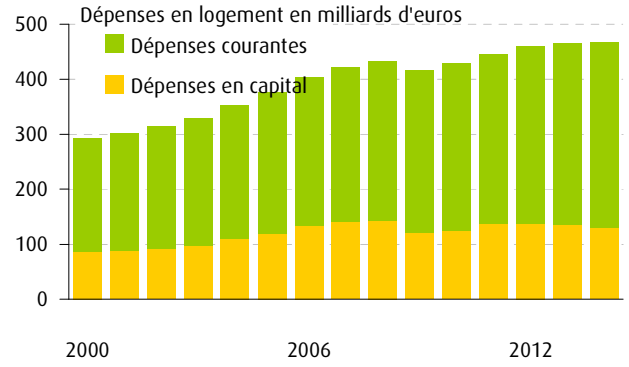
Source : CSL2014

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



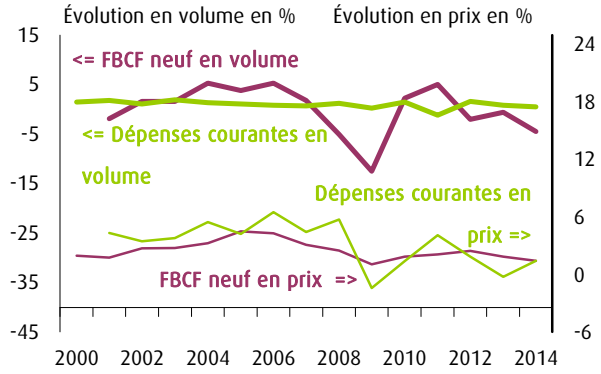
Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

E3 - LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

En 2014, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes et celles en capital (*encadré fiche E2*), s'élève à 467,8 milliards d'euros, ce qui correspond à 21,9 % du PIB (*encadré*).

Ce ratio diminue de 0,3 point en 2014, alors qu'il avait progressé depuis 2009 (*E3.1*). Depuis le début de la crise économique en 2008, les cycles immobiliers et économiques 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 le contexte de ralentissement économique du début des années 2010, la dépense en logement est plus dynamique que le PIB et son poids augmente. En 2014, la forte diminution de l'investissement en logement fait baisser la dépense en logement, et donc la part qu'elle représente dans l'économie.

Le poids de l'investissement en logements baisse dans l'investissement total

Globalement orienté à la baisse depuis 2006, malgré un léger rebond en 2011, le poids du logement dans la FBCF totale diminue sensiblement en 2014 (-1,0 point). Cette réduction de la part des investissements en logement dans l'ensemble de l'investissement s'explique notamment par la forte réduction des achats de logements neufs par les ménages (*fiche I3*).

Au contraire de la FBCF, et après avoir diminué depuis 2009, le taux d'épargne repart à la hausse en 2014 (*fiche E1*) et passe de 14,7 % à 15,1 %.

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 30 ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 16,3 % de la consommation effective des ménages en valeur était consacrée au logement contre 20,1 % en 2014. Mais cette évolution est uniquement imputable aux évolutions de prix (y compris l'effet qualité) : ceux du logement progressent plus rapidement que ceux à la consommation sur la même période. En volume, la part du logement dans la consommation a baissé de 21,3 % à 19,2 % entre 1984 et 2014.

Les aides au logement représentent 1,9 % du PIB

Cette dépense courante n'est pas intégralement supportée par les ménages. En 2014, les prestations sociales liées au logement s'élèvent à 20,5 milliards d'euros et représentent 2,9 % de l'ensemble des prestations sociales. Elles couvrent 6,1 % des dépenses courantes des ménages. Cette part a progressivement augmenté jusqu'en 2000 avant de décroître puis se stabiliser (*E3.5*).

Au-delà de ces aides aux consommateurs, 19 milliards d'aides sont versées aux producteurs de logements notamment afin de favoriser leur investissement. Elles représentent 0,9 % du PIB en 2014, contre 1,0 % pour les aides aux consommateurs (*E3.6, fiche A1*).

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

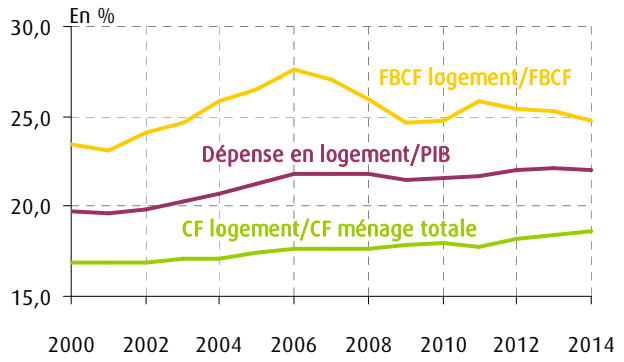
Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur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

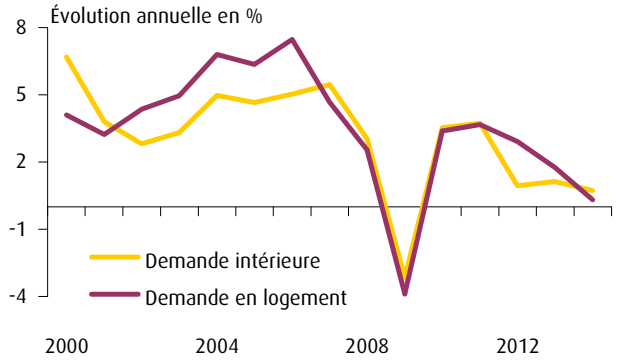
Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB). C'est aussi le cas de la FBCF en logement, qui correspond aux dépenses en capital exceptée la valeur des terrains d'assises des logements neufs.

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



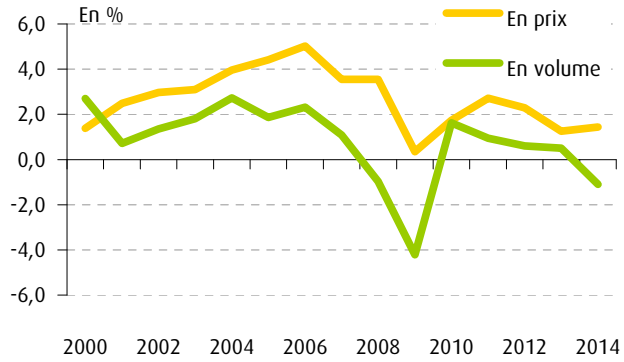
Sources : CLS2014, Insee

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



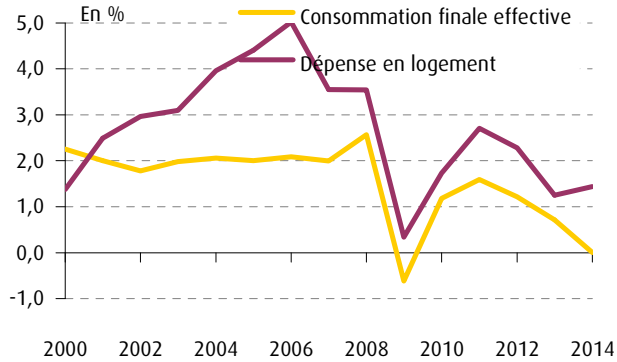
Sources : CLS2014, Insee

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



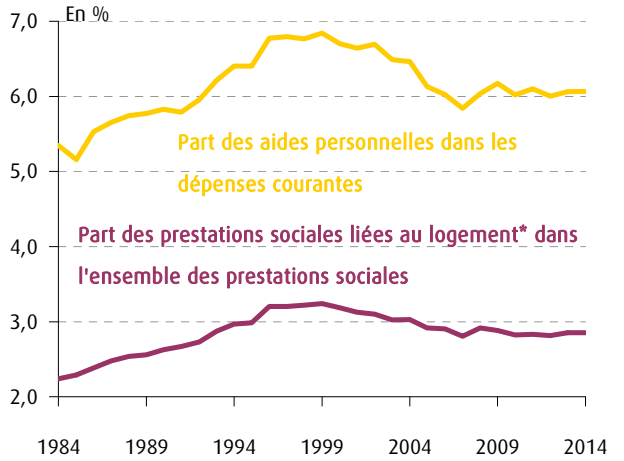
Source : CLS2014

E3.4 Évolution annuelle de prix



Sources : CLS2014, Insee

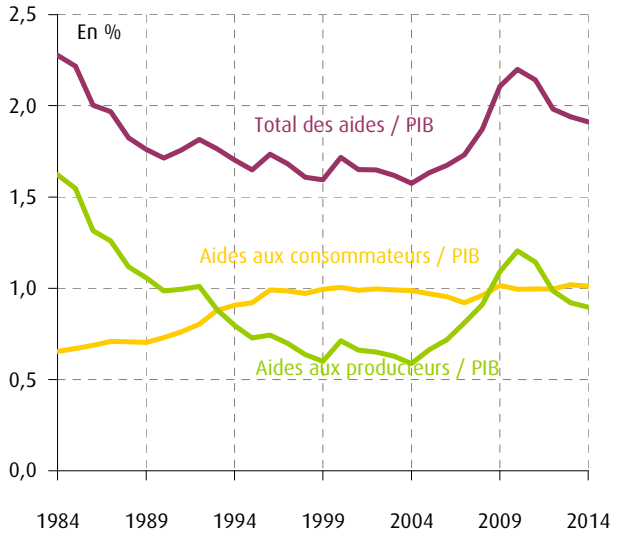
E3.5 Part des prestations sociales liées au logement dans la dépense courante et dans l'ensemble des prestations sociales



** hors FSL et ALT*

Sources : CLS2014, Insee-Comptes nationaux

E3.6 Part des aides au logement dans le PIB



Sources : CLS2014, Insee

E4 – L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2014

Publication de la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine

La loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine met en œuvre une réforme du cadre de la politique de la ville.

1. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville

Les zones urbaines sensibles et l'ensemble des zonages seront remplacés par les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Ces nouveaux quartiers prioritaires (au nombre de 1 513) sont caractérisés par un nombre minimal d'habitants et un écart de développement économique et social apprécié par un critère de revenu des habitants.

La politique de la ville est mise en œuvre dans le cadre de contrats de ville conclus à l'échelle intercommunale entre l'État et ses établissements publics d'une part, les communes et EPCI concernés, les départements et les régions d'autre part. Élaborés sur les territoires comprenant un ou plusieurs quartiers prioritaires, les contrats de ville sont signés dans l'année du renouvellement des conseils municipaux, et entrent en vigueur le 1er janvier de l'année suivante pour une durée de six ans. Les contrats de ville fixent les objectifs, notamment chiffrés, poursuivis, ainsi que les moyens humains et financiers mobilisés au titre des politiques de droit commun d'une part, des instruments spécifiques de la politique de la ville d'autre part. Les nouveaux contrats de ville constituent un cadre unique reposant sur trois piliers, social, urbain et économique.

2. Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPRU)

Le programme national de rénovation urbaine (PNRU) est prorogé jusqu'en 2015 au lieu de 2013. Un nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) est institué sur la période 2014-2024, qui vise en priorité les QPV présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants dont la liste a été arrêtée par le ministre chargé de la Ville, sur proposition de l'ANRU. Ce nouveau programme comprend des opérations d'aménagement urbain, dont la réhabilitation, la résidentialisation, la démolition et la production de logements. Il s'articule avec les actions menées par d'autres acteurs, visant à prévenir la dégradation des copropriétés et participe, avec ces derniers, au traitement des copropriétés dégradées et au traitement de l'habitat indigne. Le NPNRU contribue en outre à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et à la transition écologique des quartiers concernés.

Les moyens affectés à l'ANRU pour la mise en œuvre de ce nouveau programme s'élèvent à 5 milliards d'euros, l'ANRU accordant, via la signature de conventions pluriannuelles (qui constitueront une des conventions d'application des contrats de ville), des subventions aux collectivités territoriales, aux EPCI et aux organismes publics (notamment organismes HLM) ou privés qui y conduisent des opérations concourant au renouvellement urbain. 83% de ces moyens (4 150 M€) seront affectés aux 218 QPV reconnus d'intérêt national, le reste (850 M€) aux 263 QPV d'intérêt régional.

Publication de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) vise à « réguler les dysfonctionnements du marché, à protéger les propriétaires et les locataires, et à permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires » :

1. Les rapports entre bailleurs et locataires sont clarifiés et sécurisés par l'instauration d'un contrat-type de location, la définition des modalités d'établissement de l'état des lieux d'entrée et de sortie, d'une liste limitative des pièces justificatives exigibles du candidat à la location et de la personne se portant caution, par le plafonnement des honoraires imputables aux locataires et liés à la mise en location d'un logement, ainsi que la généralisation du délai de préavis du locataire à 1 mois en zone tendue.

Les actions de prévention des expulsions locatives, et notamment les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) sont renforcées de manière à prendre en charge les situations des ménages menacés d'expulsion le plus en amont possible.

2. Les loyers seront encadrés dans les zones à forte tension locative, dès lors que l'observatoire des loyers est en mesure de recueillir des données suffisantes sur les loyers auprès des professionnels et des particuliers, et permettant ainsi au préfet de département de pouvoir fixer annuellement les loyers de référence, les loyers de référence minorés et majorés pour chaque catégorie de logement et secteur géographique (l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) a été agréé sur le territoire de Paris en décembre 2014).

3. Le fonctionnement des copropriétés est réformé avec la création d'un contrat-type de syndic, un encadrement de la facturation des syndics, l'obligation d'ouvrir un compte séparé pour distinguer les fonds appartenant aux syndics et ceux de chaque copropriété, l'obligation d'un fonds travaux et l'obligation de souscrire une assurance responsabilité civile pour les copropriétaires et les syndics. Un registre

d'immatriculation de toutes les copropriétés est également instauré. En outre, des mesures spécifiques sont prévues pour la prévention et le traitement des copropriétés dégradées.

4. Les demandes de logement social seront mises en commun au niveau des intercommunalités dotées d'un plan local de l'habitat (PLH). En outre, le contrôle des organismes de logement social est unifié avec la création de l'agence nationale du contrôle du logement social (ANCOLS créée le 1er janvier 2015).

5. Des mesures sont prises pour développer l'intermédiation locative de manière à augmenter rapidement l'offre de logements à loyer modéré dans le parc privé.

6. Les pouvoirs publics disposent d'un nouvel outil pour contraindre les propriétaires à rénover les logements indignes : prononcer une astreinte administrative par jour de retard dans la réalisation des travaux prescrits par arrêté de police administrative dans les logements en location et les organismes payeurs peuvent suspendre les allocations de logement au détriment du propriétaire en cas de logement insalubre (le locataire ne verse au propriétaire que le loyer diminué du montant des aides).

7. Le statut d'habitat participatif est créé pour répondre à l'émergence de nouvelles formes d'habitat où les futurs propriétaires mutualisent leurs ressources pour construire leurs futurs logements.

8. L'urbanisme est réformé de manière à faciliter la construction de logements tout en luttant contre l'étalement urbain : les communautés de communes et les communautés d'agglomération deviennent compétentes de droit en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) au 27 mars 2017, sauf délibération contraire ; les obligations de justification pour ouvrir à l'urbanisation des secteurs identifiés dans le PLU sont renforcées ; la densification est favorisée par la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) et de la taille minimale des parcelles ; création des associations foncières urbaines pour porter des projets de remembrement foncier ou la mise en place d'outils spécifiques pour les organismes fonciers solidaires leur permettant d'aider les populations modestes à acquérir un logement.

9. Les outils de maitrise foncière sont améliorés : clarification du droit de préemption et extension au bénéfice du préfet en communes carencées ; couverture totale du territoire par des établissements publics fonciers locaux ou d'Etat ; pour les établissements fonciers publics d'Etat la loi affirme la priorité en matière de construction de logements et renforce le caractère stratégique du plan pluriannuel d'intervention.

Mesures inscrites ou découlant des lois de finances (LF 2014 et LFR 2013)

1. Création d'un régime spécifique au logement locatif intermédiaire

Un taux intermédiaire de TVA à 10 % et une exonération de taxe foncière s'applique aux opérations de construction de logements intermédiaires.

Les livraisons de logements neufs seront soumises au taux de TVA de 10% (CGI, art. 279-0 bis A) dans les conditions suivantes :

- l'opération de construction est engagée par des personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés, par des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux ou par les filiales des collecteurs d'Action Logement (CIL).
- l'opération de construction doit avoir fait l'objet d'un agrément préalable entre le propriétaire ou le gestionnaire des logements et le représentant de l'État dans le département.
- les logements doivent :

• être destinés à la location à usage de résidence principale,
• être implantés sur des terrains situés dans les zones A et B 1,
• être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25% de surface de logements sociaux,
• être destinés à être loués à des personnes physiques dont les ressources à la date de conclusion du bail ne dépassent pas les plafonds fixés dans le cadre du dispositif d'investissement locatif intermédiaire (article 199 novovicies du CGI). Le loyer mensuel de ces logements ne dépasse pas les plafonds applicables dans le cadre de ce même dispositif, le cas échéant modulé par le préfet de région.

Ce dispositif s'applique aux opérations de logement intermédiaire pour lesquelles l'ouverture de chantier intervient à compter du 1er janvier 2014.

2. Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières sur les immeubles bâtis

Pour les cessions réalisées à compter du 1er septembre 2013, les modalités de calcul de l'abattement pour durée de détention sont modifiées pour la détermination de l'assiette imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values immobilières résultant de la cession de biens autres que des terrains à bâtir ou de droits s'y rapportant (CGI, art. 150 U et 150 VC).

Ainsi, pour l'impôt sur le revenu, l'abattement pour durée de détention est établi comme suit : 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, 4% pour la vingt-deuxième année révolue de détention. L'exonération totale des plus-values

immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de 22 ans, au lieu de 30 ans depuis le 1er février 2012.

Pour les prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit : 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt et unième, 1,6% pour la vingt-deuxième année de détention, 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

Par ailleurs, pour les cessions intervenant du 1er septembre 2013 au 31 août 2014, un abattement exceptionnel de 25% est appliqué pour la détermination du montant imposable à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux des plus-values. Cet abattement exceptionnel de 25% est prolongé jusqu'au 31 décembre 2014 pour les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles bâtis, situés dans les zones tendues du territoire, destinés à être démolis en vue de la reconstruction de logements.

3. Application du taux réduit de TVA à 5,5 % aux opérations de constructions de logements sociaux et aux travaux de rénovation effectués dans les logements sociaux

Le taux de TVA applicable à certaines opérations immobilières réalisées dans le cadre de la politique sociale est abaissé de 7 à 5,5 % pour les livraisons intervenant à compter du 1er janvier 2014 (CGI, art. 278 sexies).

A compter du 1er janvier 2014, les livraisons à soi-même de travaux de rénovation portant sur les logements sociaux (locaux mentionnés aux 2 à 8 du I de l'article 278 sexies), ainsi que les travaux induits qui leur sont indissociablement liés, sont soumis à la TVA au taux réduit de 5,5% (CGI, art. 278 sexies A) s'ils ont pour objet de concourir directement à :

- la réalisation d'économie d'énergie et de fluides,
- l'accessibilité de l'immeuble et du logement et l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées,
- la mise en conformité de locaux,
- la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition l'amiante ou au plomb,
- la protection des locataires en matière de prévention et de lutte contre les incendies, de sécurité des ascenseurs, de sécurité des installations de gaz et d'électricité....

4. Exonération des cessions d'immeubles à des organismes HLM

Les plus-values réalisées entre le 1er janvier 2014 et le 31 décembre 2015 par les particuliers lors de la cession d'immeubles à des organismes HLM, des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, à l'Association Foncière Logement ou à ses filiales, sont exonérées. Il en est de même pour les cessions réalisées au profit de collectivités locales ou d'établissements publics de coopération intercommunale, ou d'établissements publics fonciers, en vue de la revente aux organismes mentionnés précédemment.

5. Evolution du taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration / rénovation dans les logements du parc privé

A compter du 1er janvier 2014, le taux de TVA applicable aux travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien, réalisés dans des logements achevés depuis plus de deux ans, est porté de 7% à 10% (CGI, art. 279-0 bis). Toutefois, la TVA s'applique au taux réduit de 5,5% pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique (travaux de pose, d'installation et d'entretien des matériaux et équipements éligibles au CIDD + travaux induits indissociablement liés (CGI, art. 278-0 ter).

6. Aménagement du CIDD

Le crédit d'impôt développement durable (CGI, art. 200 quater) est octroyé à compter du 1er janvier 2014 pour la réalisation d'un « bouquet de travaux » c'est-à-dire pour la réalisation d'au moins deux actions d'amélioration de la performance énergétique. Le taux de crédit d'impôt est fixé à 25%. Par dérogation, lorsque les ressources du ménage ne dépassent pas un plafond fixé par la loi, le ménage peut prétendre au bénéfice du CIDD pour une seule « action » (un seul type de travaux), au taux de 15%.

7. Prorogation de l'éco-PTZ

L'éco prêt à taux zéro (CGI, art. 244 quater U) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2015 (alignement sur le CIDD). Les entreprises réalisant les travaux devront respecter des critères de qualification au plus tard au 1er janvier 2015. Par ailleurs l'éco-PTZ spécifique aux copropriétés est mobilisable à compter du 1er janvier 2014.

8. Possibilité de relèvement temporaire du taux des DMTO

Pour les actes translatifs de propriété ou d'usufruit de biens immeubles à titre onéreux conclus entre le 1er mars 2014 et le 29 février 2016, les conseils généraux ont la possibilité de décider du relèvement du taux de la taxe de publicité foncière ou du droit d'enregistrement au-delà de 3,8% et dans la limite de 4,5%.

9. Financement du FNAL

L'article 122 de la LF 2014 fixe la contribution d'Action logement au Fonds national d'aide au logement (FNAL) à 300 M€ pour 2014 et 150 M€ pour 2015. En outre, en application de l'article 56 de la LF 2014, le FNAL sera alimenté en 2014 d'une fraction de 0,53% du produit des prélèvements de solidarité sur les revenus du patrimoine et les produits de placement définis à l'article 1600-0 S du code général des impôts, au lieu d'une fraction de 0,45% en 2013.

10. Alimentation du fonds de péréquation du logement locatif social

L'article 80 de la LFR 2013 opère un prélèvement de près de 78 M€ sur les ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS), au profit du fonds de péréquation du logement locatif social géré par cette même caisse.

Autres points sur la politique du logement

1. La procédure intégrée pour le logement (PIL)

Entrée en vigueur le 1er janvier 2014, la procédure intégrée pour le logement (PIL) fait partie des 50 mesures prises par le gouvernement pour répondre au déficit de l'offre de logements. La PIL encourage la construction là où les besoins sont les plus importants en levant les obstacles administratifs susceptibles de freiner ou d'empêcher la réalisation de projets d'aménagement ou de construction de logements, qui présentent pourtant un intérêt général majeur. La PIL ambitionne ainsi de diviser par deux les délais nécessaires à ces projets en simplifiant et fusionnant les différentes étapes des procédures applicables en matière d'urbanisme. Elle facilite la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (notamment le schéma de cohérence territoriale – SCoT – et le plan local d'urbanisme – PLU) et favorise l'adaptation des documents de rang supérieur. En outre, la PIL s'inscrit dans une démarche unique d'analyse des incidences environnementales. Enfin, une seule enquête publique est réalisée pour l'ensemble du processus.

2. Allongement de la durée d'amortissement des prêts fonciers pour le logement social

Afin d'améliorer l'équilibre des opérations dans les zones où le foncier est le plus cher, il a été décidé d'allonger la durée maximale des prêts fonciers des prêts au logement locatif social (PLUS, PLAI et PLS) pour la porter de 50 ans à 60 ans. Cette mesure concerne l'ensemble des logements (neufs et acquisitions-améliorations) bénéficiant d'un agrément délivré entre l'année de gestion 2014 et l'année de gestion 2017 dans les zones de prix élevés (A et B1).

3. Appel à projets pour 10 000 logements sociaux accompagnés

L'Union sociale pour l'habitat (USH) et le ministère en charge du Logement ont lancé en 2014, dans le cadre du pacte État-USH du 8 juillet 2013, deux sessions d'appel à projets visant à la mise en place de 10 000 logements sociaux accompagnés. Ces appels à projets ont pour objet de faire émerger des processus de travail partenarial reproductibles, pour un développement du type de formules de « logement hlm accompagnés »

Les projets retenus dans le cadre de ces appels à projets peuvent bénéficier d'une contribution financière du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), prioritairement pour l'accompagnement de ménages bénéficiant du DALO ou d'un soutien financier dans le cadre du fonds d'innovation sociale de la CGLLS, les financements étant accordés selon les règles propres à chacun de ces fonds.

4. Offre de logements intermédiaires en location et en accession

L'ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014 relative au logement intermédiaire vise à développer une offre de logements intermédiaires, en location ou en accession, dans les territoires marqués par un décalage croissant entre les prix du parc privé et ceux du parc social. Elle permet de prescrire ce type de logements dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH). Elle met en place un nouveau type de bail : le bail réel immobilier appelé « BRILO » qui permet une dissociation du foncier et du bâti afin d'en diminuer le coût. Enfin, elle définit le cadre d'intervention des organismes de logements sociaux qui peuvent créer et gérer de tels logements.

5. Modifications apportées au régime des autorisations d'urbanisme

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme vise à alléger la procédure d'instruction et à simplifier le régime des autorisations du droit des sols. Ces mesures visent également à tenir compte des préoccupations environnementales, à permettre les échanges dématérialisés entre les usagers, les maires et l'autorité compétente, à

remédier aux effets induits par la réforme de la surface de plancher et à mettre en œuvre la réforme de la fiscalité de l'urbanisme. Les dispositions du décret s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées depuis le 1er avril 2014.

6. PTZ+: nouvelles modalités à compter du 1er octobre 2014

Le décret du 1er août 2014 modifie, pour les offres de prêt émises à compter du 1er octobre 2014, les caractéristiques financières du prêt (montant plafond d'opération, quotité du prêt), les conditions d'éligibilité du prêt (plafonds de ressources) et les conditions de remboursement, afin de renforcer l'aide et augmenter le nombre de bénéficiaires dans les zones B1, B2 et C.

7. Révision du zonage dit «A/B/C» pour de nombreuses aides au logement

Le zonage dit «A/B/C», utilisé notamment pour les barèmes applicables à l'investissement locatif, à l'accession à la propriété, au Prêt locatif intermédiaire (PLI) et aux aides d'Action Logement est révisé par arrêté du 1er août 2014. Selon les dispositifs, l'entrée en vigueur de l'arrêté est échelonnée entre le 1er octobre 2014 et le 1er février 2015 et assortie, le cas échéant, de dispositions transitoires.

D – Les dépenses courantes

D1 – LE PARC DE LOGEMENTS EN 2014

Au 1er juillet 2014, le parc compte 34,9 millions de logements (France entière). Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (28,8 millions de logements en 2014, soit 82 % du parc) mais également de résidences secondaires (9,4 %) et de logements vacants (8,1 %). Il progresse de 347 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,0 % (*D1.1*).

Une légère décélération de la croissance du parc, qui concerne toutes les catégories de logements...

La croissance du parc est très régulière : autour d'une moyenne annuelle de 1,06 % sur les 20 dernières années, celle-ci a varié de + 0,97 % et + 1,26 % par an, soit une augmentation de 280 000 à 400 000 logements selon les années. En 2014, la hausse s'établit à 1,0 %, soit une légère décélération par rapport à 2013 (+ 1,04 %) et 2012 (+ 1,09 %), qui confirme la tendance observée depuis 2008.

En ce qui concerne les résidences principales, ce ralentissement est à l'œuvre depuis une période plus longue : dès le début des années 2000, l'accroissement du nombre de résidences principales fléchit progressivement et passe de 1,4 % en 2002 à 0,72 % en 2014.

L'augmentation du nombre de résidences secondaires s'est légèrement affaiblie depuis 2012 : après l'accélération observée entre 2009 et 2012 (respectivement +0,19 % et + 1,22 %), la croissance s'est stabilisée et atteint 1,11 % en 2014.

Le nombre de logements vacants reste, quand à lui, sur une croissance forte (+ 3,8 % en 2014) mais ralentie par rapport à celle de la fin des années 2000.

...Et toutes les filières

En 2014, la décélération du nombre de résidences principales concerne également toutes les filières. Celle du nombre de locataires s'est amorcée dès 2011. Dans le secteur du logement social, la croissance du nombre de résidences principales passe de + 1,05 % en 2011 à + 0,85 % en 2014. Dans le secteur libre, cette inflexion est légèrement moins marquée, puisque la croissance perd 0,14 point sur la même période et s'établit à + 0,54 % en 2014.

Le tassement de la croissance du nombre de logements occupés par des propriétaires non-accédants est à l'œuvre depuis la fin des années 2000 et se poursuit : + 0,76 % en 2014 contre + 1,26 % en moyenne entre 2005 et 2010. En outre, la baisse du nombre de résidences principales occupées par des accédants à la propriété s'accentue et s'élève à - 1,2 % en 2014, contre - 1,13 % en 2013.

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 1er 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 1ers 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 1er janvier 2012. 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 1er janvier 2015 : 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.

D1.1 Le parc de logements en 2014

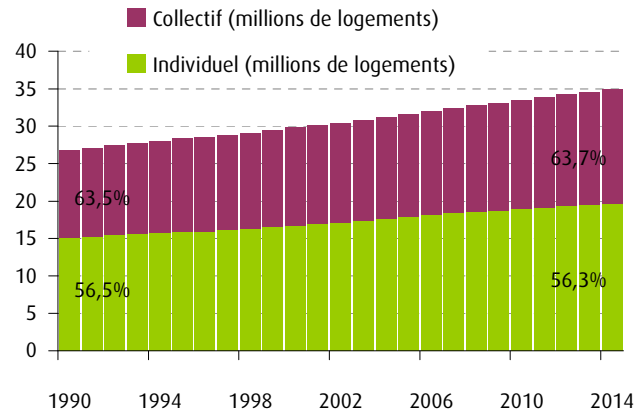
En milliers de logements — *Évolution en %*

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2014/2013
Résidences principales	**20 834**	**22 030**	**23 371**	**24 799**	**26 507**	**27 907**	**28 152**	**28 382**	**28 598**	**28 805**	**0,73**
Propriétaires occupants	11 000	12 088	12 823	13 816	15 101	16 077	16 222	16 360	16 490	16 616	0,76
Accédants	*5 113*	*5 508*	*5 253*	*5 247*	*5 220*	*5 039*	*4 991*	*4 939*	*4 883*	*4 825*	*-1,20*
Non-accédants	*5 887*	*6 580*	*7 570*	*8 569*	*9 881*	*11 038*	*11 231*	*11 421*	*11 607*	*11 791*	*1,59*
Locataires *	9 834	9 942	10 548	10 983	11 406	11 830	11 930	12 022	12 108	12 190	0,68
Secteur libre	*6 456*	*6 042*	*6 053*	*6 248*	*6 451*	*6 631*	*6 676*	*6 717*	*6 756*	*6 792*	*0,54*
Secteur social	*3 378*	*3 901*	*4 495*	*4 735*	*4 955*	*5 199*	*5 254*	*5 304*	*5 352*	*5 397*	*0,85*
Résidences secondaires	**2 531**	**2 837**	**2 890**	**2 946**	**3 068**	**3 147**	**3 176**	**3 215**	**3 252**	**3 289**	**1,13**
Logements vacants	**1 922**	**1 939**	**2 008**	**2 046**	**2 007**	**2 430**	**2 523**	**2 624**	**2 726**	**2 828**	**3,76**
Ensemble des logements ordinaires	**25 288**	**26 806**	**28 270**	**29 791**	**31 582**	**33 484**	**33 850**	**34 221**	**34 576**	**34 923**	**1,00**

**Les ménages logés gratuitement (2,5 % des ménages en 2014) sont comptés avec les locataires.*

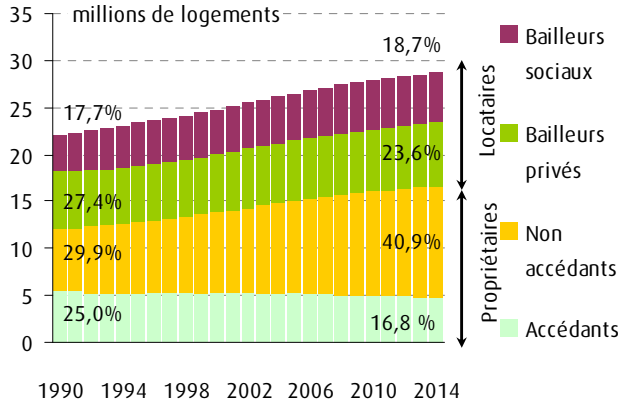
Source : Parc Insee et SOeS (au 1er juillet) – France entière

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



Source : Parc Insee-SOeS (au 1er juillet) – France entière

D1.3 Type d'occupation pour les résidences principales



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

D1.4 Évolution de la localisation du parc de logements

En pourcentage

	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	22,7	21,5	21,6	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	31,1
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	29,3	29,4	29,7	30,0	30,9	30,9	30,9	30,9	30,9	30,9
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,7	16,4	16,3	16,3	16,2	16,2
Ensemble	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**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 1er juillet) – Résidences principales, France métropolitaine

D1.5 Taille des logements en 2014

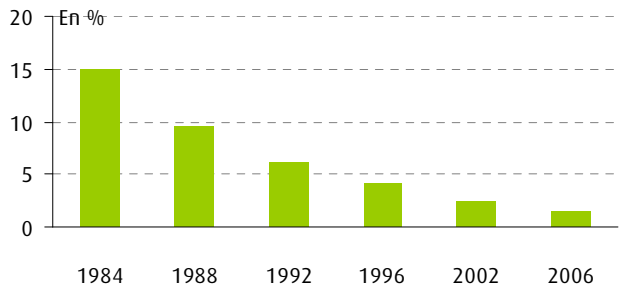
En m²

	Individuel	Collectif	Ensemble
Propriétaires occupants	121,3	80,7	112,9
Locatif privé	90,3	55,3	67,5
Locatif social	82,8	64,4	67,4
Résidences secondaires	102,1	57,9	83,6
Ensemble des logements	**112,7**	**64,2**	**91,5**

Champ : France entière

Sources : SOeS d'après Parc Insee-SOeS (au 1er 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 2014

En 2014, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 326,5 milliards d'euros (*D2.1*) [1].

Les dépenses courantes ralentissent par rapport à 2013 (+ 1,9 % après + 2,7 %) à la fois en volume et en prix.

Une légère décélération du volume des dépenses courantes...

L'évolution des dépenses courantes en volume est plus faible en 2014 qu'elle ne l'était en 2013 (+ 0,5 % contre + 0,8 %). Ce ralentissement en volume traduit trois phénomènes concomitants.

Tout d'abord, les dépenses en loyers (*fiche D3*) connaissent une croissance de 1,1 % en volume stable par rapport à 2013. La baisse amorcée depuis la fin des années 1990 s'est stabilisée depuis quatre ans à un rythme inférieur à la moyenne sur vingt ans (+ 1,5 %).

À l'inverse, les dépenses liées aux charges des occupants (*fiche D6*) connaissent, pour la troisième année consécutive, une baisse des volumes (- 1,1 %) qui rompt avec le rythme moyen des vingt dernières années (+ 1,2 %) Cependant, cette baisse est plus modérée qu'en 2013 (-1,5 %).

Enfin, les dépenses d'énergie et d'eau (*fiche D5*), après avoir progressé de + 1,5 % en 2013, sont marquées par une diminution en volume (- 1,0 %) qui s'explique principalement par une année 2014 exceptionnellement chaude avec une température moyenne annuelle qui a dépassé de 1,2 °C la normale (*source : météo France*).

Ainsi, ce sont les dépenses d'énergie et d'eau qui ont contribué au ralentissement de la croissance en volume des dépenses courantes en 2014.

... Et du niveau des prix

Les prix des dépenses courantes continuent de ralentir (+ 1,4 % après + 1,9 % en 2013 et + 2,5 % en 2012). Ce recul est principalement dû à une nouvelle décélération des prix des loyers.

En effet, après un ralentissement constant entre 2006 et 2011, les prix des loyers avaient rebondit en 2012 (+ 1,6 %). Depuis 2013, les prix des loyers ont repris leur ralentissement pour atteindre de nouveau leur niveau de 2011, à savoir + 0,9 % en 2014.

En 2014, la croissance des prix de l'énergie est plus modérée qu'en 2013 : + 2,3 % après + 4,0 % (en moyenne annuelle, y compris eau). Elle reste néanmoins assez élevée par rapport à l'ensemble des prix à la consommation en raison de l'accélération des prix de l'électricité, alors que le prix du gaz a lui, nettement ralentit.

En revanche, les prix des charges des occupants accélèrent en 2014 (+ 3,4 % après + 2,4 %).

[1] Les dépenses des résidents en locaux d'hébergement collectif s'établissent quant à elles à 7,8 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 *locaux 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.

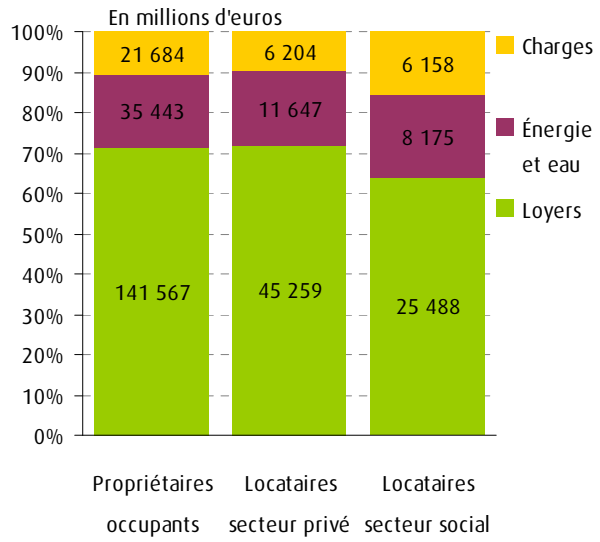
Le compte satellite analyse l'évolution en *valeur* de cette *consommation associée au service de logement* en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des *prix*, d'autre part l'effet des *volumes*. Les *prix* étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en *volume* intègrent 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

	2013/2012 (en %)			2014/2013 (en %)			Montant 2014	*Structure 2014*
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur	(millions d'euros)	*(en %)*
Loyers	1,1	1,3	2,4	1,1	0,9	2,0	233 418	*71,5*
Énergie et eau	1,5	4,0	5,5	-1,0	2,3	1,3	56 500	*17,3*
Charges	-1,5	2,4	0,9	-1,1	3,4	2,3	36 533	*11,2*
Ensemble des dépenses courantes	**0,8**	**1,9**	**2,7**	**0,5**	**1,4**	**1,9**	**326 451**	***100,0***

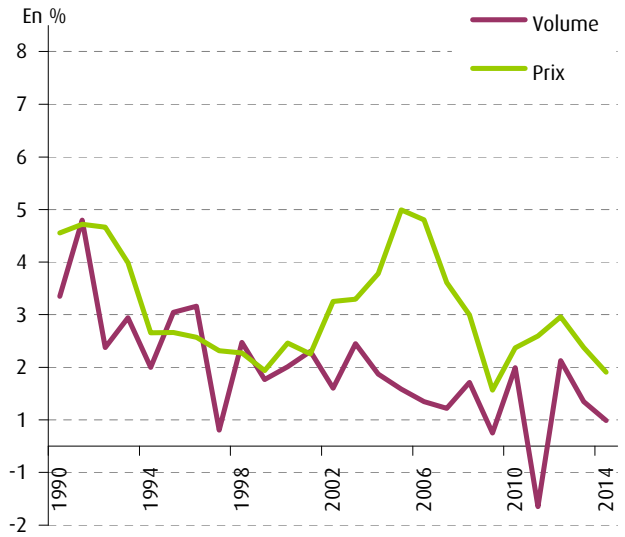
Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires
Source : CSL2014

D2.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agrégée en 2014



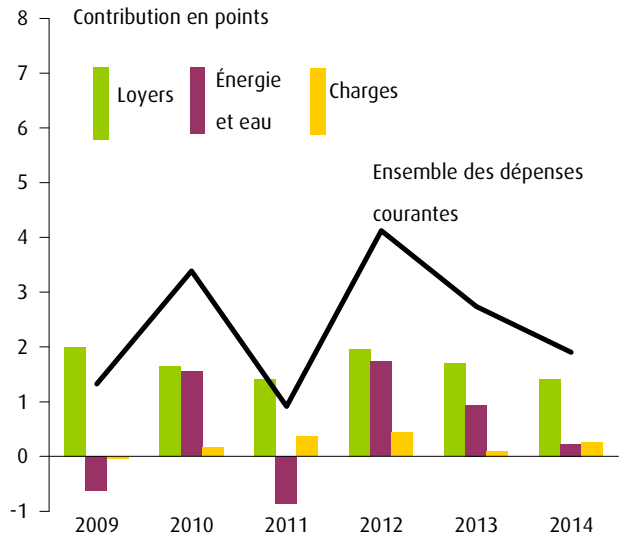
Champ : logements ordinaires, y compris RS
Source : CSL2014

D2.3 Évolution du volume et des prix des dépenses courantes des occupants



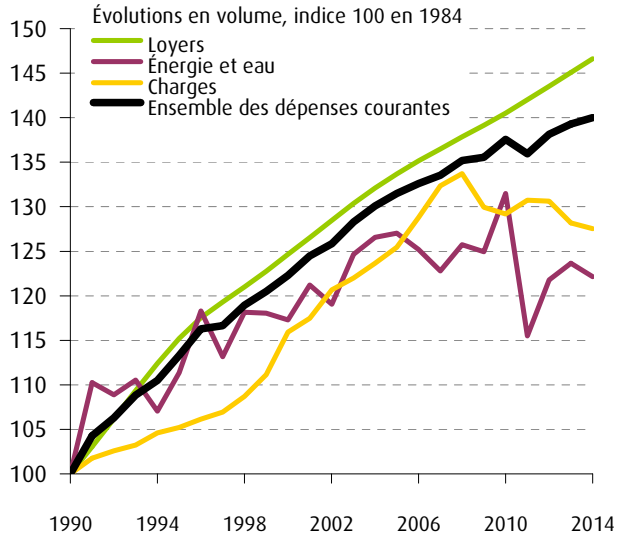
Champ : logements ordinaires, y compris RS
Source : CSL2014

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



Champ : logements ordinaires, y compris RS
Source : CSL2014

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



Champ : logements ordinaires, y compris RS
Source : CSL2014

D3 - LES LOYERS EN 2014

En 2014, le montant des loyers s'élève à 233,4 milliards d'euros. Les loyers réels, acquittés par les locataires représentent moins du tiers de ce montant (70,7 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 2014, 16,4 milliards d'euros, soit 23,2 % du montant des loyers. Ce rapport s'élève à 18,8 % pour les locataires du secteur libre et 31,6 % pour les locataires du secteur social.

Les deux autres tiers correspondent à des loyers imputés (*encadré*) : 141,6 milliards d'euros pour les résidences principales des propriétaires occupants et 21,1 milliards pour les résidences secondaires. Les prestations sociales ne représentent, pour ces ménages, que 0,7 % des loyers imputés.

Les dépenses de loyers continuent de ralentir en 2014

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. Malgré un léger rebond en 2012, elle est depuis repartie à la baisse pour atteindre de nouveau en 2014 son niveau le plus bas de 2011 (+ 2,0 %). Ce ralentissement s'explique avant tout par un effet prix puisque le parc de logements connaît une évolution peu heurtée (*fiche D1*).

L'évolution de la dépense de loyers des locataires ralentit en 2014 (+ 2,3 % après + 2,7 % en 2013). Que ce soit dans le secteur social ou dans le secteur libre. De même, cette moindre hausse s'explique par la poursuite de la décélération des prix des loyers, les volumes ayant globalement accéléré.

Au total, en incluant les loyers des propriétaires occupants, les loyers progressent de 1,1 % en volume, soit le même rythme que l'année précédente. Ces évolutions traduisent celles du parc de logements, de sa structure, ainsi que l'évolution de la surface moyenne des logements.

Les prix ralentissent quelque soit le secteur considéré

Les prix des loyers progressent de 0,9 % en 2014 (après + 1,3 % en 2013). Ils poursuivent donc leur ralentissement constant débuté en 2005 (excepté le léger rebond de 2012). Cette décélération se retrouve à la fois dans le secteur libre (+ 0,8 % après + 1,2 %) et dans le secteur social (+ 1,3 % après + 2,0 %).

Néanmoins, ils progressent 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 0,6 % en 2014 (après + 1,2 % en 2013).

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 considèrent 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 Montant total des loyers et évolution en 2013 et 2014

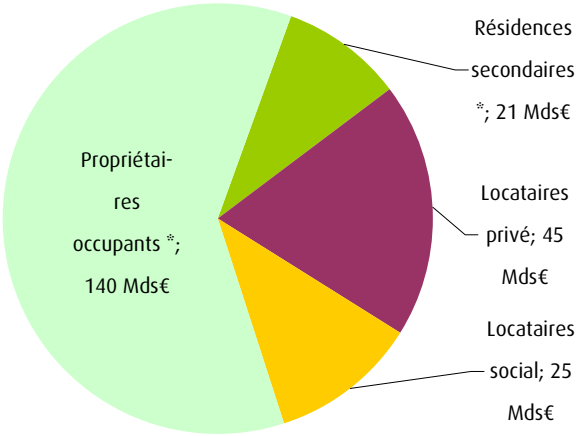
	Valeur des loyers (M€)		Évolution 2013 (%)			Évolution 2014 (%)		
	2013	2014	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur
Résidences principales	**208 346**	**212 314**	**1,0**	**1,3**	**2,3**	**1,0**	**0,9**	**1,9**
Propriétaires occupants *	139 188	141 567	0,9	1,2	2,1	0,9	0,8	1,7
Locataires	69 158	70 747	1,2	1,5	2,7	1,3	1,0	2,3
Secteur libre	*44 285*	*45 259*	*1,3*	*1,2*	*2,5*	*1,4*	*0,8*	*2,2*
Secteur social	*24 873*	*25 488*	*1,1*	*2,0*	*3,1*	*1,1*	*1,3*	*2,5*
Résidences secondaires *	**20 535**	**21 103**	**1,9**	**1,2**	**3,1**	**1,9**	**0,8**	**2,8**
Ensemble des logements ordinaires	**228 881**	**233 418**	**1,1**	**1,3**	**2,4**	**1,1**	**0,9**	**2,0**

Champ : Ensemble des logements occupés, France entière

** Loyers imputés*

Source : CSL2014

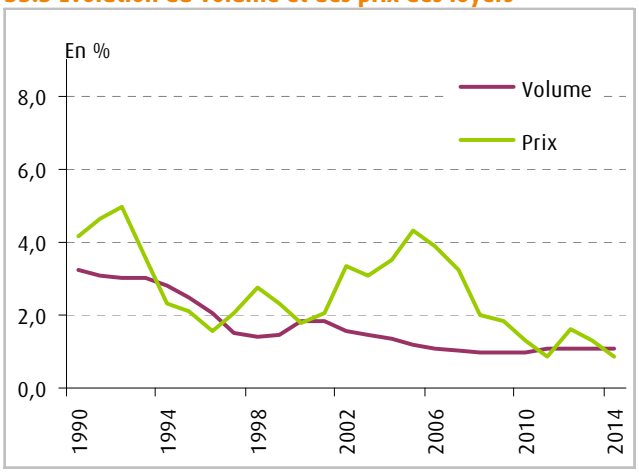
D3.2 Montant des loyers par filière en valeur en 2014



** loyers imputés*

Source : CSL2014

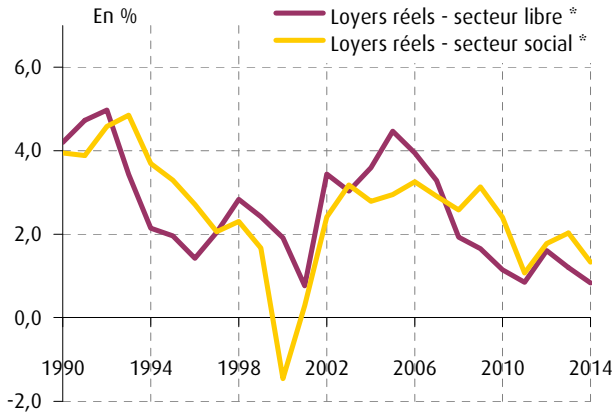
D3.3 Évolution du volume et des prix des loyers



Champ: ensemble des loyers (imputés et réels)

Source : CSL2014

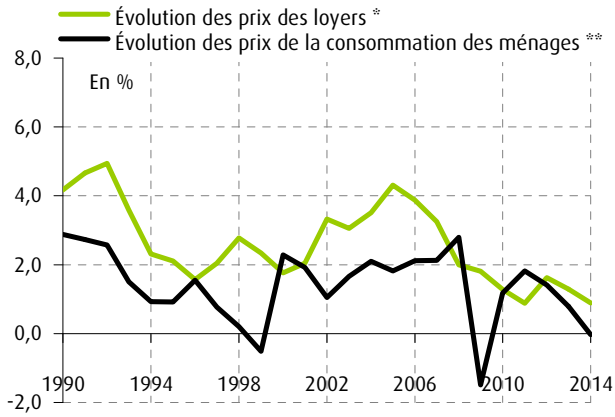
D3.4 Évolution des prix des loyers réels



** 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 : CSL2014

D3.5 Évolution des prix des loyers et 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 : * CSL2014 et ** Insee-Comptes nationaux

D4 - LES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

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

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 – encadré) (*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 incite 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'accentuent avec la croissance des prix de l'immobilier et favorisent également les hausses à la relocation.

Depuis 2009, une hausse des prix des loyers proche de l'inflation

Depuis 2009, marquée par 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. Les hausses de prix à la relocation se rapprochent de celles observées pour les locataires en place. La croissance des prix des loyers s'établit à 1,3 % en moyenne annuelle sur les cinq dernières années, à peine supérieure à l'IRL (+ 1,25 %) et à peine inférieure à celle des prix à la consommation (+ 1,4 %).

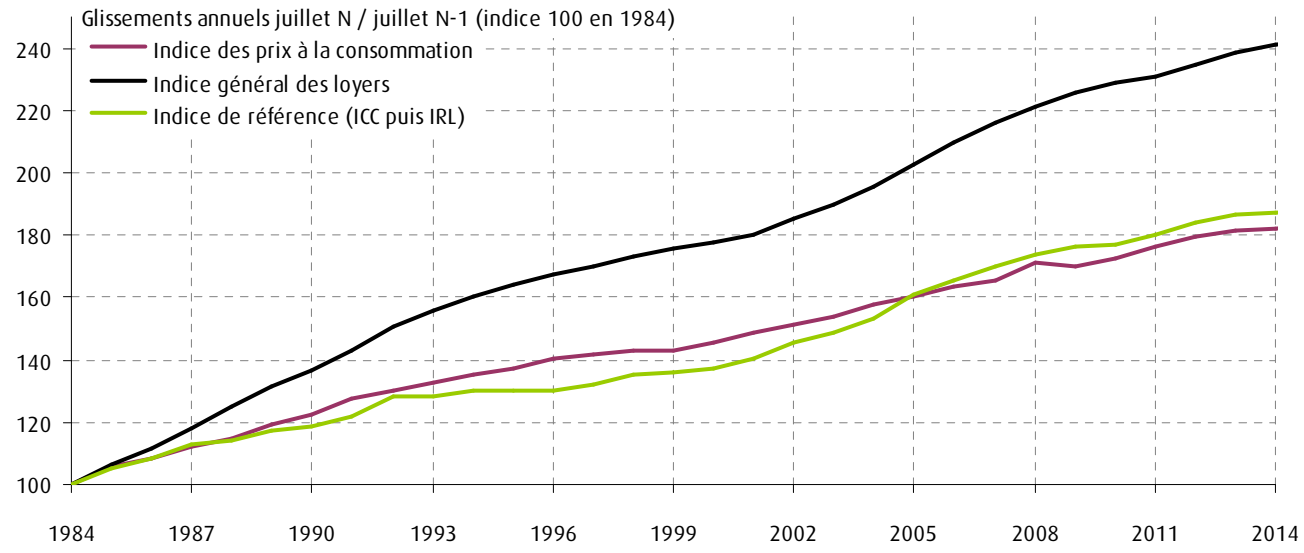
Réglementation des loyers

Dans le secteur libre (hors loi de 1948), la loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui réglemente de manière spécifique le bail d'habitation qui, auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été remplacée par la loi Méhaignerie (23 décembre 1986), puis par la loi Mermaz-Malandain (n° 89-462 du 6 juillet 1989), plusieurs fois amendée et complétée, elle règlemente 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 (ICC). 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 1er 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 moyenne pondérée 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 E4*).

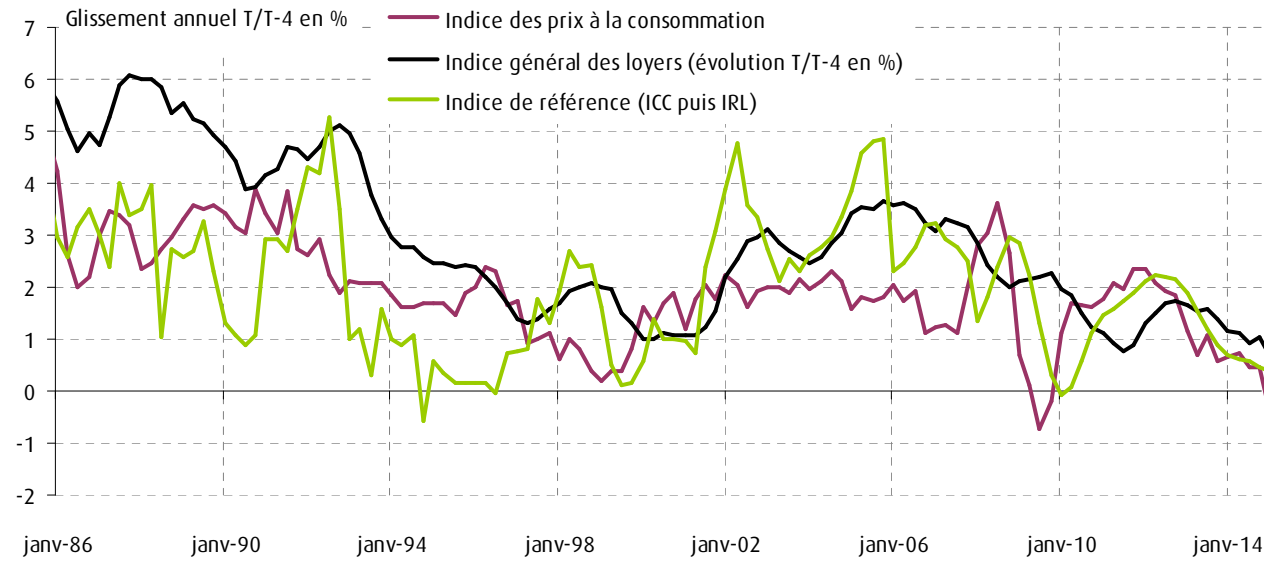
Dans le secteur social, le loyer pratiqué fixé par l'organisme HLM ne doit pas dépasser un plafond fixé par la convention prévue à l'article L. 351-2 du CCH (« convention APL »). Le loyer-maximum fixé par convention est lui-même encadré par un plafond fixé par voie réglementaire, modulé en fonction de 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 1er 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

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



Source : Insee

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2014

Les dépenses d'énergie et d'eau s'élèvent à 56,5 milliards d'euros, soit 17,3 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles décélèrent de nouveau en 2014 (+ 1,3 % après + 5,5 % en 2013 et + 10,9 % en 2012) sous l'effet d'une part du retournement des volumes de dépenses lié aux conditions climatiques (elles ont diminué de 1,0 % après avoir progressé de 1,5 % en 2013) et d'autre part de la décélération des prix qui progressent de 2,3 % après 4,0 % en 2013.

L'année 2014 est la plus douce depuis 1900

Les dépenses d'énergie sont très sensibles aux variations climatiques car une part importante de ces dépenses concerne le chauffage. Or, en 2014, le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures, diminue fortement (- 18,7 %) pour s'établir à 1950 unités (après un + 8,1 % en 2013). Soit un niveau très inférieur à sa moyenne de long terme (2240 degrés-jours).

Ces conditions météorologiques favorables ont entraîné, en 2014, une baisse de la consommation d'énergie dédiée au chauffage. Au final, les dépenses d'énergie ralentissent très nettement par rapport à l'année 2013 (+ 1,2 % après + 6,6 %). En raison de leur mode de chauffage, ce sont les propriétaires accédants qui bénéficient du plus fort ralentissement (+ 1,1 % après + 6,5 % en 2013).

Baisse des prix du fioul et du Gaz en 2014

Dans le même temps les prix des dépenses d'énergie (*D5.2*) ralentissent à nouveau en 2014 (+2,0 % après + 4,4 % en 2013).

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 n'a cessé de chuter entre juin et décembre 2014, passant de 111,8 $ à 62,2 $, soit une diminution de 44 % pour atteindre son niveau le plus bas depuis début 2009. L'appréciation de l'euro vis à vis du dollar en 2014 accentue cette baisse. Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, diminue de - 5,6 % en moyenne en 2014, après – 3,1 % en 2013 (*D5.4*).

Malgré les nouvelles dispositions législatives concernant les tarifs réglementés qui font que les évolutions de prix du fioul ont désormais un impact moindre sur les évolutions de prix du gaz à usage résidentiel, le prix du gaz diminue de 0,9 % en moyenne (après une hausse de + 4,4 % en 2013).

A l'inverse, le prix de l'électricité continue d'augmenter (+ 5,4 % en 2014 après + 6,5 % en 2013 – *D5.4*). 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 2,8 points de la hausse des prix de l'énergie en 2014, les autres énergies contribuant négativement (-0,5 %).

Les dépenses d'eau continuent de baisser en volume

En 2014, les dépenses de distribution et d'assainissement de l'eau s'élèvent à 9,4 milliards d'euros et représentent 2,9 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. En 2014, pour la cinquième année consécutive, la dépense d'eau diminue en volume (- 1,8 %) tandis que les prix accélèrent (+ 3,9 % après + 1,6 % - *D5.3*).

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

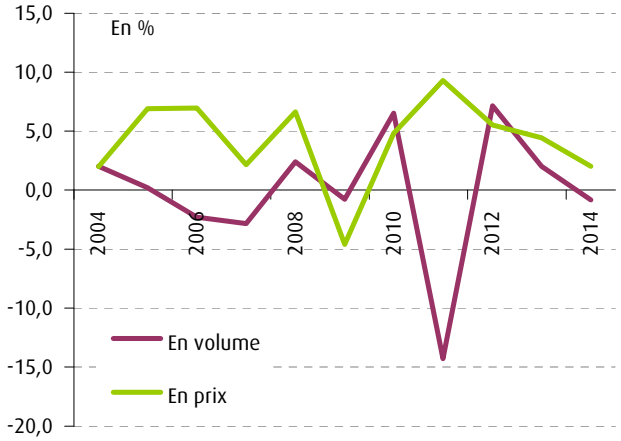
Par décision du 30 janvier 2013, le Conseil d'État a annulé trois arrêtés relatifs aux tarifs réglementés de vente de gaz naturel fourni à partir des réseaux publics de distribution de GDF Suez : arrêté du 27 juin 2011 fixant les tarifs pour la période du 1er juillet 2011 au 30 septembre 2011, arrêté 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
	2013/2012	2014/2013	2014	2014	2014
Propriétaires	**5,4**	**1,3**	**29 081**	**6 362**	**62,7**
Accédants	5,2	0,9	9 815	1 839	20,6
Non accédants	5,5	1,5	19 267	4 523	42,1
Locataires	**5,8**	**1,4**	**17 034**	**2 789**	**35,1**
Parc privé	5,9	1,3	10 092	1 555	20,6
Parc social	5,7	1,5	6 941	1 233	14,5
Résidences principales	**5,5**	**1,5**	**46 115**	**9 151**	**97,8**
Résidences secondaires	**5,3**	**1,7**	**955**	**280**	**2,2**
Ensemble	**5,5**	**1,3**	**47 070**	**9 430**	**100,0**

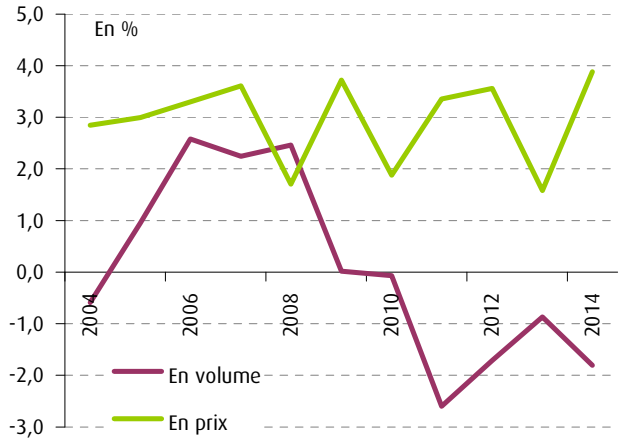
Source : CSL2014

D5.2 Évolution du volume et des prix des dépenses d'énergie



Sources : CSL2014, Insee

D5.3 Évolution du volume et des prix des dépenses d'eau



Sources : CSL2014, Insee

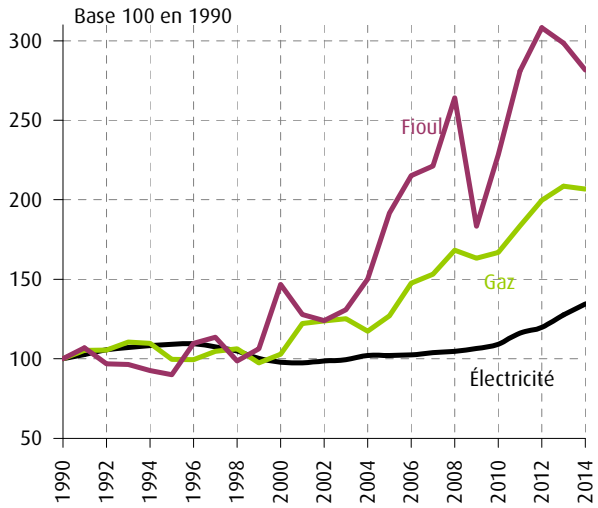
D5.4 Évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Poids dans les dépenses d'énergie en 2014 (en %)
	2012	2013	2014	
Électricité	3,1	6,5	5,4	53,2
Gaz	8,7	4,4	-0,9	24,9
Fioul	9,6	-3,1	-5,6	12,0
Autres	4,1	4,2	4,2	0,4
Chauffage urbain	6,6	6,5	3,1	3,6
Bois	2,3	0,7	0,7	3,4
GPL	5,6	4,8	2,5	2,4
Énergie	**5,5**	**4,4**	**2,0**	**100,0**

Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2014, Insee

D5.5 Évolution des prix des énergies principales depuis 1990



Champ : résidences principales de France métropolitaine

Sources : CSL2014, Insee

D6 - LES CHARGES DES OCCUPANTS EN 2014

En 2014, les charges acquittées par les ménages pour leur logement (*encadré*) s'élèvent à 36,5 milliards d'euros (*D6.1*) soit 11,2 % des consommations associées au service de logement des occupants de logements ordinaires. Elles augmentent de 2,3 % en 2014 après + 0,9 % en 2013, soutenue par la hausse des prix (+ 3,4 % après + 2,4 % en 2013), alors que les volumes de charges diminuent (- 1,1 % après – 1,5 % en 2013).

Les volumes des petits travaux sont à la baisse

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 54,1 % et 13,4 % de l'ensemble des charges, toutes filières confondues (*D6.1* et *D6.2*), soit 24,7 milliards d'euros.

En 2014, les volumes des deux postes d'entretien et petits travaux diminuent : - 0,4 % pour les parties communes (après + 0,6 % en 2013) et - 1,7 % pour les logements eux-mêmes (contre - 2,0 % en 2013). Cependant, les évolutions de prix de ces dépenses connaissent une nette accélération en 2014 (+ 4,0 % après + 2,0 % en 2013) qui explique la croissance de ces postes en valeur. De plus, compte tenu du poids de ces dépenses dans l'ensemble des charges, elles expliquent à elles seules 1,7 point de croissance des charges (*D6.4*).

Les volumes des autres postes de charges connaissent des évolutions contrastées

Second poste de dépenses des charges, les services d'assurance contribuent à hauteur de 0,5 point à la croissance des charges, même si la consommation de service d'assurance logement ralentit en 2014 (+ 3,7 % après + 4,5 % en 2013). Cette décélération de la consommation de service d'assurance résulte d'un ralentissement des prix (+ 3,1 % après + 5,5 % en 2013) qui n'est pas compensée par le rebond des volumes (+ 0,6 % après – 1,0 % en 2013).

Les prestations de services, qui incluent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, progressent de façon moins soutenue qu'en 2013 (+ 1,6 % après + 2,6 %) poursuivant ainsi leur ralentissement après la forte hausse de 2011 (+ 8,9 %). Ce poste explique 0,2 point de la croissance des charges.

A l'inverse, les dépenses liées aux frais de baux rebondissent à + 5,1 % en 2014 après – 10,0 % en 2013.

Enfin, les dépenses liées aux déménagements et aux personnels d'immeuble continuent de baisser en 2014, que ce soit en volume ou en valeur. Les dépenses liées aux déménagements diminuent même plus fortement encore qu'en 2013 (- 4,7 % après – 2,1 % en 2013) malgré des prix qui repartent à la hausse (+ 2,0 % contre – 1,2 % en 2013). Cette baisse est due à une forte diminution des volumes en 2014 (- 6,5 %).

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.

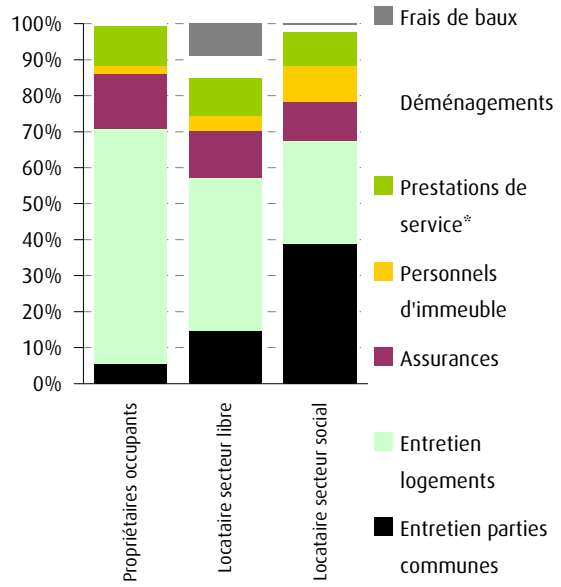
D6.1 Les charges des occupants des logements ordinaires

	2013/2012 (en %)			2014/2013 (en %)			Montant 2014	*Structure 2014*
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur	(millions d'euros)	*(en %)*
Entretien et petits travaux des parties communes	0,6	2,0	2,6	-0,4	4,0	3,6	4 903	*13,4*
Entretien et petits travaux dans les logements	-2,0	2,0	0,0	-1,7	4,0	2,2	19 748	*54,1*
Services d'assurances	-1,0	5,5	4,5	0,6	3,1	3,7	5 328	*14,6*
Personnels d'immeuble	-4,4	1,1	-3,3	-3,7	1,4	-2,3	1 374	*3,8*
Prestations de service*	-0,1	2,8	2,6	-0,5	2,1	1,6	3 984	*10,9*
Déménagements	-0,9	-1,2	-2,1	-6,5	2,0	-4,7	612	*1,7*
Frais de baux	-11,2	1,3	-10,0	8,7	-3,3	5,1	584	*1,6*
Ensemble des charges	**-1,5**	**2,4**	**0,9**	**-1,1**	**3,4**	**2,3**	**36 533**	***100,0***

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

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires - Source : CSL2014

D6.2 Les charges des occupants des logements ordinaires par poste et filière agrégée en 2014

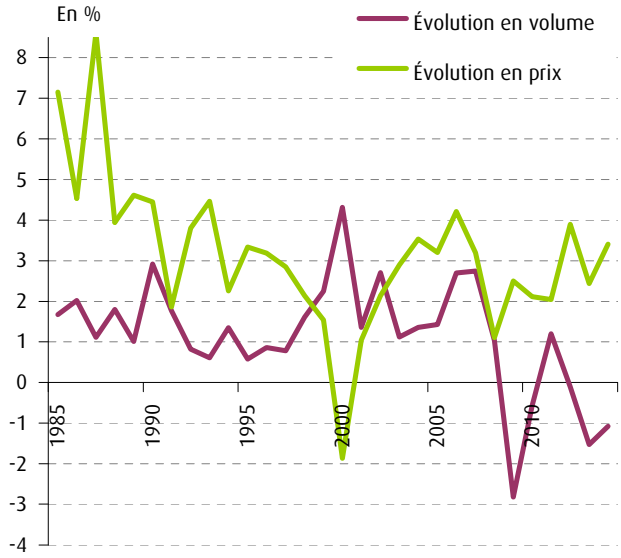


* Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2014

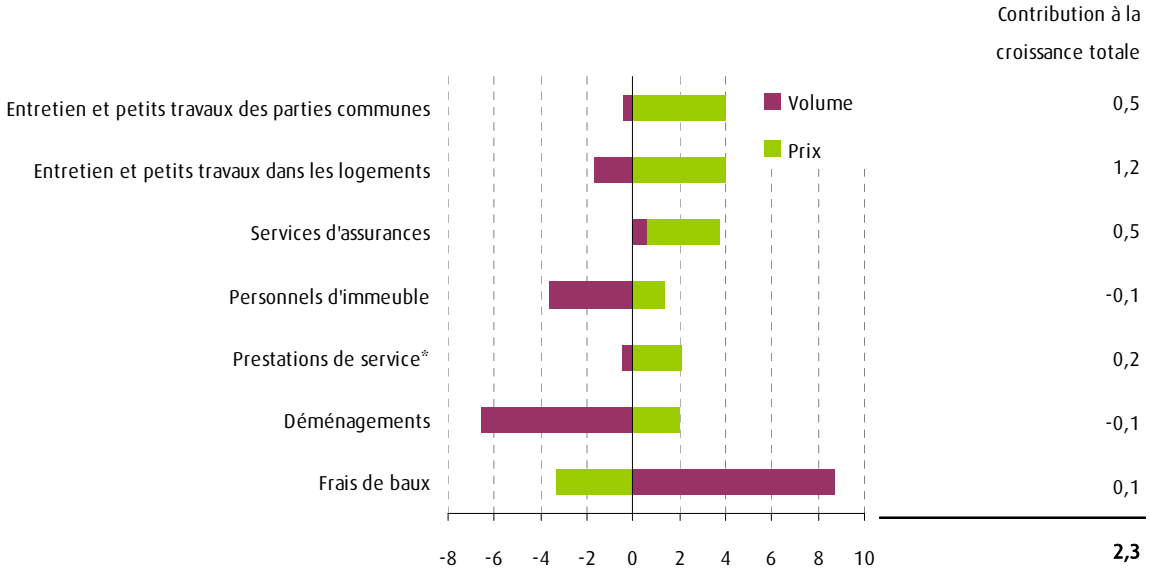
D6.3 Évolution du volume et des prix des charges des occupants



Champ : logements ordinaires y compris résidences secondaires

Source : CSL2014

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 : CSL2014

D7 – LA CONSOMMATION DE SERVICE DE LOGEMENT PAR FILIÈRES

En 2014, les dépenses courantes associées au service de logement des occupants des logements ordinaires s'établissent à 326,5 milliards d'euros (*fiche D2*), dont 24,8 milliards au titre de résidences secondaires. Ainsi, les ménages dépensent 301,6 milliards d'euros pour l'usage courant de leur résidence principale. Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 198,7 milliards d'euros. Celles des locataires atteint 102,9 milliards d'euros, soit 34 % de la dépense, et se décompose en 63,1 milliards pour les locataires du secteur libre et 39,8 milliards pour les locataires du secteur social (*D7.1*).

Une évolution de la dépense courante des occupants différente 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 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 2014, les dépenses courantes des locataires progressent de 2,0 % pour le secteur libre et de 2,3 % pour le secteur social. Celles des propriétaires non accédants croît quant à elle de 2,7 % alors que celle des propriétaires accédants diminue de 0,7 % (*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 2014. Cela représente 29 % de plus qu'un locataire du secteur libre (9 161 euros par an), et 63 % de plus qu'un locataire du secteur social (7 271 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 8 441 euros par an, légèrement plus élevée pour les non accédants que pour les accédants, les locataires du secteur privé dépensent en moyenne 6 555 euros et ceux du secteur social 4 647 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 (réel ou imputé) des ménages les plus modestes (1er quartile des revenus) était inférieur de 40 % à celui des ménages les plus aisés (dernier quartile des revenus). 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 (2 415 euros) que pour les propriétaires non accédants (2 018 euros). Elles sont surtout moindres pour les locataires : 1 702 euros pour ceux du secteur libre et légèrement plus faibles pour le secteur social (1 505 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 (1 525 euros contre 1 215 euros), les premiers réalisant davantage de petits travaux au sein de leur logement. Pour les locataires, ces charges sont moins élevées, de 903 euros pour le secteur libre à 1 119 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 relativement plus élevées : elles représentent 15,4 % de la dépense moyenne d'un ménage locataire du parc social, contre 9,9 % 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*), en raison de la baisse des prix du gaz très présent dans le parc HLM. Concernant les charges (*D7.5*), le secteur social ont progressé plus lentement dans 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. En revanche, les charges des propriétaires occupants connaissent la progression la plus faible.

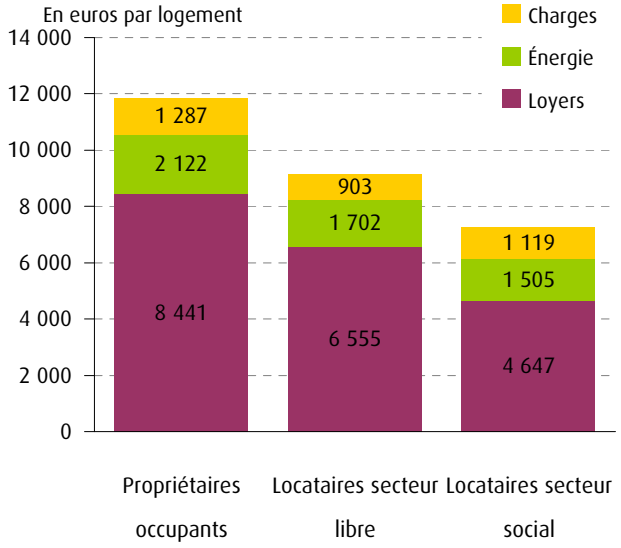
D7.1 Les dépenses courantes des occupants des logements ordinaires par filières

	2013/2012 (en %)			2014/2013 (en %)			Montant 2014	*Structure 2014*
	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix	Valeur	(millions d'euros)	*(en %)*
Propriétaires accédants	-1,8	1,9	0,0	-2,2	1,5	-0,7	58 369	*17,9*
Propriétaires non accédants	1,7	1,8	3,5	1,4	1,3	2,7	140 325	*43,0*
Locataires secteur libre	0,9	1,9	2,7	0,6	1,3	2,0	63 111	*19,3*
Locataires secteur social	0,9	2,5	3,4	0,5	1,8	2,3	39 820	*12,2*
Résidences secondaires	2,6	1,5	4,1	1,6	1,2	2,8	24 825	*7,6*
Ensemble des dépenses courantes	**0,8**	**1,9**	**2,7**	**0,5**	**1,4**	**1,9**	**326 451**	***100,0***

Champ : logements ordinaires uniquement, y compris résidences secondaires

Source : CSL2014

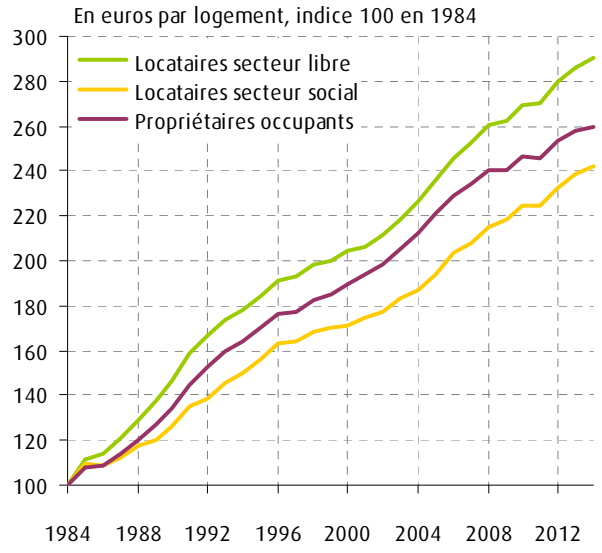
D7.2 Dépense par logement selon les filières et les principaux postes de dépense



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2014

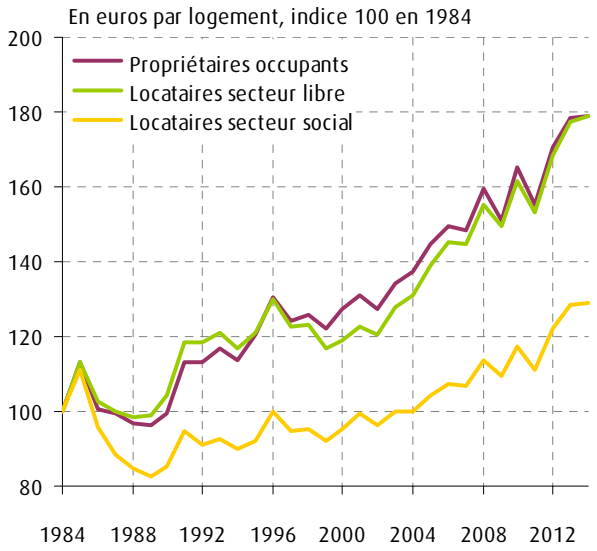
D7.3 Évolution de la dépense totale des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2014

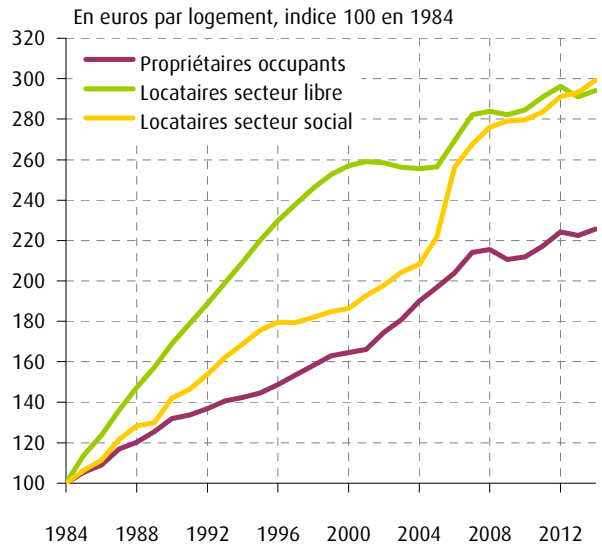
D7.4 Évolution de la dépense en énergie et eau des occupants par logement selon les filières



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2014

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



Champ : résidences principales uniquement

Source : CSL2014

D8 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2014, les structures d'hébergement collectif ont accueilli en moyenne 1,1 million de personnes, soit 1,6% de la population française, dont six résidents sur dix, dans des structures pour personnes âgées ; le reste étant 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 7,8 milliards d'euros en 2013.

Des évolutions des capacités d'accueil contrastées

Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,2 % par an entre 2000 et 2014. Cette évolution masque des disparités importantes entre les différents types d'hébergement collectifs (*D8.3*).

Le nombre de lits pour les personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,3 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 au sein de structures dédiées (MAS, FAM) a également progressé, les places d'accueil pour les adultes handicapés ayant été multipliées par 1,5. L'évolution des capacités d'accueil des établissements pour personnes âgées est, elle, plus faible (+ 2,1 % en moyenne annuelle) et inférieure à l'évolution de la population âgée de 75 ans ou plus (+ 2,4 % 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 (- 39,6 % entre 2000 et 2014) en lien avec le recours plus fréquent à la location au sein du parc de logements ordinaires. En 2014, 3,6 % des étudiants sont logés en cités universitaires traditionnelles contre 6,8 % en 2000.

Une croissance des redevances supérieure aux dépenses courantes de logements ordinaires

Au cours des quinze dernières années, la croissance des dépenses courantes en structures d'hébergement collectif a été forte (+ 5,1 % en moyenne annuelle entre 2000 et 2014) et supérieure à celle des dépenses de logements ordinaires (+ 3,6 % en moyenne annuelle entre 2000 et 2014). 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'élève à + 5,4 % par an entre 2000 et 2014 contre + 2,5 % 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 7 244 € en 2014. 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 (*D8.4*).

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 13 336 €. Ces établissements représentent 12 % des lits occupés et pèsent pour 21,5 % 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 7 895 € et 4 900 €).

À l'autre extrémité, les redevances annuelles par lit sont bien moins élevées dans les foyers d'étudiants (1 824 €) et de travailleurs (3 771 €). Cela s'explique par une offre de services plus réduite.

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.

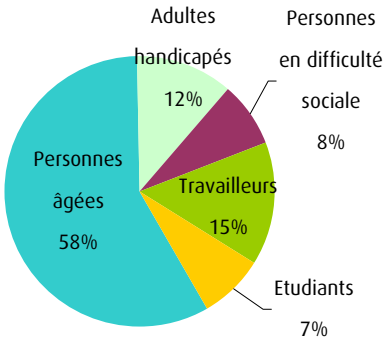
Les résidents peuvent percevoir des prestations sociales les aidant à financer cette « redevance » (aides personnelles au logement, aide départementale...).

D8.1 L'hébergement collectif en 2014

Type d'hébergement	Capacité d'accueil (en milliers)	Lits occupés (en milliers)	Taux d'occupation (en %)	Redevances (en millions d'euros)	Part dans les redevances (en %)
Personnes âgées	658	631	96%	4 986	64,1
Adultes handicapés	133	125	94%	1 668	21,5
Personnes en difficulté sociale	90	87	97%	428	5,5
Travailleurs	166	140	85%	530	6,8
Étudiants	89	89	100%	163	2,1
Ensemble	**1 136**	**1 073**	**95%**	**7 773**	**100,0**

Source : CSL2014

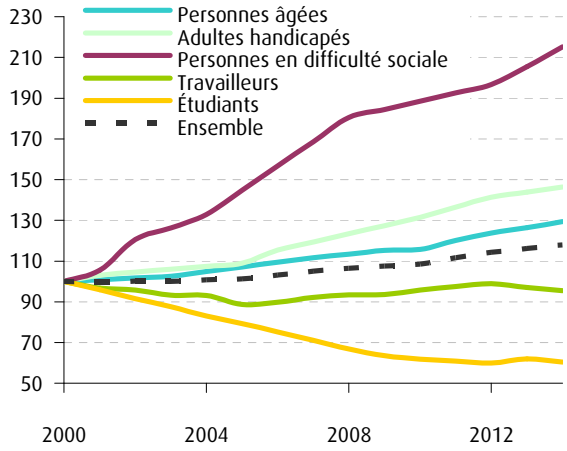
D8.2 Répartition des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



Source : CSL2014

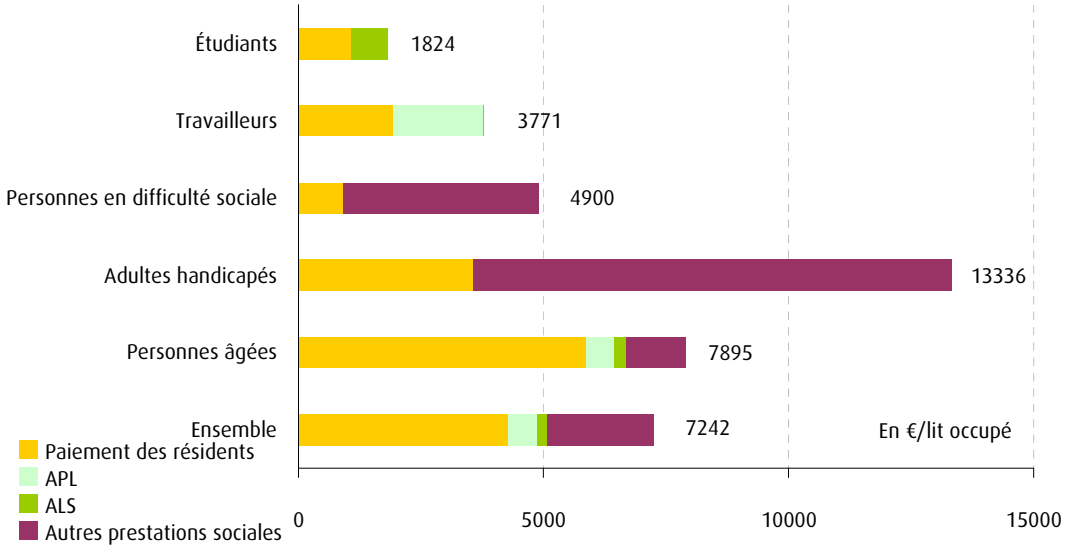
D8.3 Évolution des capacités d'accueil

En nombre de lits (base 100 en 1990)



Source : CSL2014

D8.4 Redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif



Source : CSL2014

D9 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES EN 2013

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 pacsés 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.

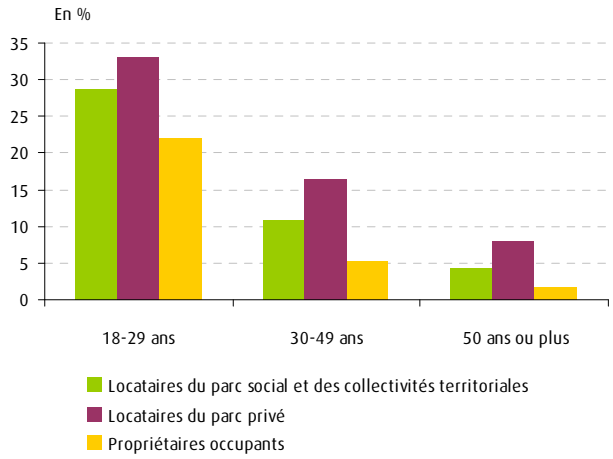
Famille monoparentale : Filocom renseigne sur le nombre d'enfants mineurs dans un ménage mais ne donne pas l'âge des personnes majeures fiscalement à charge. On retient comme définition d'une famille monoparentale dans Filocom un ménage composé d'une personne ayant des personnes fiscalement à charge, 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



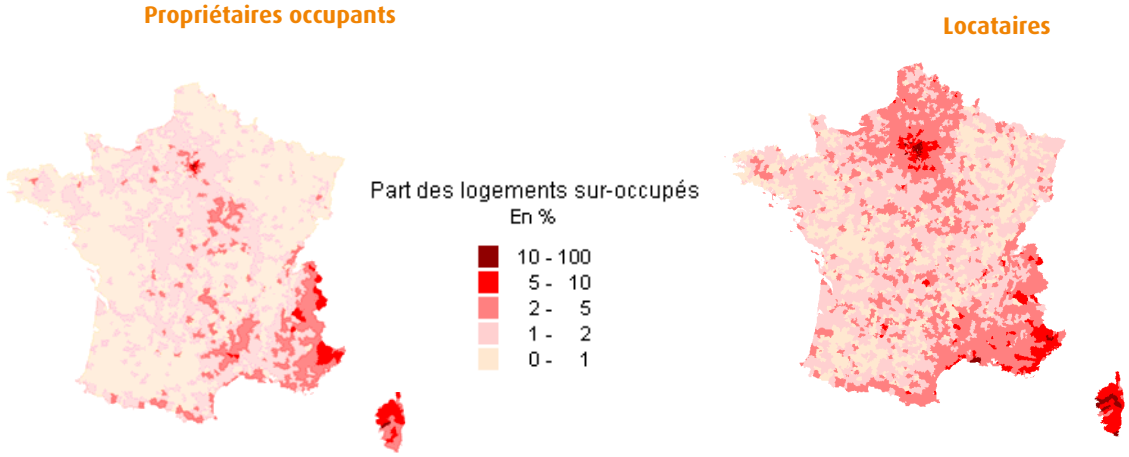
Champ : Résidences principales, France métropolitaine.
Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

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

	Surface moyenne par personne (en m²)		Surface moyenne des logements (en m²)		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	2,37
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



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D10 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2013

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. Depuis 2003, le nombre d'accédants baisse à nouveau. En revanche, le nombre de propriétaires non accédants, c'est-à-dire ceux qui n'ont pas ou plus d'emprunt immobilier en cours, 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 nettement plus élevé (+23 %) 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 seulement 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.

Moins de propriétaires dans les espaces urbains

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.

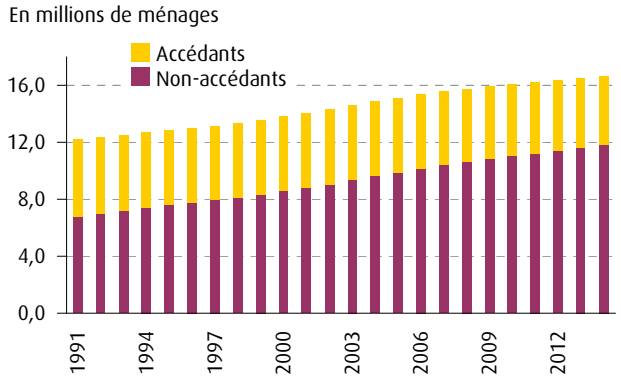
Définitions

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).

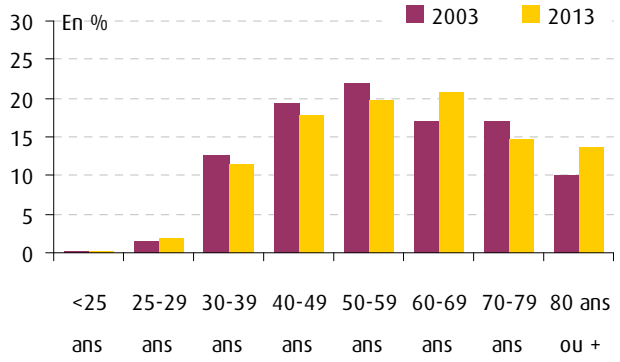
D10.1 Les propriétaires occupants depuis 1991



Champ : France entière

Source : Parc Insee et SOeS (au 1er 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

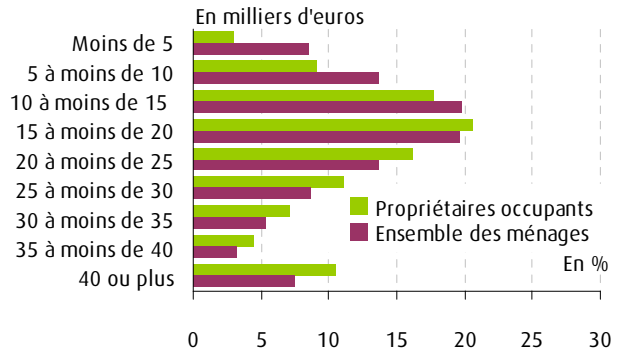
	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont Logements individuels (%)	Dont Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,6	22,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,5	5,7	27,0
3 pièces	19,3	15,1	33,9
4 pièces	32,0	33,4	27,4
5 pièces	23,9	28,2	9,2
6 pièces ou +	14,2	17,6	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

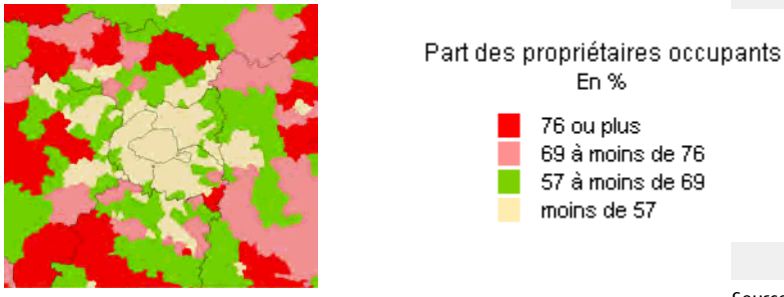
D10.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des propriétaires occupants en 2013



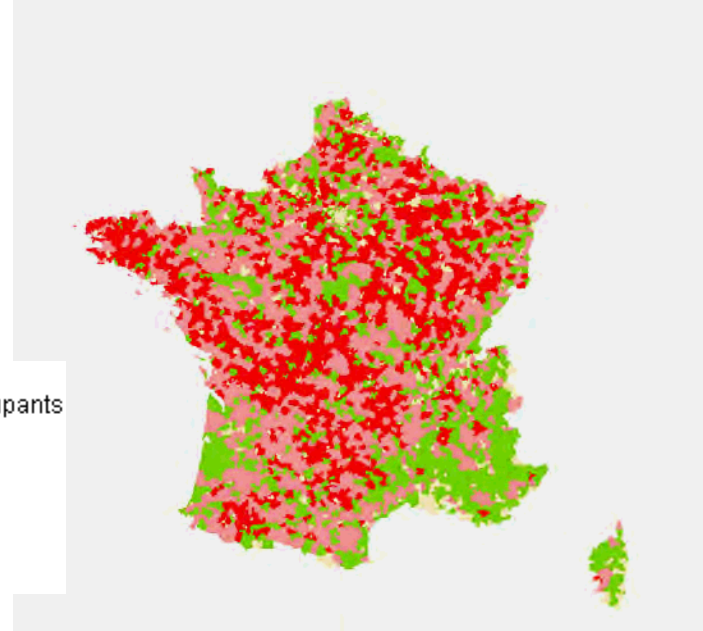
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D10.5 Localisation des propriétaires occupants en 2013



Île de France



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D11 - LES LOCATAIRES EN 2013

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 relativement jeunes

Selon *Filocom,* les locataires sont en majorité des ménages relativement 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. Par ailleurs, 69 % des logements loués possèdent moins de quatre pièces contre seulement 30 % pour les propriétaires occupants (*D11.3*). Les logements des locataires 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). Au total, ces écarts sont accentués par la plus grande proportion de logements collectifs, 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 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.

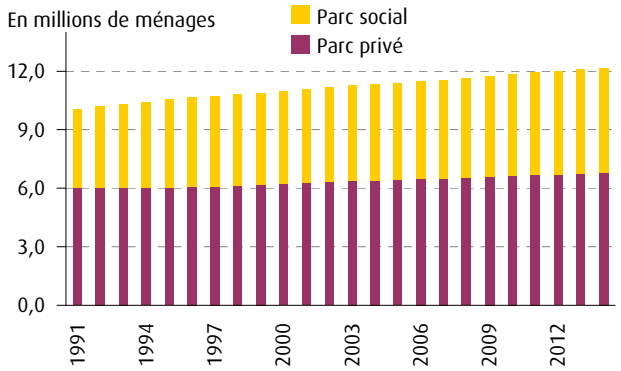
Définitions

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...).

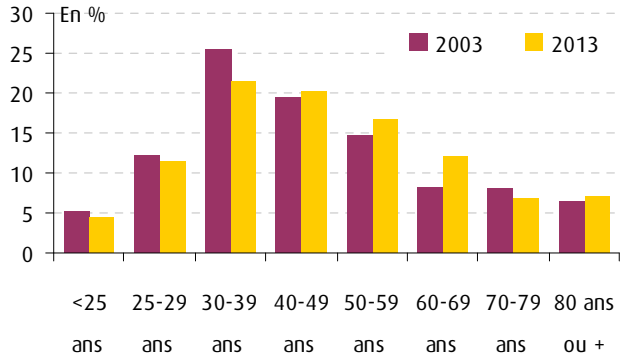
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D11.1 Les locataires depuis 1991



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

D11.2 Répartition des locataires par tranche d'âge



Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D11.3 Caractéristiques des logements en 2013

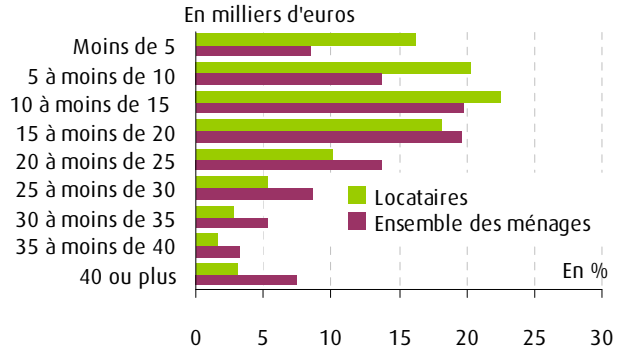
	Ensemble des locataires (%)	Dont Logements individuels (%)	Dont Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,0	75,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,2	14,2	44,9
3 pièces	30,9	27,2	32,1
4 pièces	22,7	35,8	18,3
5 pièces	7,2	16,5	4,1
6 pièces ou +	2,0	6,2	0,6
	100,0	100,0	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

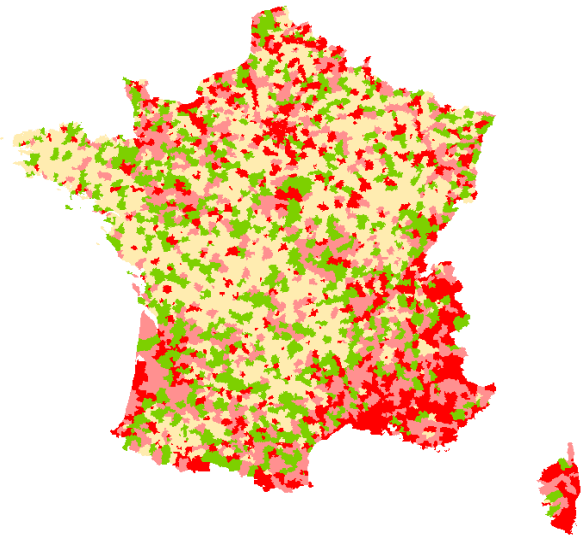
D11.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires en 2013



Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D11.5 Localisation des locataires en 2013



Île de France

Part des locataires
En %

- 35 ou plus
- 29 à moins de 35
- 25 à moins de 29
- moins de 25

Source : SOeS-Filocom 2013, d'après DGFiP

D12 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL EN 2013

En 2013, 5,4 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (*D12.1*). Leur part dans l'ensemble des ménages se stabilise à 18,7 % depuis 2009, après un recul continu entre 1998 et 2009. 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, représentent 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. 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.

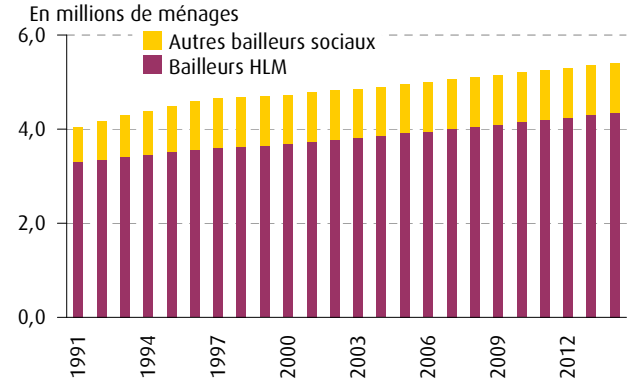
Définitions

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...).

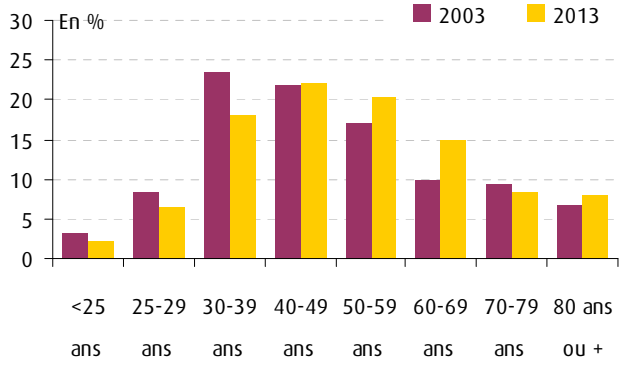
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D12.1 Les locataires du secteur social depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2013

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



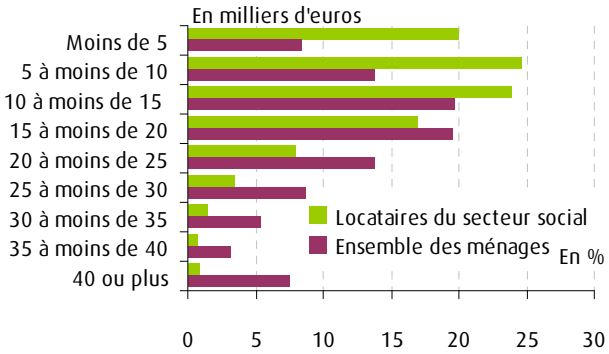
Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. Locales
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP

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

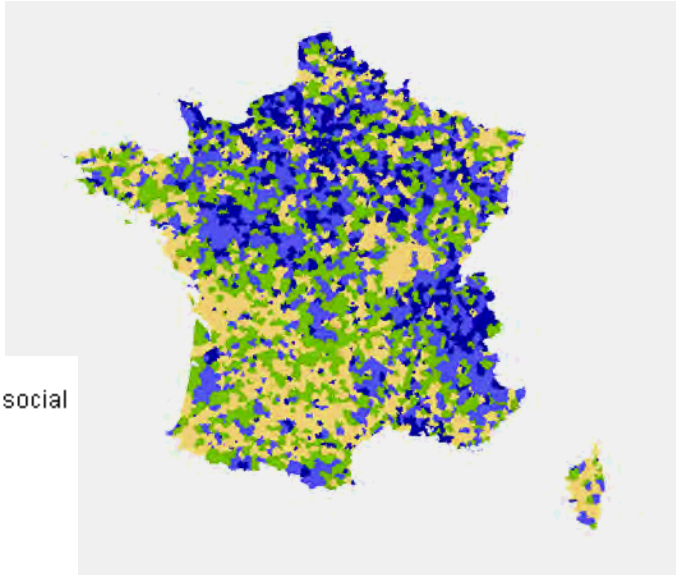
Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur social
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP (U. U = unités urbaines 2010)

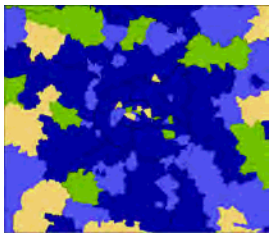
D12.4 Distribution des revenus imposables par unité de consommation des locataires du secteur social en 2013



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

D12.5 Localisation des locataires du secteur social en 2013





Île de France

Part des locataires du parc social
En %

- 13 ou plus
- 8 à moins de 13
- 5 à moins de 8
- moins de 5

Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP

D13 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2013

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 relativement jeunes, 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. Leurs logements ont une superficie moyenne de 63 m², contre 66 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, les logements des locataires du secteur privé sont plus spacieux que les logements du parc social (88 m² contre 80 m²), ils sont 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.

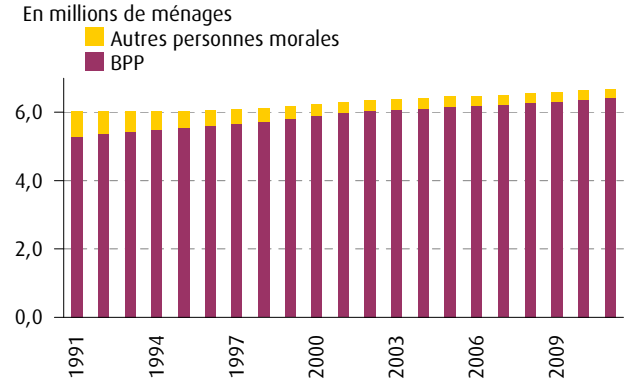
Définitions

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...).

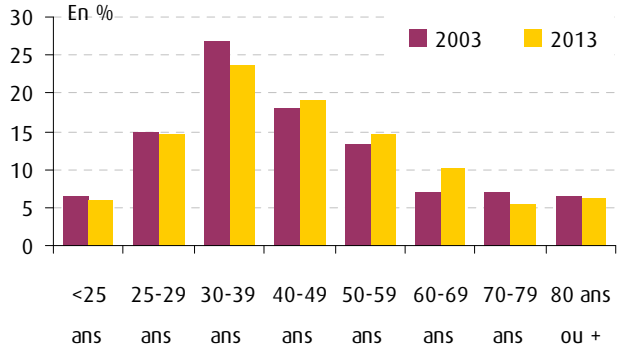
Le nombre d'unités de consommation est, par convention, évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

D13.1 Les locataires du secteur privé depuis 1991



Source : SOeS, Compte du logement 2013

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



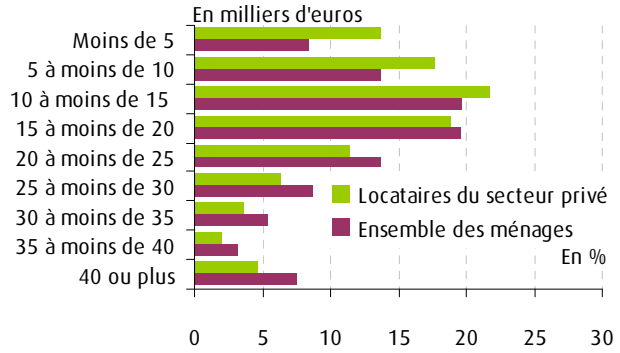
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP

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

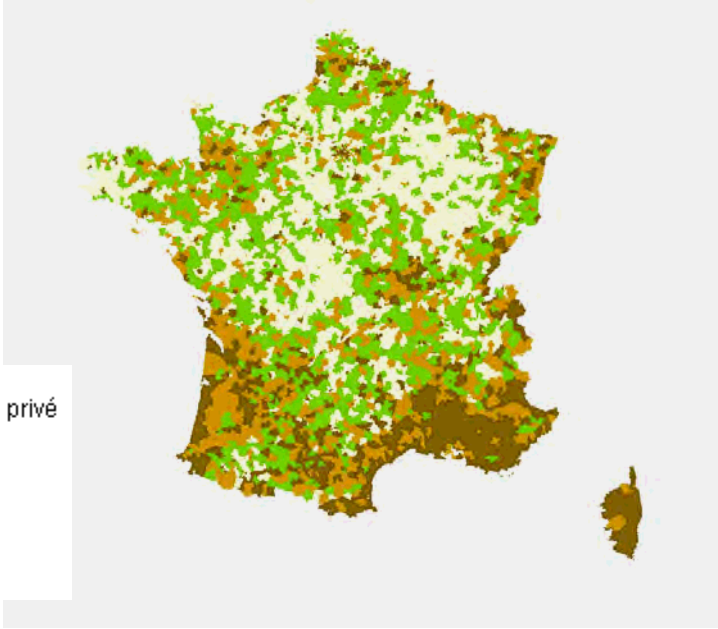
Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP (U. U = unités urbaines 2010)

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

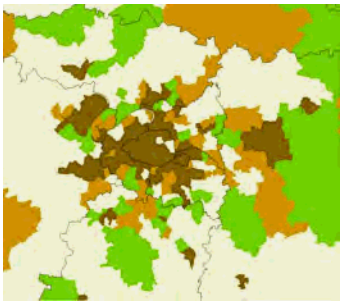


Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé
Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP

D13.5 Localisation des locataires du secteur privé en 2013



Source : Medde, SOeS, Filocom 2013 d'après DGFIP



Île de France

Part des locataires du parc privé
En %
25 ou plus
21 à moins de 25
17 à moins de 21
moins de 17

P – La production de service de logement

P1 - LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT - LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2014, les ressources des producteurs de service de logement ordinaire s'élèvent à 234,6 milliards d'euros et les emplois à 94,9 milliards d'euros (*P1.1*). Le résultat brut courant (RBC - *encadré*) dégagé par cette activité s'élève à 139,7 milliards d'euros, soit 59,9 % 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 de dispositifs fiscaux, seules les indemnités d'assurances[1] s'ajoutent aux loyers pour constituer les ressources.

Consolidation de la rentabilité de l'activité de production de service de logement

En 2014, le ratio de rentabilité (RBC / production) de l'activité de production de service de logement s'établit à 59,9 %. Il est en légère progression par rapport à 2013, année au cours de laquelle il s'est redressé après une longue période de repli (de 64,5 % en 2004 à 59,6 en 2012 (*P1.2*).

Entre 2005 et 2014, la progression annuelle des loyers (+ 2,9 % 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 par l'augmentation des charges d'exploitation (+ 4,2 %) et des charges financières (+ 4,7 %), les autres charges progressant au même rythme que les loyers.

En 2014, les charges financières, qui avaient nettement ralenti en 2013 (+ 0,4 % après + 1,4 % en 2012), progressent plus vivement (+ 1,0 %) ; au total, les emplois augmentent, mais à un rythme moins soutenu que les années précédentes : ils croissent de 1,8 % en 2014 après + 1,9 % en 2013 et + 2,8 % en 2012. Cette stabilisation des emplois à un niveau de croissance légèrement inférieur à celui des ressources (+ 1,9 % en 2014) explique la quasi-stabilité du ratio de rentabilité.

(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	RESSOURCES
Consommation intermédiaire	Production
OEP11 Entretien et petits travaux sur parties communes	OEPR11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)
OEP21 Honoraires de syndic, autres frais	
OEP22 Petits travaux	
OEP23 Rémunération d'intermédiaires	
OEP61 Prestations de service non récupérées	
OEP62 Dépenses diverses	
Valeur ajoutée brute (VA)	
OEP31 Frais de personnels d'immeuble	OEPR2 Subventions d'exploitation
OEP32 Frais de personnels de gestion	
OEP41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)	
Excédent brut d'exploitation (EBE)	
OEP42 Autres impôts et taxes	OEPR3 Indemnités d'assurances
OEP51 Intérêts des emprunts	
OEP24 Primes d'assurances	
OEP8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)	
Résultat brut courant (RBC)	

P1.1 Emplois et ressources des producteurs de logements ordinaires par filières en 2014

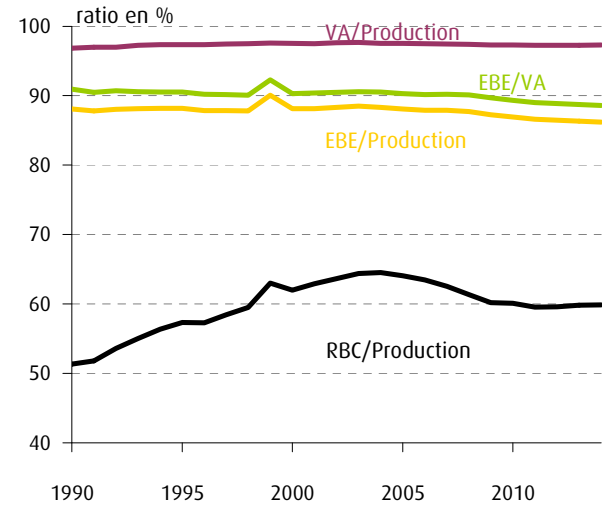
en millions d'euros

P1.1 Emplois et ressources des producteurs de logements ordinaires par filières en 2014

	Propriétaires occupants	Bailleurs secteur libre	Bailleurs secteur social	RS+LV	Ensemble des logements ordinaires
Ressources	**141 831**	**45 846**	**25 652**	**21 291**	**234 620**
Emplois	**47 394**	**24 824**	**14 858**	**7 838**	**94 915**
Charges d'exploitation	16 179	11 379	8 972	4 149	**40 680**
Charges financières	30 763	4 281	3 244	2 859	**41 148**
Autres charges	452	9 164	2 642	344	**12 602**
RBC	**94 437**	**21 022**	**10 793**	**13 453**	**139 705**

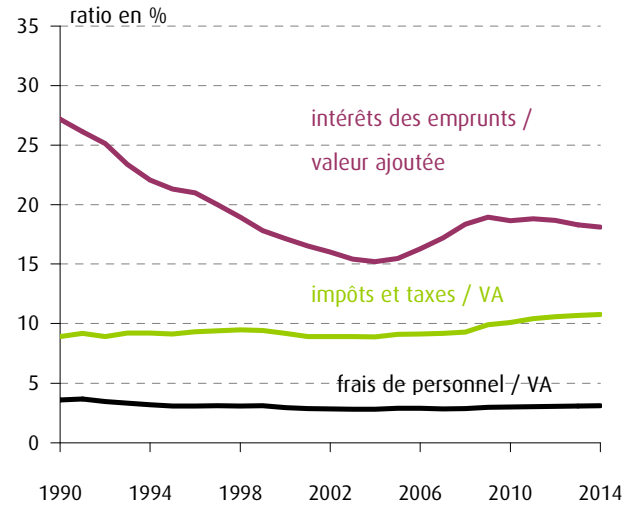
Source : CSL2014

P1.2 Évolution des principaux ratios de production



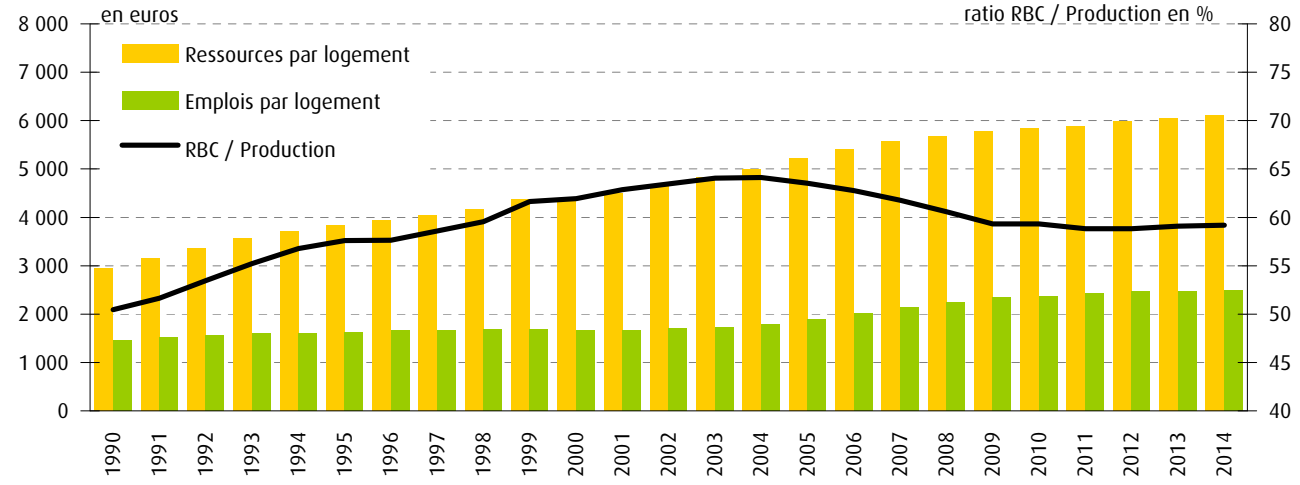
Source : CSL2014 – Champ : logements ordinaires uniquement

P1.3 Charges rapportées à la valeur ajoutée



Source : CSL2014 – Champ : logements ordinaires uniquement

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



Source : CSL2014 – Champ : résidences principales

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2014, les charges des producteurs de service de logement ordinaire (*encadré*) s'élèvent à 94,9 milliards d'euros. Elles pèsent essentiellement sur les résidences principales (87,1 milliards, soit 91,7 % du montant total) ; 5,5 % concernent les résidences secondaires et 2,8 % les logements vacants. En 2014, leur montant progresse (+ 1,8 %), comme en 2013 (+ 1,9 %), mais reste en-deçà des évolutions des années 2000 (+ 4,1 % en moyenne annuelle de 2000 à 2010). Par rapport aux années précédentes, la croissance de ces charges est moins imputable aux charges courantes dont la contribution fléchit légèrement et passe de 1,4 point à 1,0 point de l'ensemble des emplois (*P2.4*).

Les intérêts des emprunts progressent modérément

Les charges financières des producteurs de service de logement représentent à elles seules 41,1 milliards d'euros, soit 43,3 % de l'ensemble de leurs charges courantes (*P2.1*). Les propriétaires occupants de leur résidence principale en supportent à eux seuls près des trois quarts (30,8 milliards en 2014) ; elles représentent pour cette filière 65 % de l'ensemble de leurs charges de producteur. Si l'on ajoute les emprunts souscrits par les ménages pour financer les travaux dans leurs résidences secondaires et dans leurs logements mis en location, les ménages s'acquittent de plus de 92 % de l'ensemble des charges d'intérêt au titre de la production de service de logement.

En 2014, les charges d'intérêt ralentissent sensiblement : elles progressent de + 0,4 % après + 1,9 % en 2012, Pour les ménages, le recul intervient dans un contexte de net ralentissement des prêts versés, lui-même lié au ralentissement de l'activité immobilière (acquisitions dans le neuf, dans l'ancien et gros travaux – *fiche 13*) : un peu moins de 106 milliards en 2014 alors même que ceux-ci avaient dépassé les 150 milliards en 2007. En 2014, le volume de prêts accordés diminue, mais l'encours de crédit progresse légèrement. Au final, les charges d'intérêts des emprunts immobiliers progressent de façon assez modérée : 1,0 %, alors qu'ils croissaient de + 5,0 % en moyenne par an entre 2000 et 2010.

La plupart des autres charges décélèrent

Les charges autres que les intérêts d'emprunts restent orientées à la hausse, mais ralentissent par rapport aux années précédentes : les postes d'entretien et petits travaux progressent plus faiblement (+1,9 % en 2014 contre 2,8 % en 2013), les frais de syndics baissent (- 2,5 %) et la croissance de la TFPB ralentit également (+ 2,8 % en 2014, après + 5,6 % en moyenne de 2003 à 2013).

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 :

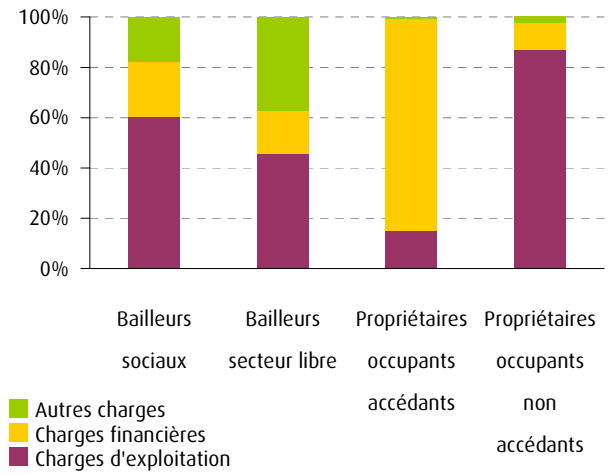
- les charges d'exploitation liées à la production de service de logement, qui correspondent à la consommation intermédiaire et à la rémunération des personnels (partie non récupérable des charges locatives) : elles comprennent l'entretien et les petits travaux, les frais de personnels, d'agence, de syndic, les prestations de services, les frais de baux et d'agences, la TFPB ainsi que le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs HLM, supprimé à compter du 1er 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

	2008/ 2007	2009/ 2008	2010/ 2009	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	Montants 2014 (G€)	Structure 2014 (en %)
Entretien / travaux	4,9	4,4	3,5	2,5	2,0	2,8	3,7	3 634	*3,8*
Frais de syndic	5,1	6,6	4,1	1,7	3,1	1,7	-2,5	2 274	*2,4*
Petits travaux	2,7	2,3	2,2	1,9	2,6	2,8	1,9	4 897	*5,2*
Rémunération d'intermédiaires	2,0	1,9	1,6	1,5	2,3	1,9	1,7	1 691	*1,8*
Primes d'assurances	2,1	5,9	2,0	3,5	4,4	8,2	3,9	2 199	*2,3*
Personnel d'immeuble (NR)	-0,6	0,8	0,3	2,1	-2,5	-6,1	-7,4	267	*0,3*
Personnel de gestion	3,7	8,0	3,4	2,8	3,6	3,9	2,9	6 811	*7,2*
TFPB	4,3	8,9	5,0	5,0	4,7	4,1	2,8	20 132	*21,2*
Impôts sur les revenus	2,4	12,1	2,1	5,1	2,5	0,6	2,4	4 334	*4,6*
Intérêts des emprunts	9,7	5,9	0,8	2,9	1,9	0,4	1,0	41 148	*43,4*
Prestations de services	14,3	1,6	1,1	10,8	5,6	2,6	1,6	389	*0,4*
Frais de baux, frais d'agences	-2,4	1,3	3,0	3,4	-0,9	-10,0	5,1	584	*0,6*
Frais liés aux logements vacants (*)	7,6	-3,1	9,3	-5,7	11,9	6,2	2,0	485	*0,5*
Loyers imputés pour les logés gratuits	2,5	2,4	1,9	1,5	2,2	2,0	1,5	6 069	*6,4*
ENSEMBLE DES CHARGES	**6,3**	**6,2**	**2,3**	**3,2**	**2,8**	**1,9**	**1,8**	**94 915**	***100,0***

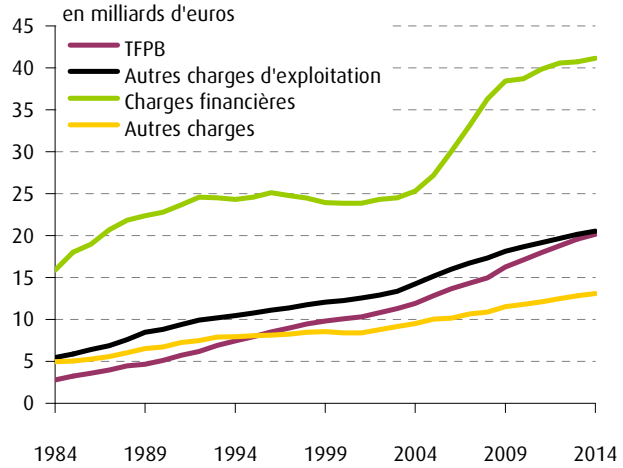
Source : CSL2014 – *Champ : logements ordinaires uniquement* – (*) Les frais relatifs aux logements vacants concernent des taxes spécifiques (taxe sur les logements vacants) mais également les charges courantes dues par les propriétaires malgré la vacance: énergie, eau, charges de copropriété, TFPB...

P2.2 Répartition des charges selon les filières



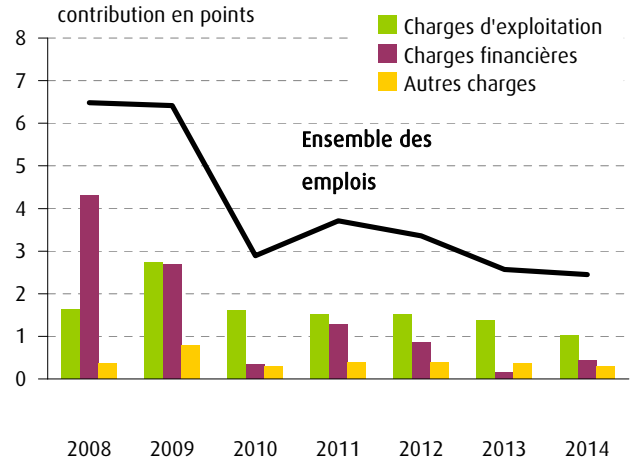
Source : CSL2014 – *Champ : logements ordinaires uniquement*

P2.3 Évolution des différents postes de charges



Source : CSL2014 – *Champ : logements ordinaires uniquement*

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



Source : CSL2014 – *Champ : logements ordinaires uniquement*

P3 - COMPTES DES BAILLEURS

En 2014, les bailleurs perçoivent en moyenne 5 865 euros par logement de ressources liées à l'activité de location, quasi-intégralement sous forme de loyers, et acquittent 3 242 euros de charges, soit un résultat brut courant (RBC – *encadré fiche P1*) de 2 624 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 2014, les ressources des bailleurs sociaux s'établissent à 4 753 euros en moyenne par logement et celles des bailleurs du secteur libre à 6 750 euros, soit un écart de 42 %. 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 essentiellement 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. L'impôt du secteur libre représente 18 % de leurs charges (635 € par logement en 2014[1]). Selon les années, on observe également des écarts significatifs entre les charges financières des bailleurs sociaux et du secteur libre. Cet écart, qui avait eu tendance à se réduire entre 2000 et 2010, se creuse depuis. En effet, l'effort d'investissement des bailleurs sociaux depuis le milieu des années 2000, en grande partie financé par emprunt, 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 3 120 et 2 000 euros par logement en 2014).

La rentabilité des bailleurs privés 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 2014, à 46,2 % (*P3.4*). Elle augmente légèrement entre 2013 et 2014en raison de l'augmentation plus rapide des ressources relativement aux charges.

La rentabilité du secteur social en 2014 s'élève à 42,1 % (*P3.5*). Elle augmente par rapport à 2013 et revient à un niveau proche de celui de 2005. Entre ces deux dates, le ratio a connu une forte hausse en 2010 suite à l'abaissement courant 2009 du taux du livret A, de 4,0 % à 1,25 %, contribuant ainsi à la diminution des charges financières.. En revanche, l'effort d'investissement tend à peser sur l'endettement et donc les charges financières des HLM depuis 2014 et joue 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 calculé 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.

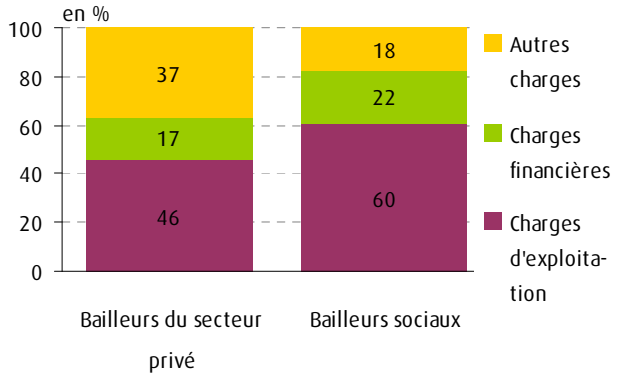
Sur le long terme, il est un indicateur synthétique de l'évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement, qui peut s'appliquer à chacune des filières. Pour les HLM, par exemple, son évolution reflète les fluctuations de la fiscalité applicable aux logements sociaux et, notamment, de la TFPB qui a pesé sur le ratio de rentabilité au cours des années 90 (fiche A5). 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, atténuée dès 2010 par la baisse des taux d'intérêts.

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

	Secteur social						Secteur libre					
	1990	2000	2010	2012	2013	2014	1990	2000	2010	2012	2013	2014
Montant des ressources par logement	**2 288**	**3 402**	**4 435**	**4 579**	**4 680**	**4 753**	**3 118**	**4 526**	**6 283**	**6 519**	**6 648**	**6 750**
*dont loyers**	*2 266*	*3 375*	*4 406*	*4 546*	*4 647*	*4 722*	*3 103*	*4 518*	*6 199*	*6 430*	*6 555*	*6 663*
Montant des charges par logement	**1 552**	**2 023**	**2 494**	**2 825**	**2 807**	**2 753**	**1 904**	**2 456**	**3 448**	**3 566**	**3 607**	**3 655**
Charges d'exploitation	616	1 003	1 511	1 595	1 628	1 662	872	1 134	1 547	1 616	1 649	1 675
Charges financières	717	745	565	750	708	601	135	281	607	638	618	630
Autres charges	220	275	418	480	471	489	896	1 041	1 294	1 312	1 339	1 349
Résultat brut courant (RBC)	**736**	**1 380**	**1 941**	**1 754**	**1 872**	**2 000**	**1 214**	**2 070**	**2 834**	**2 954**	**3 041**	**3 095**
RBC / Ressources (en %)	*32,5*	*40,9*	*44,1*	*38,6*	*40,3*	*42,3*	*39,1*	*45,8*	*45,7*	*45,9*	*46,4*	*46,4*
Intérêts / Ressources (en %)	*31,6*	*22,1*	*12,8*	*16,5*	*15,2*	*12,7*	*4,4*	*6,2*	*9,8*	*9,9*	*9,4*	*9,5*

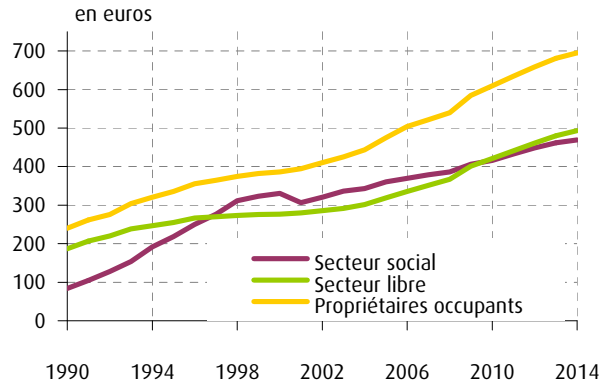
Source : CSL2014

P3.2 Structure des charges des bailleurs par filière



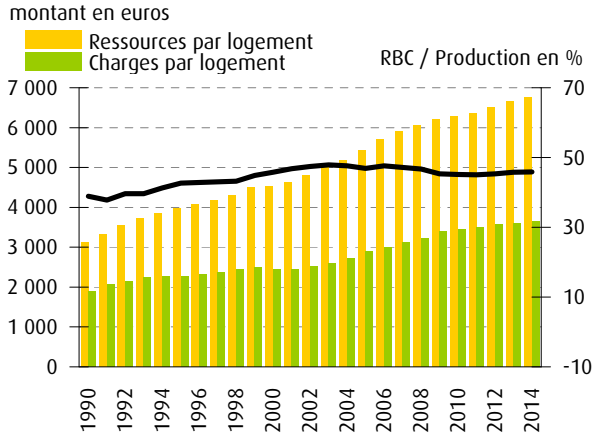
Source : CSL2014

P3.3 Évolution de la TFPB par logement



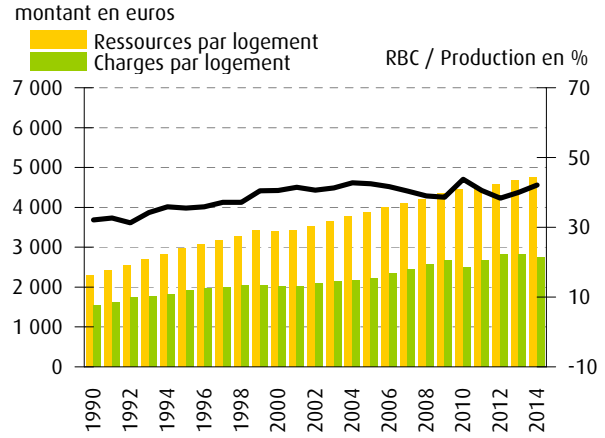
Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les loyers imputés par logement des propriétaires accédants et non accédants sont très proches, respectivement de 8 160 et 8 670 euros en 2014. Il en va de même pour les charges hors intérêts des emprunts (1 110 euros par logement contre 950 euros).

Pour les accédants, le ratio de rentabilité baisse régulièrement depuis 2004

Les propriétaires accédants supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts : 6 102 euros par logement en moyenne en 2014. 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 960 euros en moyenne par logement, alors que celui des non accédants s'élève à 7 620 euros. Dès lors, la rentabilité du service de logement (*encadré*) diverge entre les deux filières : alors qu'elle est de 87,9 % pour les non-accédants (*P4.5*), elle s'élève à 11,8 % pour les accédants en 2014 (*P4.4*).

Le ratio de rentabilité des propriétaires accédants baisse de façon régulière depuis une décennie : il passe de 49,6 % en 2003 à 11,8 % en 2014. Deux phénomènes concourent à ce repli : d'une part, la baisse des ressources en valeur, qui correspondent à la diminution du nombre de logements de la filière accédant, et d'autre part par l'augmentation des charges de ces derniers. Tout d'abord, le montant des charges financières pour les accédants progresse de 2,7 % en 2014, en accélération par rapport à 2013 (+ 1,4 %). La croissance de ces charges reste toutefois inférieure à sa moyenne des dix dernières années : + 5,9 %. Les frais de personnel d'immeuble ont également fortement cru entre 2005 et 2015 : +5,8 %, contribuant ainsi à la dégradation du ratio de rentabilité des accédants.

Pour les propriétaires occupants, le ratio de rentabilité se maintient depuis 2011

Concernant les propriétaires non accédants, le ratio de rentabilité a légèrement progressé pendant le début des années 2000 (jusqu'à 88,5 % en 2008), puis s'est rétracté et stabilisé à 87,7 % dès 2011. Cette stabilisation tient d'une part à la progression des loyers imputés (en lien avec la croissance du parc pour cette filière), et d'autre part à la modération des charges, notamment financières, qui contrairement aux propriétaires accédants sont très faibles (0,6 % en 2014), voire négatives depuis 2011. Les autres charges sont également en progression moindre que pour les accédants. Au final, les emplois progressent au niveau des ressources, expliquant la stabilité du ratio de rentabilité des non accédants.

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 du CSL 2013, 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, la progression 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.

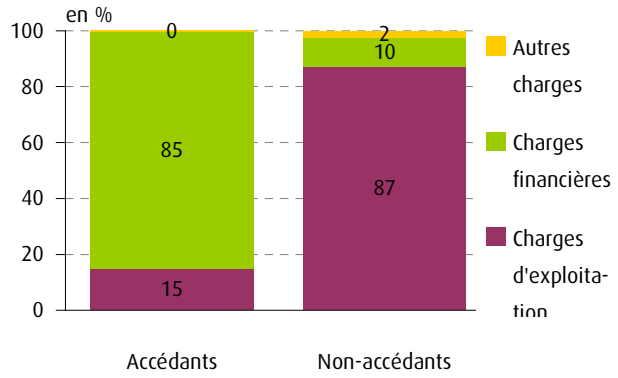
P4.1 Emplois et ressources des propriétaires occupants accédants et non accédants

	Montants en euros							Évolutions en %		
	1990	2000	2010	2011	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Montant des ressources par logement	**4 246**	**6 244**	**8 148**	**8 217**	**8 351**	**8 457**	**8 536**	**1,6**	**1,3**	**0,9**
*dont loyers**	*4 238*	*6 234*	*8 133*	*8 203*	*8 335*	*8 441*	*8 520*	*1,6*	*1,3*	*0,9*
Montant des charges par logement	**1 789**	**1 795**	**2 721**	**2 754**	**2 770**	**2 805**	**2 852**	**0,6**	**1,3**	**1,7**
Charges d'exploitation	396	595	882	908	936	960	974	3,0	2,6	1,4
Charges financières	1 382	1 187	1 816	1 822	1 809	1 819	1 851	-0,7	0,5	1,8
Autres charges	11	13	24	24	25	26	27	3,0	6,1	2,9
Résultat brut courant (RBC)	**2 457**	**4 448**	**5 426**	**5 463**	**5 581**	**5 652**	**5 684**	**2,2**	**1,3**	**0,6**
RBC / Loyers (en %)*	*58,0*	*71,3*	*66,7*	*66,6*	*67,0*	*67,0*	*66,7*			
Intérêts / Loyers (en %)*	*32,6*	*19,0*	*22,3*	*22,2*	*21,7*	*21,5*	*21,7*			

Source : CSL2014

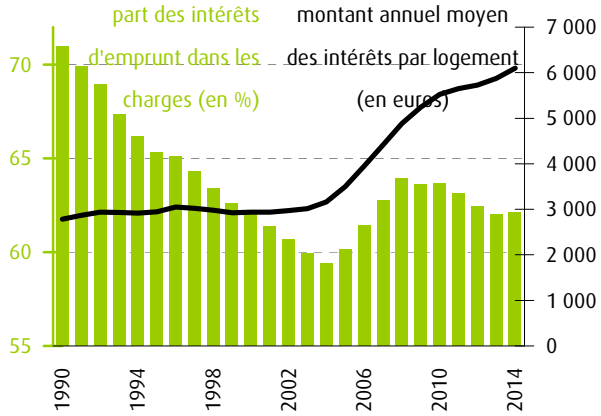
(*) Nets de CRDB

P4.2 Structure des charges des propriétaires par filière en 2014



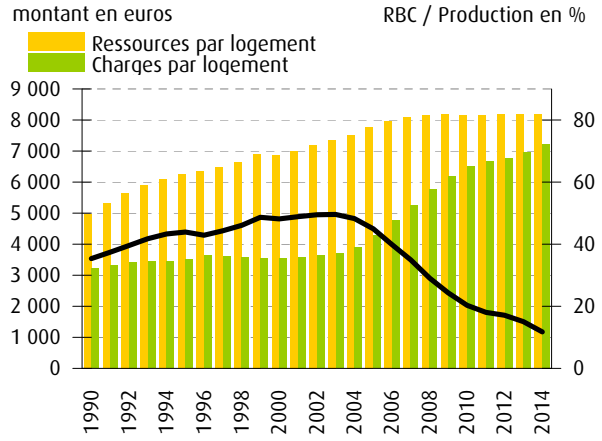
Source : CSL2014

P4.3 Évolution des charges d'intérêt



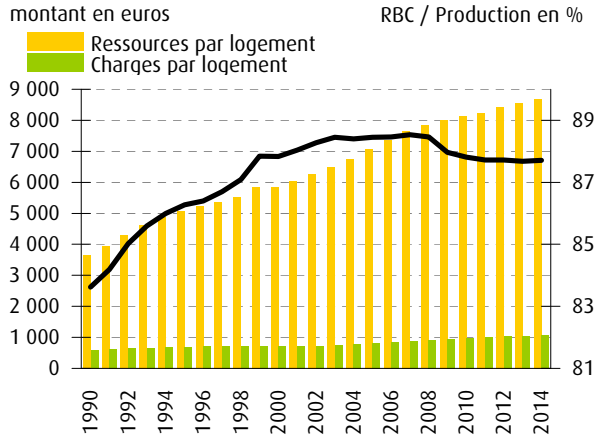
Source : CSL2014 – Champ : propriétaires occupants accédants

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



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent, en 2013, à 8,0 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, 5,8 milliards d'euros. Ainsi le résultat brut courant s'élève à 2,2 milliards d'euros, soit 27,3 % 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 5 327 euros avec, comme pour les redevances, une forte diversité entre les types de structures (*P5.3*).

Baisse des subventions et 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, surtout sous forme de prestations sociales liées au logement. La part des prestations sociales liées au logement diminue régulièrement depuis 2000, passant de 52,6 % à 39,8 % des ressources en 2014 (*P5.2*). De même, les subventions représentent 2,6 % des ressources en 2014 contre 4,6 % en 2000. Ce sont les paiements effectifs des résidents qui constituent l'essentiel des ressources en 2014 (57,6 %).

Les frais de personnel constituent l'essentiel des charges

En 2014, les frais de personnel, rémunérations des personnels de gestion et d'entretien, s'élèvent à 2,3 milliards d'euros soit 39,7 % 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 4 487 et 1 758 euros par lit occupé). L'intégration de l'activité des veilleurs de nuit explique le coût élevé pour les établissements pour personne 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 (780 € 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*). Toutefois, 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 total des ressources. Cet indicateur a régulièrement augmenté depuis 2000 (+ 4,2 % en moyenne) tout en restant inférieur au ratio observé au sein des logements ordinaires. En 2014, il s'établit à 27,3 % contre 59,9 % pour les logements ordinaires.

La rentabilité est différente d'une structure à l'autre : quasiment nulle pour les établissements pour personne en difficulté sociale, elle s'établit à 33,4 % pour les établissements d'accueil des personnes âgées. La présence d'établissements privés à but lucratif y 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.

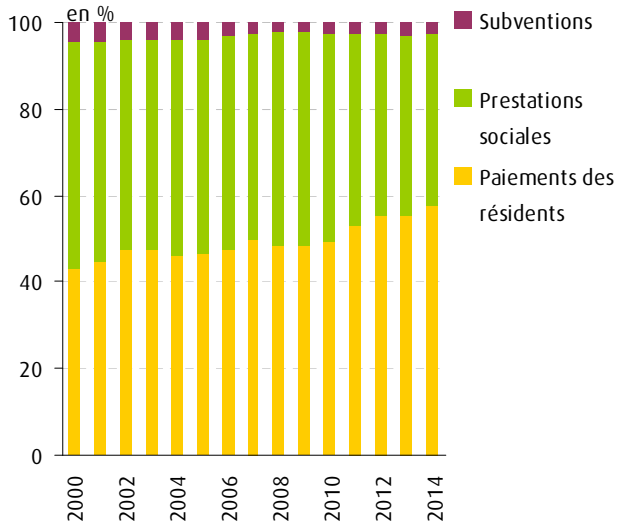
P5.1 Emplois et ressources des locaux d'hébergement collectif par filière

En millions d'euros

	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficultés sociales	Travailleurs	Étudiants	Ensemble
Redevances	4 986	1 668	428	530	163	7 773
Paiements des résidents	*3 704*	*446*	*80*	*271*	*96*	*4 598*
Aides des admnistrations publiques	*1 281*	*1 221*	*347*	*259*	*67*	*3 176*
Subventions d'exploitation	12,5	5,9	92,3	88,8	11,7	211
Ensemble des ressources	**4 998**	**1 674**	**520**	**618**	**174**	**7 985**
Ensemble des emplois	**3 330**	**1 222**	**581**	**517**	**156**	**5 807**
Résultat brut courant	**1 668**	**451**	**-61**	**101**	**18**	**2 178**
RBC/Ressources (en %)	*33,4%*	*27,0%*	*-11,8%*	*16,4%*	*10,4%*	*27,3%*

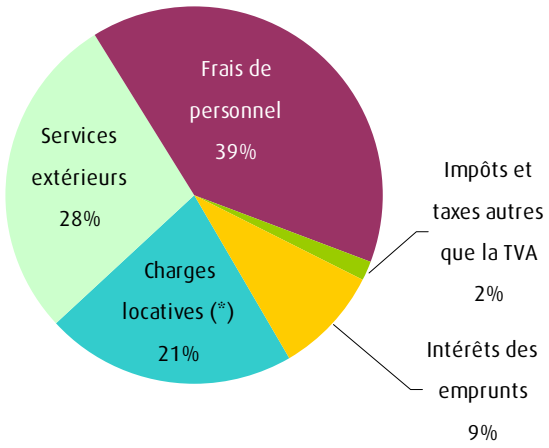
Source : CLS2014

P5.2 Évolution du poids des composantes des ressources



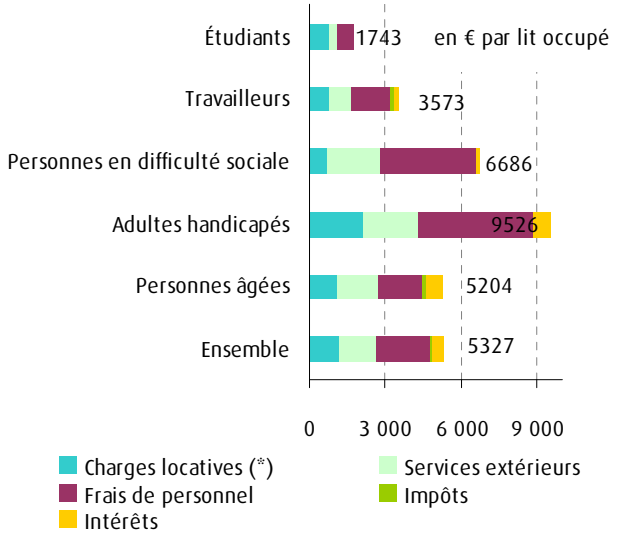
Source : CLS2014

P5.3 Répartition des charges par poste



Source : CLS2014

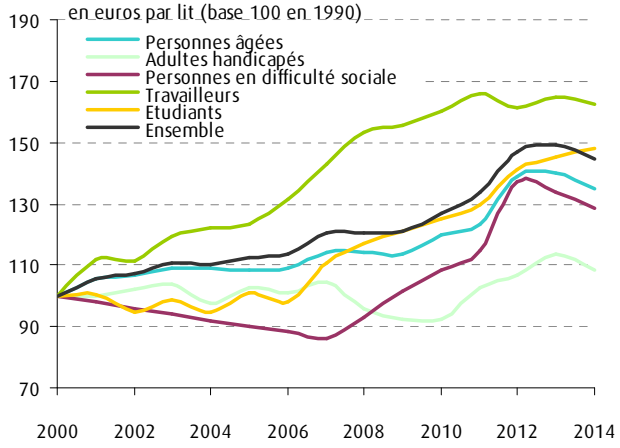
P5.4 Coût moyen par lit occupé en 2014



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

Source : CLS2014

P5.5 Évolution du coût moyen par lit.



Source : CLS2014

I – L'activité immobilière

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2014, l'activité immobilière (*encadré*) s'établit à 265,2 milliards d'euros, en baisse de - 2,4 % en valeur (*I1.1*). Après le point haut de 2011, elle passe en dessous de son niveau de 2006 (278,7 milliards d'euros) mais reste toujours supérieure à celui des années précédentes. Le rattrapage de 2010 et 2011 n'est plus effectif en 2012, 2013 et 2014. Cette baisse porte essentiellement sur le neuf (- 9,2 %) alors que dans l'ancien l'activité est presque stable (- 0,5 %). Les gros travaux d'entretien amélioration reprennent leur hausse après une année de baisse (+ 2,9 % après - 0,4 % en 2013).

L'activité immobilière des ménages diminue alors que celle des personnes morales augmente

L'activité immobilière des ménages, qui représente la majorité de l'activité immobilière totale, diminue en 2014 (- 2,7 %) pour se situer à 238,7 milliards d'euros. Elle reste malgré tout supérieure au niveau de 2009 qui s'établissait à 201,4 milliards d'euros.

En revanche, l'activité immobilière des personnes morales augmente de 0,6 % en 2014 après une année 2013 en baisse (- 5,0 %). Les organismes HLM en constituent la majeure partie (67,2 %). L'activité immobilière des HLM augmente (en valeur) de 0,7 % en 2014 après avoir baissé en 2013 (- 0,9 %). Cela est dû notamment à l'octroi d'une enveloppe de 3 milliards d'euros dans le cadre d'un PLI modifié afin de promouvoir la construction neuve. L'impact de cette mesure sera surtout visible dans les années futures.

L'activité immobilière dans le neuf se replie fortement

L'activité immobilière diminue nettement dans le neuf (- 9,2 %), contribuant à hauteur de – 2,6 points au repli de l'activité immobilière totale.

La légère baisse de l'activité immobilière dans l'ancien résulte de la diminution des prix (- 1,8 %) alors que les volumes augmentent légèrement (+ 1,3 %). En revanche, les travaux augmentent en valeur en 2014 (+ 2,9) en raison l'augmentation des prix (+ 3,7 %) alors que les volumes diminuent (- 0,7 %). Au total, ils contribuent positivement à l'évolution de l'activité immobilière (+ 0,5 %), mais ne compensent pas les baisses dans le neuf et l'ancien (*I1.2 et I1.3*).

Hausse des prix dans l'entretien amélioration et le neuf, baisse pour l'ancien

La hausse de l'indice du prix de l'entretien amélioration accélère en 2014 (3,7 % après 1,2 % en 2013). L'indice du coût de la construction stagne (+ 0,2 % après – 0,9 en 2013). En revanche l'indice du prix notaires-Insee baisse en 2014 (- 1,8 %) à un rythme similaire à 2013 (– 2,1 % - *I.1.4*).

Droits d'enregistrement et taxe de publicité foncière

Suite à l'article 77 de la loi n° 2013-1278 de finance pour 2014, les conseils départementaux peuvent, à titre transitoire, relever le taux de la taxe de publicité foncière ou des droits d'enregistrement au-delà de 3,80 % et dans la limite de 4,5 % pour les actes passés et les conventions conclues entre le 1er mars 2014 et le 29 février 2016. Seuls six conseils départementaux ont décidé de ne pas augmenter ce taux dont celui de Paris (où le taux augmentera au premier janvier 2016).

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.

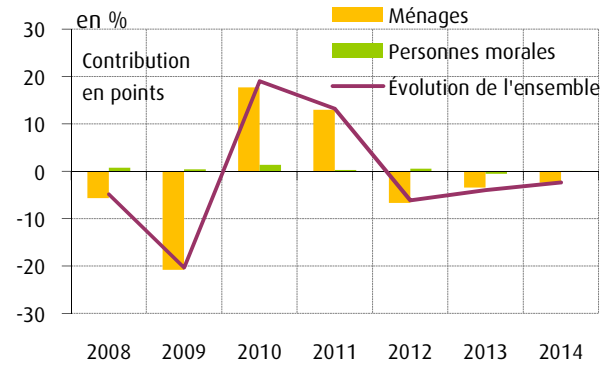
L'investissement en logements prend en compte, en plus de la FBCF, les terrains d'assise des logements neufs (et des logements d'occasion, nets des cessions).

I1.1 Activité immobilière, FBCF et investissement en logements

	Évolution (en %)		Valeur (en milliards d'euros)
	2013/2012	2014/2013	2014
(1) Construction de logements neufs	-0,1	-8,8	54,8
(2) Terrains d'assise des logements neufs	0,3	-10,4	13,5
(3) Frais et droits (neuf)	-1,2	-11,6	0,9
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	**0,0**	**-9,2**	**69,2**
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	-6,9	-0,9	99,5
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	-6,9	-0,9	39,0
(7) Frais et droits (ancien)	-6,2	5,1	10,4
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	**-6,9**	**-0,5**	**148,9**
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	**-0,4**	**2,9**	**47,1**
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	**-4,0**	**-2,4**	**265,2**
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	-6,9	-0,9	0,4
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	-6,9	-0,9	0,6
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	**-0,8**	**-3,1**	**113,8**
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	**-0,7**	**-3,9**	**127,3**

Source : CSL2014

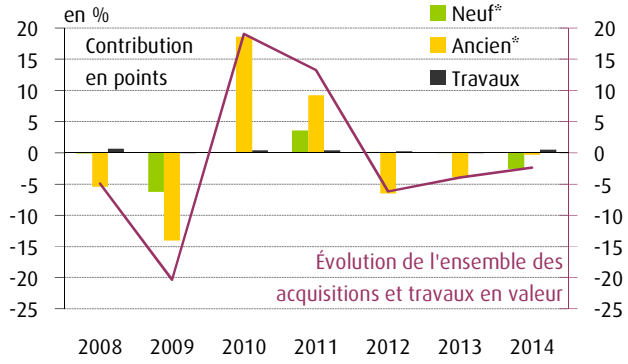
I1.2 Contribution des ménages et des personnes morales à l'activité immobilière



Source : CSL2014

* y compris frais et droits liés

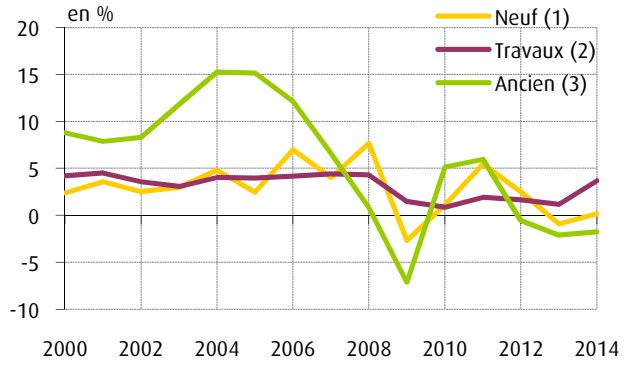
I1.3 Contributions des segments à l'activité immobilière



Source : CSL2014

* y compris frais et droits liés

I1.4 Évolution annuelle des prix de l'activité immobilière

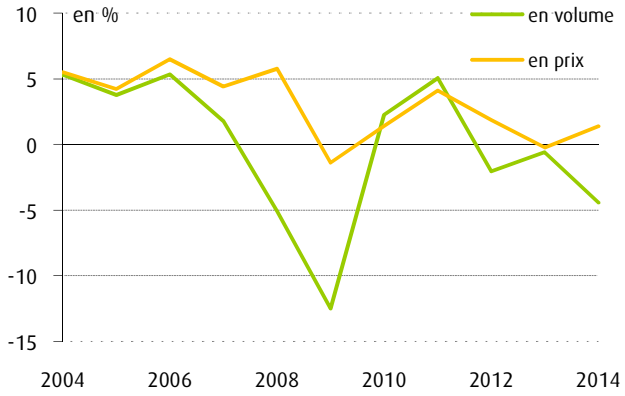


Sources : (1) Insee – Indice du coût de la construction (ICC)

(2) Insee – Indice de prix de l'entretien amélioration (IPEA) y compris TVA

(3) indice Insee-Notaires

I1.5 Évolutions en volume et en prix de la formation brute de capital fixe (FBCF)



Source : CSL2014

I2 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Dans un contexte où l'activité immobilière baisse en 2014 (- 2,4 % après - 4,0 % en 2013 - *fiche I1*), les flux de de crédits à l'habitat des ménages diminuent de 3,2 % en 2014, après -2,6 % en 2013.

Diminution des flux de crédits nouveaux versés aux ménages en 2014

Le flux brut des crédits immobiliers aux ménages diminue en 2014 pour la troisième année consécutive (- 3,2 % après – 2,6 % en 2013 et – 22,4 % en 2012). Le montant des crédits nouveaux versés (*encadré*) aux ménages s'établit ainsi à 111,2 milliards d'euros. Ce montant ne tient pas compte des opérations de rachats et de renégociations de prêts suscitées par la baisse des taux enclenchée à partir d'avril 2012.

Les flux de crédits nouveaux sont en diminution pour le neuf (- 11,1 % en 2014 – *I2.1*) et l'ancien (- 0,4 %). En revanche, ils augmentent dans les gros travaux d'entretien amélioration (+ 0,3 %). La baisse des crédits libres, qui représentent l'essentiel des crédits immobiliers accordés aux ménages, s'accélère en 2014 (- 3,1 % après – 1,5 % en 2013). Celle des crédits aidés décélère en 2014 (– 10,2 % après – 32,6 % en 2013). La diminution des crédits aidés est principalement due au repli du prêt à taux zéro (PTZ – *fiche A12*) : le montant des mises en force s'établit à 1,9 milliards d'euros, en recul par rapport à 2013 (- 12,0 %). Cette diminution s'explique par la prolongation du recentrage du dispositif sur le neuf.

Les crédits versés pour les travaux (10,1 milliards en 2014) augmentent légèrement (+ 0,3 %) après trois années consécutives de baisse.

Les prêts versés aux organismes HLM augmentent

Dans le même temps, les prêts aidés versés aux organismes HLM, qui représentent plus de la moitié de leur financement, augmentent (+ 4,2 %). Cette évolution est tirée par les travaux (+ 6,0 %), due à une augmentation des montants versés par emprunt au titre de l'Éco-PLS. Elle l'est également par le neuf (+ 4,7 %) suite à la revalorisation de l'enveloppe de prêt PLI de 300 millions d'euros en 2013 à 3 milliards en 2014. L'impact reste cependant limité cette année en raison des délais de mise en œuvre, il sera plus visible dans les années futures. Les prêts aidés dans l'ancien poursuivent leur diminution (- 12,0 %). Au total, les prêts aux organismes HLM restent à un niveau très élevé (10,9 milliards d'euros en 2014), comme le niveau des subventions d'investissement (4,0 milliards), traduisant la poursuite de l'effort d'investissement induit par le plan de relance et par le PNRU (*fiche I4*).

Les fonds propres

Les fonds propres associés au financement sont calculés par solde entre l'investissement et les flux de crédits nouveaux. Ils s'établissent à 137,1 milliards d'euros en 2014 soit une diminution de 1,9 %. Ils représentent ainsi 51,7 % 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 2014 (3,0 % contre 3,2 % en 2013). Ils ont diminué tout au long de l'année 2014 (*I2.2*).

La durée moyenne des crédits à l'habitat hors prêts relais diminue pour la troisième année consécutive (- 1,7 mois en 2014 après – 5,0 mois en 2013) pour s'établir à 210,8 mois en 2014.

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 I3*).

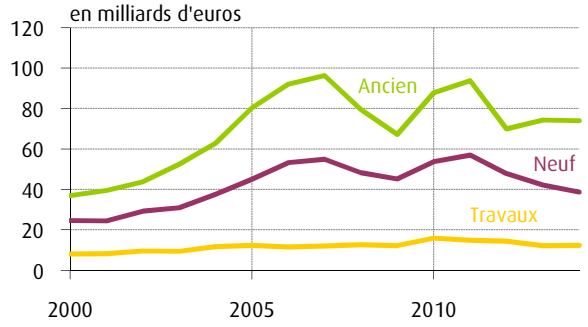
Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

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*).

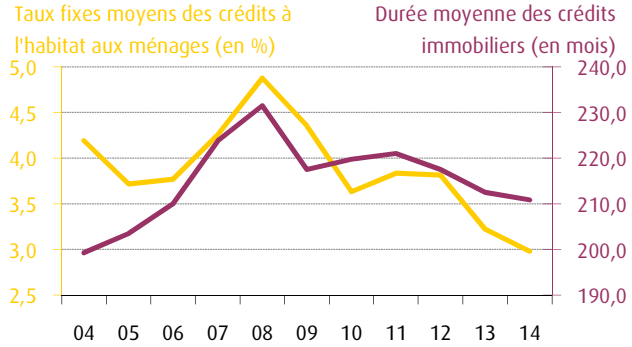
Les crédits non aidés incluent, outre les crédits libres, les prêts d'épargne logement (0,4 milliard d'euros en 2013) qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres ; les Pass-foncier suspendus en 2012 ; les PC-PAS.

I2.1 Crédits à l'habitat versés dans l'ancien, dans le neuf et dans les travaux en 2014



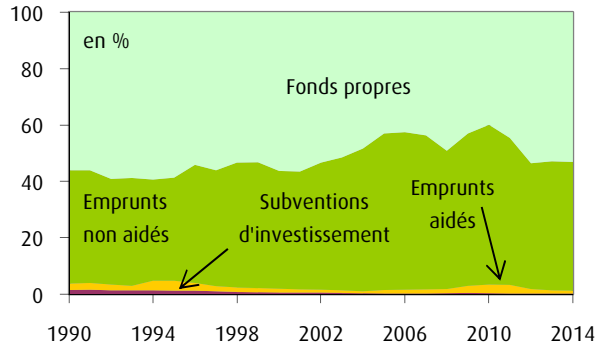
Source : Banque de France depuis 2011, modèle Sachem jusqu'en 2011 et l'OFL - calculs SOeS

I2.2 Taux fixes et durée des crédits aux ménages



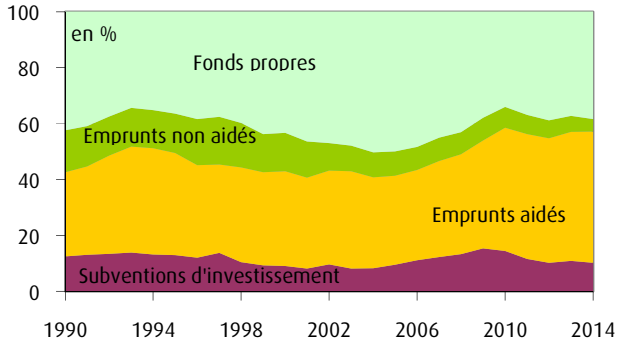
Source : Banque de France

I2.3 Le financement de l'investissement en logements des ménages



Source : CSL2014

I2.4 Le financement de l'investissement en logements des personnes morales



Source : CSL2014

I2.5 Le financement des acquisitions et des travaux

		Montants (en milliards d'euros)	**Structure** (en %)		
		2014	**2012**	**2013**	**2014**
NEUF	Fonds propres *	28,4	34,2	41,7	41,1
	Subventions d'investissement	2,2	3,1	3,0	3,1
	Emprunts aidés	11,7	15,8	15,4	16,8
	Emprunts non aidés	27,0	47,0	40,0	39,0
	Ensemble logements neufs	**69,2**	**100**	**100**	**100**
ANCIEN	Fonds propres*	74,8	56,4	50,2	50,2
	Subventions d'investissement	0,2	0,2	0,1	0,1
	Emprunts aidés	0,5	1,0	0,4	0,4
	Emprunts non aidés	73,4	42,4	49,2	49,3
	Ensemble logements anciens	**148,9**	**100**	**100**	**100**
TRAVAUX	Fonds propres*	33,9	67,2	71,6	72,0
	Subventions d'investissement	0,9	1,7	1,9	2,0
	Emprunts aidés	2,7	5,9	5,7	5,7
	Emprunts non aidés	9,6	25,2	20,8	20,3
	Ensemble travaux	**47,1**	**100**	**100**	**100**
TOTAL	Fonds propres*	137,1	52,2	51,4	51,7
	Subventions d'investissement	3,3	1,2	1,2	1,2
	Emprunts aidés	14,9	5,8	5,5	5,6
	Emprunts non aidés	109,9	40,9	41,8	41,4
	Total acquisitions et travaux	**265,2**	**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 : CSL2014

I3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

L'activité immobilière (*définition fiche I1*) des ménages s'établit, en 2014, à 238,7 milliards d'euros (*I3.1*). Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls, 90,0 % de l'activité immobilière totale. Après la reprise de 2010 et de 2011, leur activité immobilière diminue ces trois dernières années (- 2,7 % en 2014 après - 3 ,9 % en 2013 et – 7,9 % en 2012). En 2014, cette diminution concerne avant tout les acquisitions neuves (- 12,5 %). Les acquisitions dans l'ancien et les gros travaux ont des évolutions plus modérées (respectivement - 0,5 % et + 2,9 % - *I3.2*).

Si l'activité immobilières est orientée à la baisse dans toutes les filières de ménages, elle est plus marquée pour les bailleurs (- 6,5 %), l'activité immobilière des autres filières baissent relativement moins (- 2,0 % pour les propriétaires occupants et – 5,5 % pour les résidences secondaires).

La baisse du niveau d'acquisitions de logements anciens moins marquée en 2014

Les acquisitions de logements anciens réalisées par les ménages représentent 146,7 milliards d'euros en 2014, soit près des deux tiers de leur activité immobilière. Après deux années de forte baisse, elles diminuent moins fortement en 2014 (- 0,5 % en 2014 après – 6,8 % en 2013 et – 10,9 % en 2012). Cette évolution traduit une baisse des prix (– 1,8 % en 2014) et une légère hausse des volumes (+ 1,3 % pour 2014[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 (- 1,9 %) et en Province (– 1,6 %).

(1) Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflatant 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.

Diminution en volume du neuf et des travaux

Après une année d'augmentation, l'investissement en volume en logements neufs des ménages diminue à nouveau en 2014 dans un contexte de prix stables (- 12,6 % en volume après + 2,5 % en 2013). Il s'établit désormais à 49,8 milliards d'euros, représentant ainsi un peu plus d'un cinquième de l'ensemble de leur activité immobilière.

Cette diminution touche toutes les filières de ménages. La dépense d'investissement des propriétaires occupants s'élève à 37,2 milliards d'euros en 2014 (- 10,5 %). Celle des ménages bailleurs et des résidences secondaires connaît également un net recul (respectivement - 16,5 % et – 22,3 %).

Les travaux d'entretien-amélioration représentent 42,3 milliards d'euros en 2014. Après une année de légère baisse, les travaux d'entretien-amélioration augmentent à nouveau en valeur (+ 2,9 % après - 0,1 % en 2013), soutenue par les prix, alors que les volumes baissent légèrement en 2014 (- 0,7 % après - 1,3 % en 2013).

Diminution de la FBCF

La FBCF des ménages (y compris frais et droits liés) est composée à 42,2 % par les acquisitions de logements neufs et à 46,2 % par les gros travaux d'entretien amélioration, les 11,6 % restants étant attribués à de l'ancien (où seuls les frais et le solde des acquisitions et cessions hors terrains sont comptabilisés). Compte tenu de la baisse dans le neuf, la FBCF recule de - 5,5 % en volume après + 0,1 % en 2013 (*I3.3*). Les prix augmentent (+ 1,5 % après - 0,2 % en 2013), tant dans le neuf que pour les travaux alors que ceux de l'ancien diminuent, portant l'évolution en valeur à – 4,0 % en 2014.

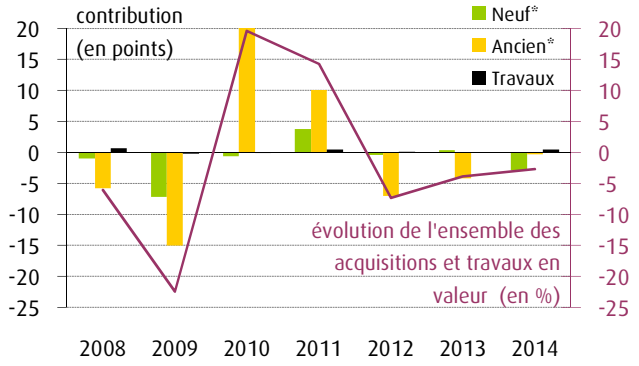
I3.1 L'activité immobilière des ménages

en milliards d'euros	1994	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2014/2013
Investissement en logements neufs*	26,0	46,6	54,0	58,5	68,1	70,6	68,0	49,3	48,1	57,1	56,0	56,9	49,8	-12,5
Acquisition de logements anciens*	45,0	105,0	121,9	139,9	158,3	167,4	151,4	112,3	153,2	177,5	158,1	147,4	146,6	-0,5
Travaux	22,1	31,0	32,7	34,3	36,2	38,6	40,4	39,9	39,7	40,8	41,1	41,1	42,3	2,9
Ensemble	**93,2**	**182,6**	**208,7**	**232,7**	**262,6**	**276,6**	**259,8**	**201,4**	**241,0**	**275,4**	**255,2**	**245,3**	**238,7**	**-2,7**

* y compris frais et droits liés

Source : CSL2014

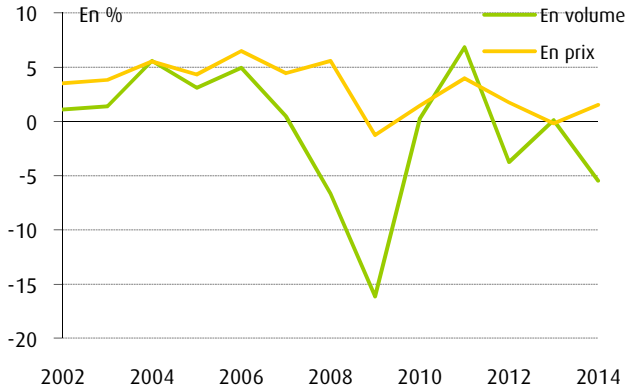
I3.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des ménages



Source : CSL2014

* y compris frais et droits liés

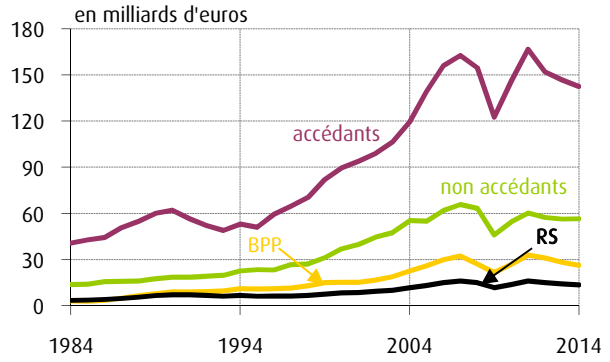
I3.3 Évolution de la formation brute de capital fixe* (FBCF) des ménages



Source : CSL2014

* y compris frais et droits liés

I3.4 L'activité immobilière* des ménages par filière



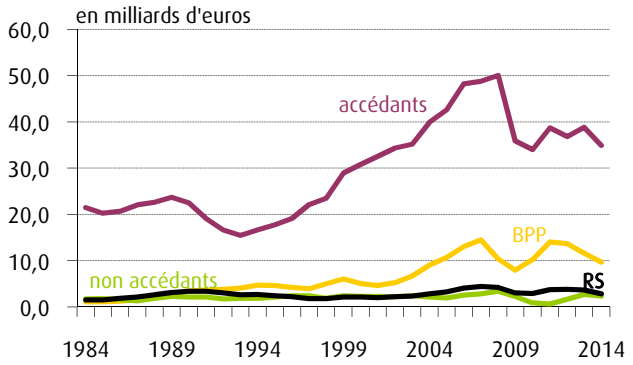
BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

* y compris frais et droits liés

Source : CSL2014

I3.5 L'investissement en logements neufs des ménages par filière



BPP : bailleurs personnes physiques

RS : résidences secondaires

Source : CSL2014

I4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2014, l'activité immobilière des personnes morales s'élève à 26,5 milliards d'euros (*I4.1*) soit 10,0 % de l'activité immobilière totale. Le niveau reste élevé compte tenu de l'investissement des organismes HLM qui se maintient à un niveau historiquement haut.

L'investissement des organismes HLM en légère augmentation

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat, ESH, et offices publics pour l'habitat, OPH) atteignent 17,8 milliards d'euros en 2014 soit un peu plus des deux tiers de l'activité immobilière des personnes morales.

Depuis plusieurs années, l'investissement est en nette augmentation (+ 13,1 % en moyenne annuelle entre 2005 et 2013), tant pour le neuf que pour l'ancien et les travaux. En 2014, il augmente légèrement (+ 0,7 %). Cette légère hausse est due à celle de l'investissement dans les travaux (+ 3,5 % en 2014) suite à une augmentation des montants versés au titre de l'Éco-PLS. En revanche, l'investissement neuf stagne (+ 0,3 %) et celui dans l'ancien diminue nettement (- 10,1 %).

Le niveau d'investissement des organismes HLM 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*). De plus, en 2014, une enveloppe de 3 milliards d'euros a été débloquée afin de promouvoir la construction neuve dans le cadre d'un PLI modifié, cependant l'impact reste limité en 2014, mais sera beaucoup plus visible dans les années futures.

Baisse de l'investissement des autres bailleurs sociaux mais hausse des autres personnes morales

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires...) est estimée à 6,2 milliards en 2014 (+ 3,6 % - *I4.4*). Elle augmente dans le neuf, qui représente l'essentiel de leur activité immobilière (83,1 % en 2014) et dans les travaux d'entretien amélioration (+ 2,4 %), mais elle diminue légèrement dans l'ancien (– 0,8 %).

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux estimée à 2,5 milliards en 2014 diminue (- 6,5 %). Tous les segments sont concernés, en particulier le neuf (- 10,7 % en 2014).

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 1er février et 1er août (éventuellement au 1er mai ou au 1er 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 1,6 % au 1er août 2014) ;
- **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 0,80 % au 1er août 2014) ;
- **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 2,11 % au 1er août 2014, 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 :

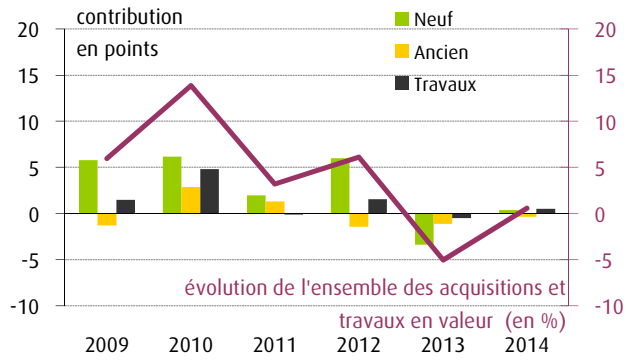
- **le PLI** (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au Livret A + 140 pb, soit 2,40 % au 1er août 2014),
- **le prêt à l'amélioration** (au taux égal au taux du PLUS) qui finance les travaux 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.

I4.1 Activité immobilière des personnes morales (résidences principales)

en milliards d'euros	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Neuf										
Organismes HLM	4,1	5,0	6,9	8,3	10,2	11,9	11,6	12,7	12,9	12,9
Autres bailleurs sociaux	1,1	1,5	1,9	2,2	2,1	2,1	2,1	1,8	1,5	1,4
Autres personnes morales	4,2	4,8	4,6	5,1	4,5	4,1	5,0	5,8	4,9	5,1
Ensemble investissement logements neufs	**9,4**	**11,3**	**13,3**	**15,6**	**16,8**	**18,2**	**18,7**	**20,3**	**19,3**	**19,4**
% Neuf / Total	67,7	70,0	71,4	74,4	75,7	71,9	71,5	73,1	73,4	73,4
Ancien										
Organismes HLM	0,4	0,5	0,6	0,6	0,8	1,0	1,0	0,9	0,7	0,6
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,8	0,8	0,8	0,6	0,8	0,9	0,8	0,7	0,7
Autres personnes morales	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6	0,9	1,0	0,9	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**	**2,2**
% Occasion / Total	14,1	13,6	12,8	10,9	9,1	10,5	11,5	9,4	8,7	8,3
Travaux										
Organismes HLM	2,1	2,2	2,5	2,6	2,8	3,8	3,8	4,2	4,1	4,2
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	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	0,2
Ensemble des travaux	**2,5**	**2,6**	**3,0**	**3,1**	**3,4**	**4,5**	**4,4**	**4,8**	**4,7**	**4,8**
% Travaux / Total	18,2	16,4	15,8	14,7	15,3	17,6	17,0	17,5	17,9	18,3
Total										
Organismes HLM	6,6	7,6	9,9	11,5	13,8	16,7	16,4	17,8	17,7	17,8
Autres bailleurs sociaux	2,1	2,6	3,0	3,3	3,1	3,4	3,5	3,0	2,7	2,5
Autres personnes morales	5,2	5,9	5,7	6,1	5,3	5,2	6,2	6,9	6,0	6,2
Ensemble de l'activité immobilière	**13,8**	**16,1**	**18,7**	**21,0**	**22,2**	**25,3**	**26,1**	**27,7**	**26,3**	**26,5**

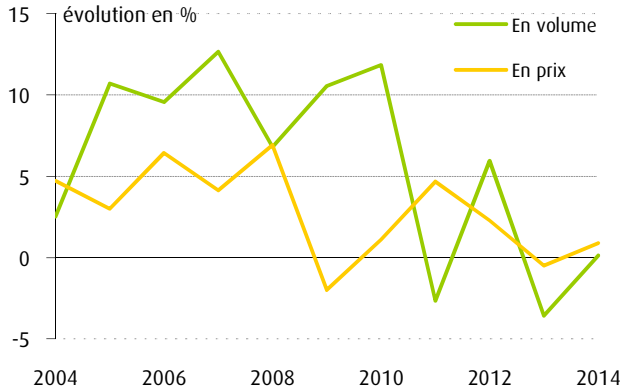
Source : CSL2014

I4.2 Contributions des différents segments à l'activité immobilière des personnes morales



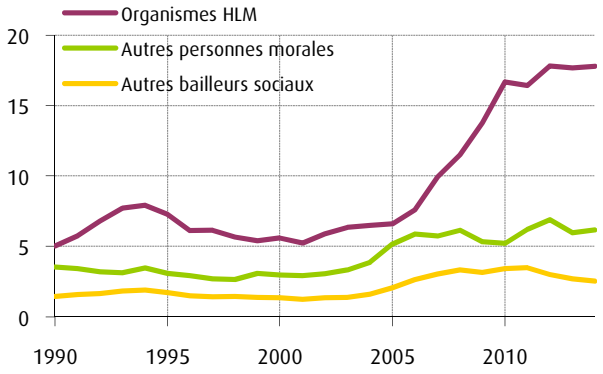
Source : CSL2014

I4.3 Évolution de la formation brute de capital fixe (FBCF) des personnes morales



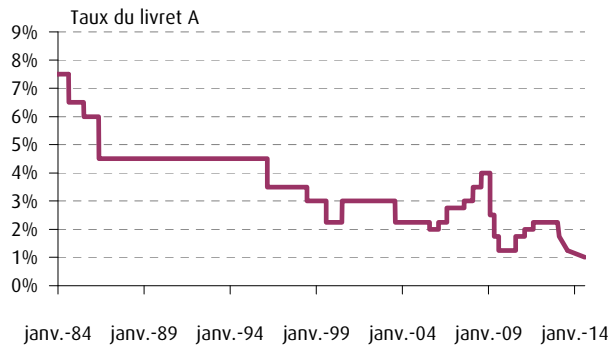
Source : CSL2014

I4.4 L'activité immobilière des personnes morales par filières



Source : CSL2014

I4.5 La rémunération du livret A



Source : CSL2014

I5 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2014, la formation brute de capital fixe en logements neufs (FBCF), hors frais et droits liés, s'élève à 54,8 milliards d'euros. Après deux années de hausse (+ 0,8 % en 2012 et + 13,9 % en 2011) et une année de stagnation (- 0,1 % en 2013), la FBCF diminue en 2014 (- 8,8 % hors frais et droits liés).

Légère augmentation des prix en 2014

L'indice du coût de la construction augmente très légèrement en 2014 après une année de baisse : + 0,2 % après - 0,9 % en 2013. La diminution des volumes (- 9,0 %) l'a donc emporté sur la hausse des prix (*I5.1*).

Diminution de la FBCF en volume pour les logements neufs

La FBCF en logements neufs en volume diminue après une année de légère hausse en 2013 (- 9,0 % en 2014 après + 0,8 % en 2013). En effet, la production en volume diminue de – 9,6 % (*fiche I6 – I5.3*) et les stocks des promoteurs ralentissent en 2014 par rapport à ceux de 2013.

En 2014 pour la quatrième année consécutive, la variation des stocks de logements construits des promoteurs immobiliers est positive (+ 109 000 m² en 2014 après + 354 000 m² en 2013 - *I5.2*).

La production de logements neufs en volume diminue en 2014 (- 9,6 % après + 0,2 % en 2013) en lien avec la diminution des mises en chantiers. La production en volume de maisons individuelles baisse fortement en 2014 (- 19,0 % après - 5,3 % en 2013), ainsi que la production de logements individuels groupés (- 11,0 % après - 0,6 % en 2013). En revanche, la construction de logements collectifs est quasiment stable (- 0,6 % en 2014 après + 6,1 % en 2013).

Les autres composantes de la FBCF

La FBCF en logement inclut d'autres éléments que la production de logements neufs : les frais et droits liés aux transactions (yc ancien) et les gros travaux d'entretien amélioration (*encadré fiche I1*) qui en représentent près de la moitié. En revanche elle ne comprend pas les terrains (*I5.4*). Compte tenu des évolutions de ces autres éléments, la FBCF totale s'établit à 113,8 milliards d'euros. Elle diminue en volume de - 4,5 %, tandis que les prix progressent (+ 1,4 %).

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 I6*).

L'évaluation de la FBCF en logements neufs, repose sur une estimation à partir des données physiques (*tableau I5.3*) 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 I6*) en quantités physiques (m²).

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

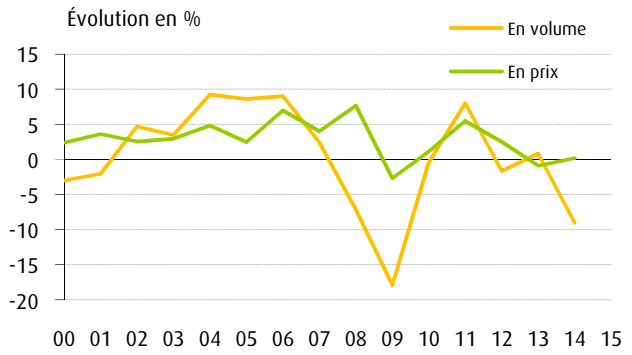
(3) Des coefficients de volume sont introduits permettant d'évaluer différemment les surfaces selon les segments. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). Les évolutions obtenues définissent 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.

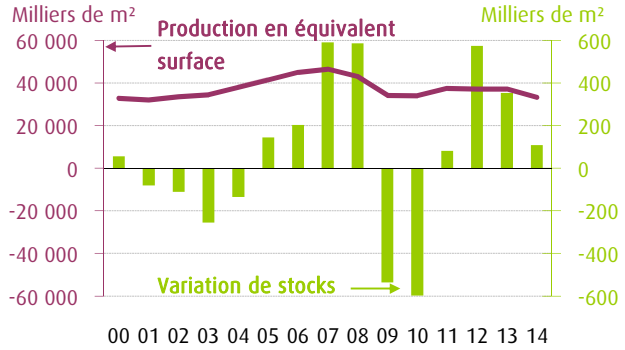
La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la 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).

I5.1 Évolution en volume et prix de la FBCF



Sources : CSL 2014, Insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/10/15, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I5.2 Production en équivalent surface et variation de stocks



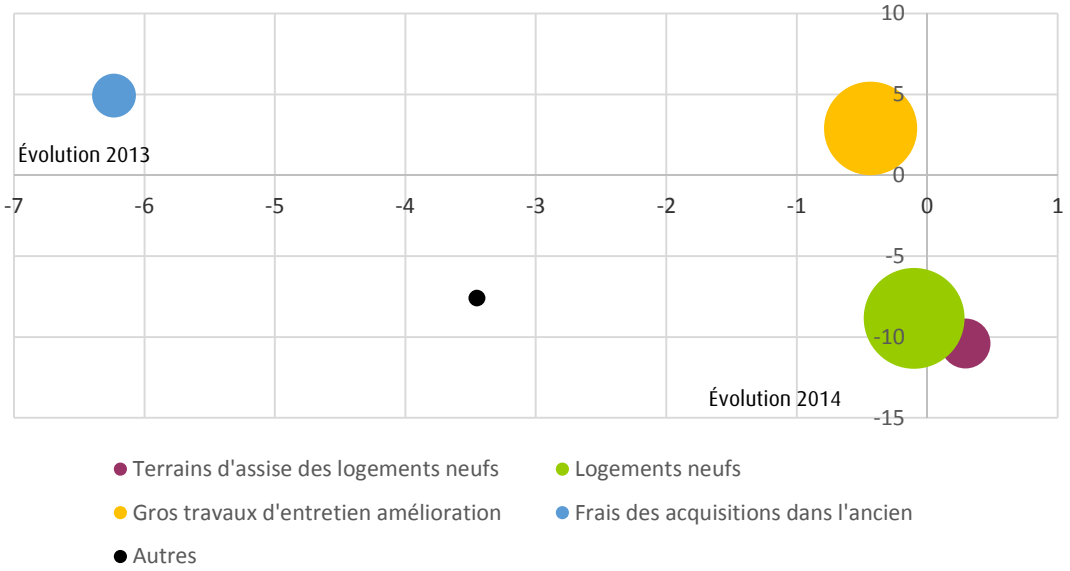
Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/15 et ECLN

I5.3 De la production à la FBCF en volume

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Évolution de la production en volume	**9,7**	**9,4**	**9,1**	**3,3**	**-7,1**	**-20,4**	**-0,6**	**10,2**	**-0,2**	**0,2**	**-9,6**
Évolution de la production en surface	9,8	9,2	9,0	3,1	-7,3	-20,6	-0,5	10,3	-0,5	-0,3	-10,3
Production en équivalent surface (millions de m²)	37,8	41,3	45,0	46,4	43,0	34,1	33,9	37,4	37,2	37,1	33,3
ΔStocks (millions de m²)	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5	-0,6	0,1	0,6	0,4	0,1
FBCF (millions de m²)	38,0	41,2	44,8	45,8	42,4	34,7	34,5	37,3	36,6	36,7	33,1
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	9,3	8,4	8,8	2,2	-7,3	-18,3	-0,5	8,1	-1,9	0,3	-9,7
Évolution de la FBCF en volume (%)	**9,2**	**8,6**	**9,0**	**2,4**	**-7,1**	**-17,9**	**-0,5**	**8,0**	**-1,6**	**0,8**	**-9,0**
Évolution de la FBCF en valeur (%)	14,5	11,3	16,6	6,5	0,0	-20,1	0,7	13,9	0,8	-0,1	-8,8
FBCF en valeur (millions d'euros)	47 168	52 484	61 192	65 185	65 163	52 056	52 403	59 680	60 187	60 127	54 806

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/10/15, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I5.4 Les différentes composantes de l'investissement



Source : CSL2014

Lecture : Les cercles sont proportionnels à l'investissement. Les logements neufs évoluent de – 8,8 % en 2014 après – 0,1 % en 2013 et représentent le plus grand poste de l'investissement.

I6 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

Du fait de mises en chantier moindres, la production de logements baisse en 2014

Les fins de chantier augmentent pour la quatrième année consécutive (+ 2,3 % en 2014 après + 1,3 % en 2013 - *I6.1*). Dans le même temps, la forte baisse du nombre d'autorisations des trois dernières années impacte les mises en chantier. En effet, elles diminuent fortement en 2014 alors qu'elles se maintenaient jusqu'en 2013 (- 9,9 % en 2014 après – 1,5 % en 2013).

Dans ce contexte, la tendance de la production de logements neufs (*encadré*) s'inverse en 2014 (- 9,6 % en volume en 2014, après + 0,2 % en 2013). En effet, quantité de logements produits étant étalée entre le début et la fin des chantiers, la diminution des mises en chantier des dernières années et l'augmentation concomitante des fins de chantier font que de moins en moins de logements participent à la production.

Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux reste stable en 2014 (17,5 mois après 17,3 mois en 2013) Il diminue dans le collectif (20,1 mois en 2014 après 20,8 mois en 2013), alors qu'il augmente dans l'individuel (13,9 mois en 2014 après 13,5 mois en 2013 – *I6.4*).

La production de logements stagne dans le collectif et diminue dans l'individuel

La baisse de la production en logements neufs tient à la forte diminution de la production de logements individuels (- 16,5 % en 2014 après - 4,7 %). Les productions de l'individuel pur et de l'individuel groupé sont en baisse (respectivement - 18,4 % et - 11,4 % en 2014). En revanche la production de logements collectifs stagne après plusieurs années d'augmentation (- 0,2 % en 2014 après + 6,5 % en 2013 - *I6.2*).

Par conséquent, la part des maisons individuelles (c'est-à-dire de l'individuel pur) dans les logements produits passe de 33,5 % en 2013 à 29,6 % en 2014. La part de l'individuel groupé reste stable (12,0 % en 2014). À l'inverse, la part des logements collectifs augmente (58,4 % en 2014 et 54,0 % en 2013).

Diminution de la surface moyenne des logements produits en 2014

La surface moyenne des logements produits diminue de 2,7 m² entre 2013 et 2014. Elle s'établie à 90,2 m² par logement produit, niveau le plus faible sur les dix dernières années (*I6.3*). Ceci est principalement dû au repli de la surface moyenne des logements dans le collectif et à la hausse de leur part dans la production, mais aussi à la diminution pour la première fois depuis trois ans de la surface moyenne des logements dans l'individuel passant de 124,1 m² à 123,2 m² en 2014.

La production en surface diminue de – 10,3 % en 2014 contre – 0,3 % en 2013 (*I6.5*). En effet, la diminution de la production en nombre de logements est accentuée par celle de la surface moyenne. Au final, 373 000 équivalents logements ont été produits pour une surface totale 33,7 millions de m², un niveau supérieur à la moyenne depuis 1995 et notamment pour le collectif (*I6.2*).

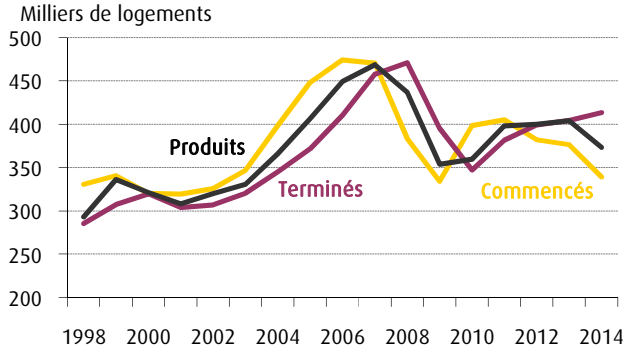
La production de logements

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 1er janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1er 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.

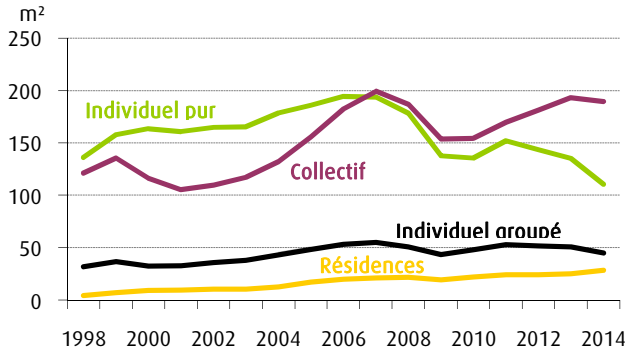
La production de logement neuf peut être comptabilisée en quantités (en équivalent logement ou en équivalent surface) ou en volume. La production de logement neuf en volume permet de prendre en compte les effets qualité grâce à des informations sur le prix de revient des logements neufs (au logement ou au m²). Ceux-ci permettent de différencier le prix de revient entre un m² dans le collectif et un m² dans l'inviduel ou encore le prix de revient en zone froide ou en zone chaude.

I6.1 Nombre de logements commencés, terminés et produits



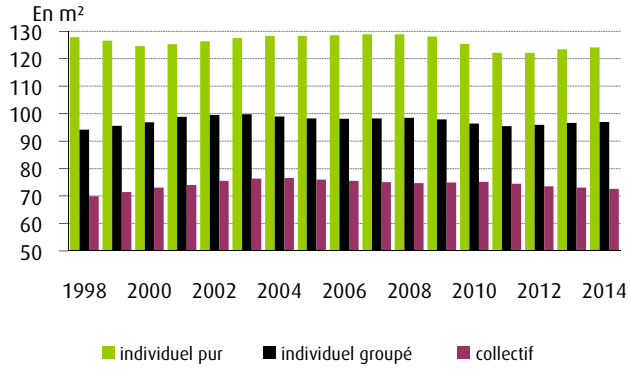
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/15)

I6.2 Production en équivalent logement par type



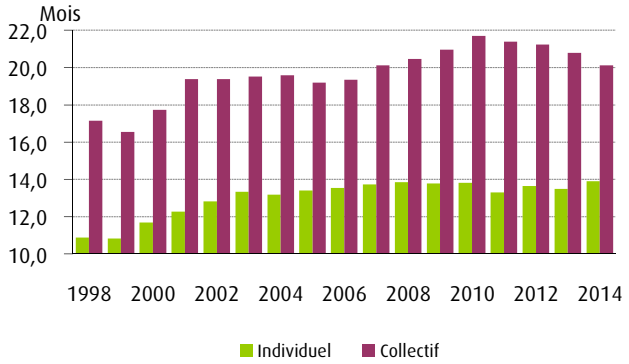
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/15)

I6.3 Surface moyenne par type de logement



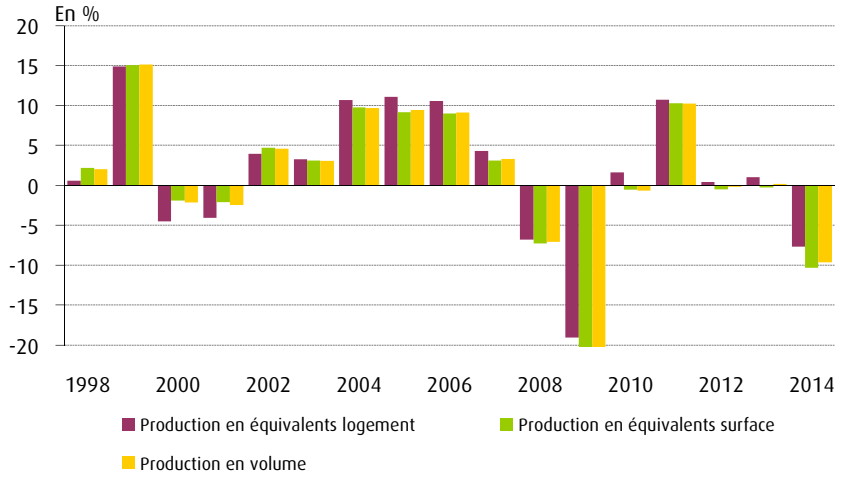
Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/15)

I6.4 Délais moyens par type de logement



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/15)

I6.5 Évolution de la production



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 (base au 30/10/15)

I7 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2014

En 2014, le nombre de logements terminés reste orienté à la hausse pour la quatrième année consécutive (+ 2,3%). Il s'établit à 413 600 unités en métropole, après 404 400 unités en 2013 (*I7.1*). La croissance du nombre de logements terminés en 2014 s'explique par la fin des constructions qui ont été mises en chantier en 2011 et par celles de 2012 et 2013, puisque les délais de construction sont en moyenne de 16,2 mois.

Le nombre d'autorisations de permis de construire en métropole, nets des annulations, s'établit à 291 800 en 2014 (*I7.4*). Après un rebond en 2010 et 2011, il baisse pour la troisième année consécutive (-12,9 % après - 15,7 % en 2013) et atteint un niveau inférieur à celui du début des années 2000 (*I7.1*).

Les mises en chantier poursuivent leur diminution (- 9,9 % en 2014 après – 1,5 % en 2013). Cela s'explique par la diminution en 2012 et 2013 des autorisations et d'un décalage des mises en chantier relativement aux autorisations au cours du temps, qui permettait, encore en 2013, de bénéficier du nombre élevé d'autorisations les années précédentes.

Une croissance qui ne se dément pas dans le collectif

L'individuel et le collectif connaissent en 2014 des évolutions divergentes. Le nombre de logements individuels achevés poursuit sa baisse en 2014 (- 9,0 % après – 4,2 % en 2013 – *I7.2*). Elle est principalement due à l'individuel pur (– 12,1 %) alors que le nombre de logements achevés en individuel groupé diminue peu (- 0,4 %). À l'inverse, dans le collectif, la croissance du nombre de logements achevés se poursuit (+ 12,6 % après + 7,0 % en 2013), à la fois pour les résidences (+ 15,0 %) que pour les logements collectifs ordinaires (+ 12,4 %). 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.

Ainsi, pour la deuxième année consécutive le nombre de logements collectifs achevés est nettement supérieur à celui du nombre de logements individuels. Il s'établit à un niveau historiquement élevé (237 400 logements achevés) et maintient le rythme du renouvellement du parc de logements. Après un léger rebond, le nombre de logements individuels achevés passe, lui, en dessous de son niveau du début des années 2000 (176 300 logements achevés en 2014).

La construction à Paris progresse

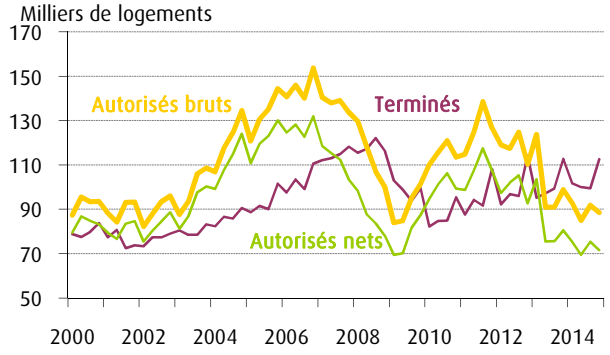
Les logements achevés dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants), qui représentent plus de la moitié de la construction dans le collectif, progressent en 2014 pour la troisième année consécutive (+ 8,0 % en 2014 après + 4,1 % en 2013 et + 9,3 % en 2012). Notamment, les logements achevés dans l'unité urbaine de Paris restent en forte hausse (+ 21,8 % en 2014 et + 13,1 % en 2013). En effet, 57 800 logements y ont été construits en 2014 (*I7.3*). 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 éloignées des pôles urbains, qui concentrent près de 40 % de la construction de l'habitat individuel, connaissent une accélération du repli du nombre de logements achevés (- 11,7 % en 2014).

Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information sur les permis de construire 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 2014, 86 % sont encore au statut « autorisé » ou au statut « commencé » dans Sit@del2.

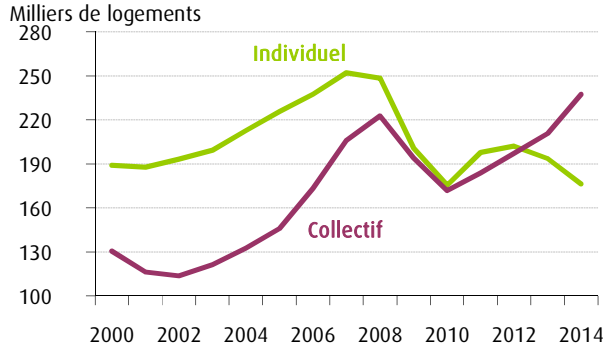
Pour les chantiers ouverts avant 2012, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, 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).

I7.1 Logements autorisés bruts et nets des annulations et logements terminés (données trimestrielles)



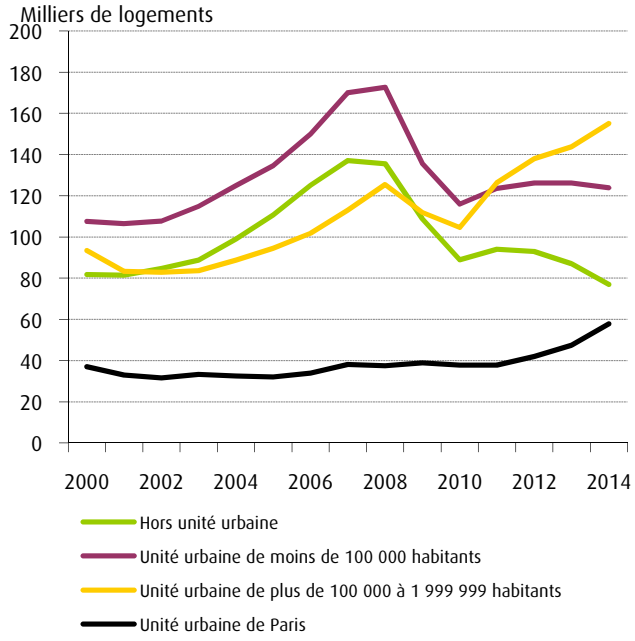
Champ : France métropolitaine
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/15)

I7.2 Logements individuels et collectifs terminés (données annuelles)



Champ : logements terminés en France métropolitaine - le collectif intègre les résidences
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/15)

I7.3 Logements achevés selon le type d'espace



Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/15)

I7.4 Évolution des logements brut et nets des annulations et des logements commencés et terminés

	Évolution 2012 (%)	Évolution 2013 (%)	2014				Évolution 2014 (%)	Nombre 2014
			T1	T2	T3	T4		
Logements autorisés bruts	-7,3	-13,6	-6,0	-8,5	8,1	-3,6	-11,4	358 082
Logements autorisés nets	-7,8	-15,7	-6,2	-7,9	8,3	-4,8	-12,9	291 773
Logements commencés	-5,7	-1,5	-12,9	5,7	-17,3	31,1	-9,9	339 004
Logements achevés	4,6	1,3	-9,8	-1,7	-0,6	13,3	2,3	413 627

Champ : logements terminés en France métropolitaine
Source : CSL2014 d'après SOeS-Sit@del2 (base au 30/10/15)

A – Les aides au logement et les prélèvements en 2014

A1 - LES AIDES AU LOGEMENT EN 2014

Les diverses formes d'aides au logement (*encadré*) représentent, en 2014, un avantage pour leurs bénéficiaires de 40,9 milliards d'euros, soit 1,9 % du PIB *(A1.3)*.

Après avoir fortement progressé entre 2004 et 2011 (+ 7,3 % par an en moyenne), les aides diminuent depuis, mais cette baisse ralentit : - 6,2 % entre 2011 et 2012, - 0,7 % entre 2012 et 2013 et - 0,4 % entre 2013 et 2014 (*A1.1 et A1.2*), pour retrouver le niveau de 2009. La période 2004-2011 est marquée, d'une part par la 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 resserrement du « CIDD » et la hausse du taux réduit de TVA (de 5,5 % à 7,0 %) au 1er janvier 2012 pour les travaux d'entretien-amélioration du logement et pour l'investissement des HLM expliquent grandement le recul des avantages fiscaux.

En 2014, les prestations sociales, ainsi que les avantages de taux augmentent *(A1.4)*. Toutefois, cette hausse est compensée par la baisse des avantages fiscaux, à la fois aux producteurs et aux consommateurs, en raison de la diminution des avantages liés à certains dispositifs fiscaux d'exonération ou de réduction d'impôt.

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 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.

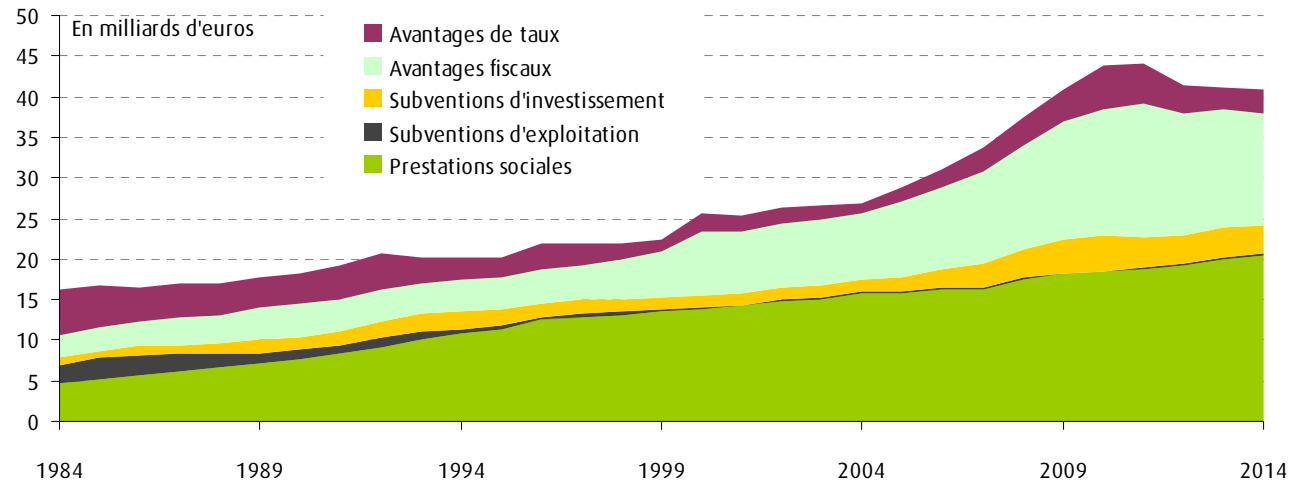
Les aides au logement décrites dans le CSL ne sont pas toutes versées par des administrations publiques (au sens du cadre central) ; c'est par exemple le cas des subventions versées par l'UESL et les CIL, qui ne sont pas classées dans le cadre central, parmi les administrations publiques.

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

en millions d'euros	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Structure 2014
Prestations sociales (consommateurs)	18 199	18 367	18 826	19 318	20 061	20 480	50,1%
Subventions d'exploitation (producteurs)	134	154	178	194	223	211	0,5%
Subventions d'investissement (producteurs)	4 098	4 317	3 641	3 352	3 575	3 450	8,4%
Avantages fiscaux	14 546	15 517	16 476	14 999	14 519	13 735	33,6%
aux consommateurs	*1 501*	*1 522*	*1 707*	*1 493*	*1 498*	*1 336*	*3,3%*
aux producteurs	*13 045*	*13 995*	*14 769*	*13 506*	*13 020*	*12 398*	*30,3%*
Avantages de taux (producteurs)	3 867	5 605	4 972	3 482	2 678	3 014	7,4%
Ensemble des aides	**40 843**	**43 961**	**44 093**	**41 346**	**41 056**	**40 890**	**100,0%**
Évolution annuelle (en %)	*9,4%*	*7,6%*	*0,3%*	*-6,2%*	*-0,7%*	*-0,4%*	

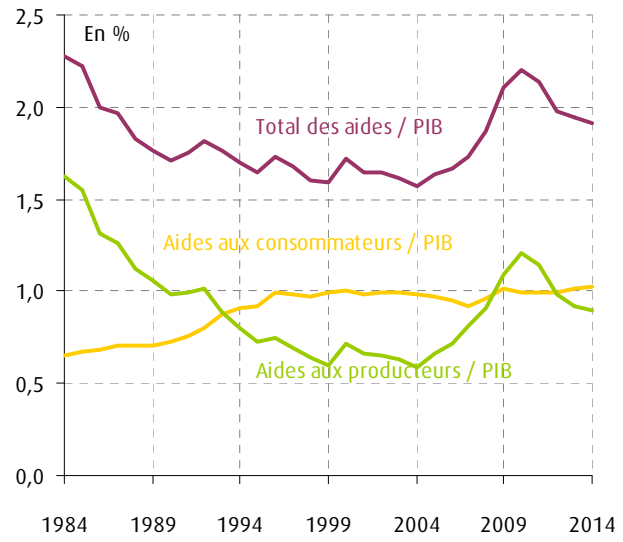
Source : CSL2014

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



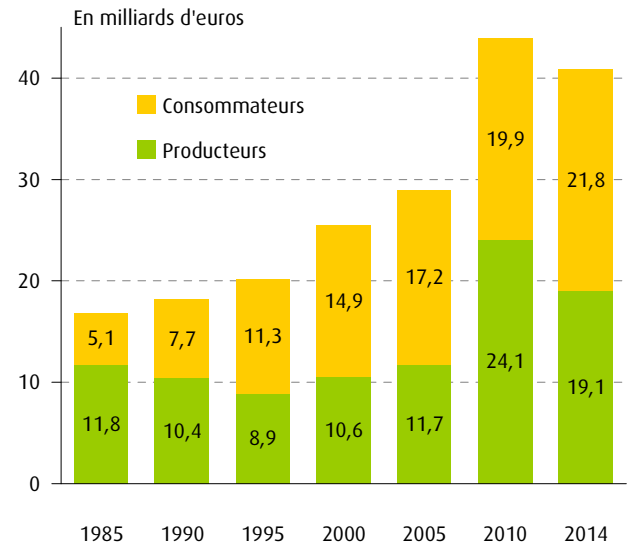
Source : CSL2014

A1.3 Part des aides au logement dans le PIB



Source : CSL2014

A1.4 Montants des aides au logement selon le bénéficiaire



Source : CSL2014

A2 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. Elles représentent en 2014 21,8 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 17,7 milliards d'euros en 2014, soit 81,1 % de l'ensemble des prestations sociales ; 45,1 % sont distribuées au titre de l'APL, 25,0 % au titre de l'ALF et 29,9 % 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 2,3 milliards d'euros en 2014. 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 445 millions d'euros.

Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux liés à leurs dépenses courantes liées au logement. En 2014, la dépense fiscale relative au taux intermédiaire de TVA appliqué aux travaux d'amélioration se scinde en deux mesures : création d'une dépense fiscale relative au taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique réalisés dans les logements de plus de deux ans, et prolongement de la mesure fiscale d'origine, avec le relèvement de la TVA de 7,0 % à 10,0 %. L'ensemble de ces mesures, circonscrites aux consommateurs, s'élève en 2014, à 1,3 milliard d'euros[1].

Forte progression des aides personnelles

L'ensemble des aides aux consommateurs progresse légèrement (+ 1,2 %) par rapport à 2013 (*A2.1*), la hausse des prestations sociales (+ 2,1 %) qui atteignent 20,5 milliards d'euros en 2014 étant contrebalancée par la baisse des avantages fiscaux aux consommateurs (- 10,8 %).

6,3 millions de ménages bénéficient des aides personnelles au logement[2] en 2014, soit un ménage sur cinq occupant un logement ordinaire. Parmi les locataires, la part s'élève à presque un sur deux (45,2 % 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 principaux contributeurs (*fiche A7*) de ces aides : ils représentent 44,9 % des montants versé en 2014, 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 28,4 % 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 2014, la contribution d'Action logement au Fnal de 300 millions d'euros, représentent 14,9 % 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.

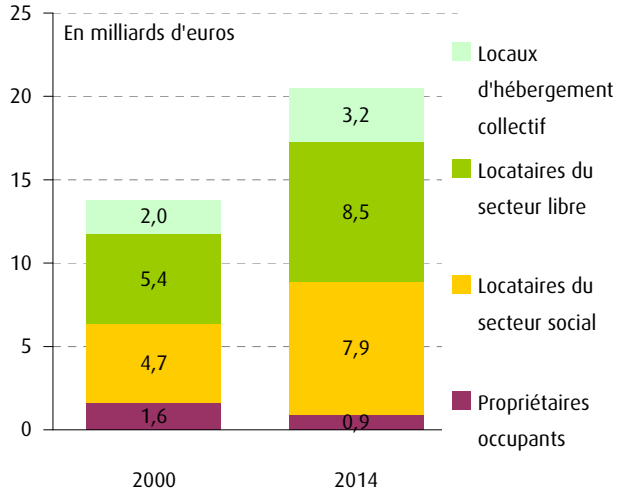
La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, augmente fortement au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM. Les bénéficiaires sont ainsi 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. A noter qu'une réforme des aides au logement est en préparation pour l'année 2016.

A2.1 Aides aux consommateurs

	Évolutions en %				Montant 2014 (millions d'euros)	*Structure 2014 (en %)*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013		
Prestations d'aide au logement	**2,5**	**2,6**	**3,8**	**2,1**	**20 480**	***93,9***
Allocation personnalisée au logement (APL)	4,0	3,8	4,8	2,8	7 985	*36,6*
Allocation de logement à caractère social (ALS)	1,9	1,5	3,5	0,8	5 296	*24,3*
Allocation de logement familiale (ALF)	1,4	0,7	3,0	1,3	4 421	*20,3*
Aide sociale à l'hébergement (ASH)	3,3	6,8	2,5	3,7	2 333	*10,7*
Autres prestations sociales*	-8,0	-5,1	6,7	4,1	445	*2,0*
Avantages fiscaux	**12,2**	**-12,5**	**0,3**	**-10,8**	**1 336**	***6,1***
dont taux de TVA réduit pour travaux	12,2	-12,5	0,3	-10,8	1 336	*6,1*
Ensemble des aides aux consommateurs	**3,2**	**1,4**	**3,6**	**1,2**	**21 816**	***100,0***

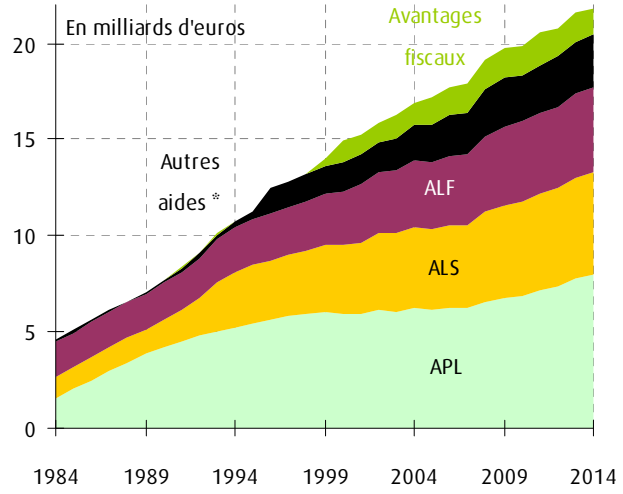
Source : CSL2014 * Primes de déménagement, fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux, prime à la cuve et subventions d'Action logement aux ménages

A2.2 Montants des prestations logement selon la filière



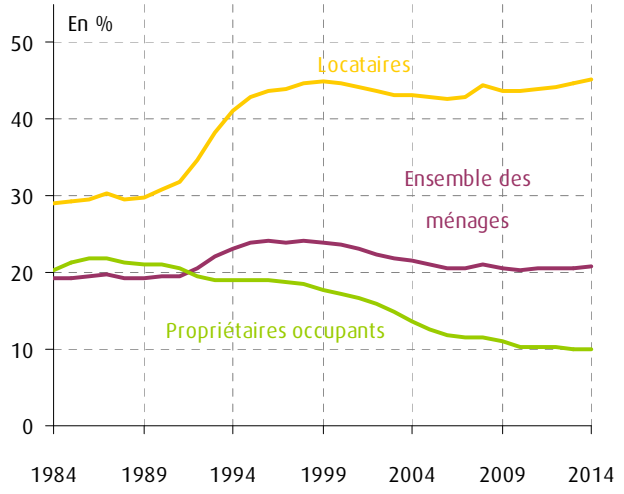
Source : CSL2014

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



Source : CSL2014 d'après Cnaf et DGALN * Rupture de série ASH

A2.4 Part des bénéficiaires des allocations logement *



Source : CSL2014 d'après Cnaf et DGALN
* ALF, APL et ALS, hors locaux d'hébergement collectif

A2.5 Nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2014*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant mensuel moyen (en euros)
APL	**2 632**	**233**
Propriétaires occupants	162	143
Locataires	2 469	239
ALS	**1 924**	**220**
Propriétaires occupants	48	171
Locataires	1 877	221
ALF	**1 287**	**286**
Propriétaires occupants	273	156
Locataires	1 013	321

Source : CSL2014 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 2014, les subventions d'exploitation sont devenues très marginales (*encadré*) et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

Les subventions d'investissement s'élèvent, quant à elles, à 3 450 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 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 2014, les bailleurs sociaux reçoivent 2 821 millions d'euros de subventions d'investissement (81,8 % du total *A3.2*).

Le montant des subventions d'investissement diminue en 2014

En 2014, après une hausse en 2013, le montant des subventions d'investissement diminue (- 3,5 % en 2014, après + 6,7 % en 2013). La hausse de 2013 marquait 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. En 2014, les subventions d'investissement aux bailleurs sociaux (hors hébergement collectif) qu'elles soient versées par l'Etat ou les collectivités locales, diminuent, le déblocage en 2014 d'une enveloppe de 3 milliards d'euros destinée à favoriser la construction neuve dans le cadre du PLI n'impactant pas encore complètement l'investissement.

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. 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), les subventions directes de l'État représentent 20,4 % des subventions d'investissement (705 millions en 2014).

À l'inverse, les collectivités territoriales contribuent désormais à hauteur de 38,9 % (1 341 millions d'euros en 2014). La contribution d'Action logement, qui avait atteint plus du tiers des subventions sur la période 2006-2010 et jusqu'à 44,0 % en 2009 (1 802 millions distribués, y compris à l'Association foncière logement – *fiche A11*) s'établit à 27,6 %.

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.

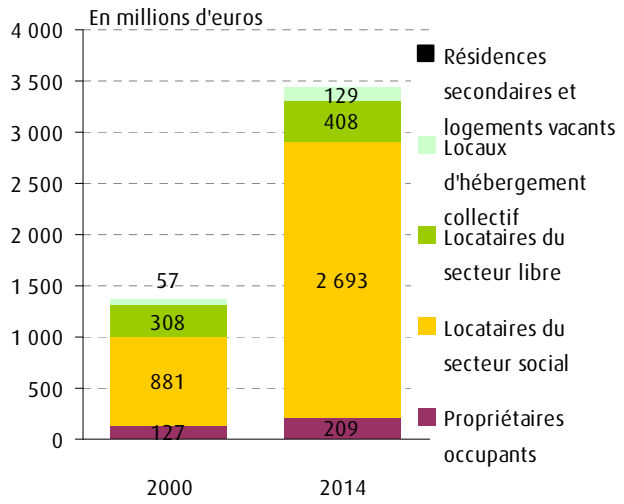
D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL. Celles-ci étaient auparavant retracées dans le CSL aux tableaux 21-22, en ressources des producteurs de cette filière particulière, mais n'étaient pas reprises, avant le CSL2012,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

A3.1 Les subventions d'investissement

	Évolutions (en %)				Montant 2014 (en millions d'euros)	*Structure 2014 (en %)*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013		
Anru	-6,7	-3,5	-1,7	5,7	720	*20,9*
Anah	-5,4	-24,4	-8,7	43,4	435	*12,6*
Fonds d'aide à la rénovation thermique		n.s.	n.s.	n.s.	154	*4,5*
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (État)	-9,9	-2,8	-6,1	-14,0	545	*15,8*
Subventions liées aux prêts locatifs sociaux (Coll. territ.)	-4,8	3,0	-2,5	-6,9	1 341	*38,9*
Subventions Action logement	-57,5	-62,0	106,4	-7,7	237	*6,9*
Autres subventions	-60,3	33,5	0,0	0,0	18	*0,5*
Ensemble des subventions d'investissement	**-15,7**	**-7,9**	**6,7**	**-3,5**	**3 450**	***100,0***

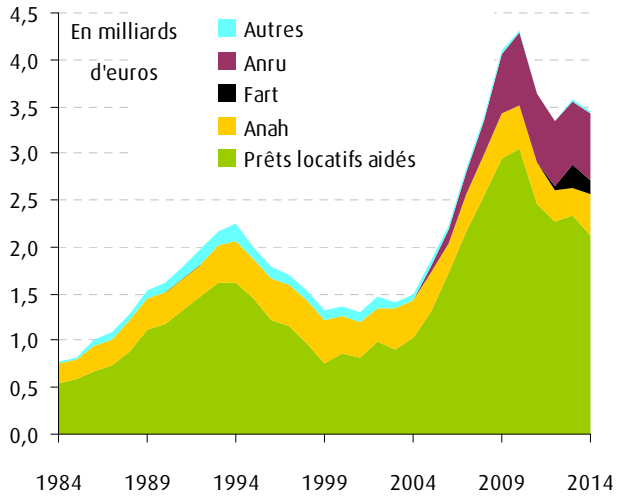
Source : (1)

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



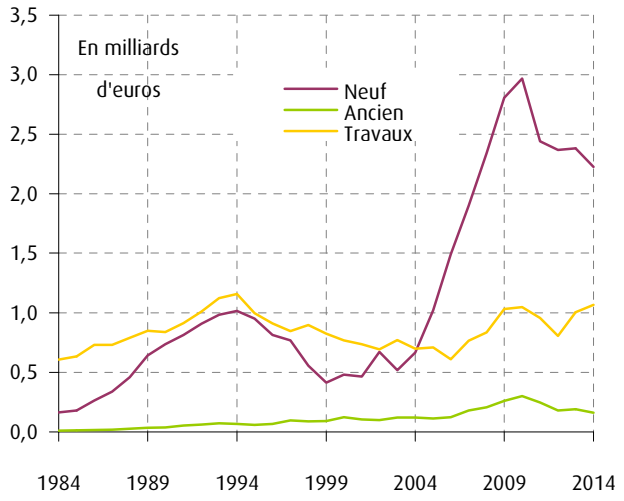
Source : (1)

A3.3 Montants des différentes subventions d'investissement



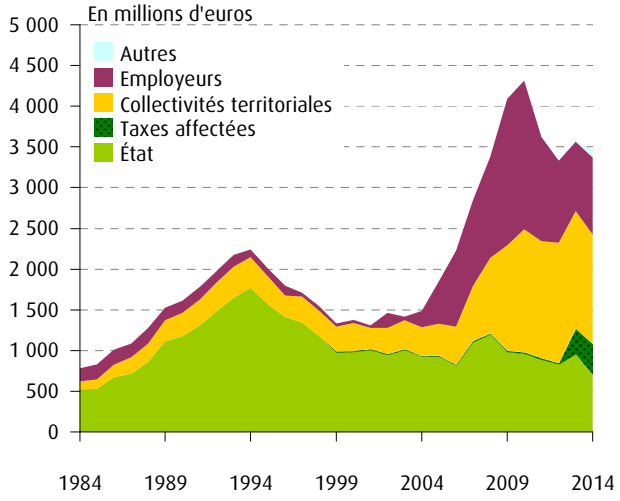
Source : (1)

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



Source : (1)

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



Source : (1)

(1) Anru, Anah, DGALN (Infocentre SISAL - 23 juillet 2015), Ancols – Calculs CSL2014

A4 - LES AVANTAGES DE TAUX

Après plusieurs années de baisse, le montant des avantages de taux augmente de 12,6 %, passant de 2,7 milliards d'euros à 3,0 milliards d'euros *(A4.1 et A4.2)*. Cela s'explique principalement par une augmentation des prêts aux bailleurs sociaux. Malgré la diminution des taux de marché, les avantages de taux progressent sous l'effet de l'augmentation des prêts versés. Tous les types de crédits sont concernés par cette hausse des avantages de taux, hormis certains prêts aux ménages, dont ceux d'Action Logement.

Les avantages de taux aux ménages

Les avantages de taux consentis aux ménages représentent, en 2014, 900 millions d'euros, soit près d'un tiers de l'ensemble. La majeure partie de ces aides sont liées au dispositif de Prêt à taux zéro (PTZ, 662 millions d'euros d'avantages en 2014) auxquels s'ajoutent l'éco-PTZ (105 millions d'euros d'avantages en 2014) et les prêts versés par Action logement (111 millions d'euros d'avantages en 2014). Les autres prêts ne représentent qu'un avantage de taux faible ou nul pour les ménages (PEL, Prêts conventionnés...).

La stabilité des avantages de taux aux ménages, malgré la baisse des taux est liée à la progression des prêts. La plus forte contribution est celle du PTZ (+ 4,9 %), malgré une diminution des effectifs due au recentrage sur la construction neuve et à la restauration des conditions de ressources dans l'accès au dispositif : le nombre de PTZ mis en force en 2013 recule de 60 300 à 49 300 prêts en 2014 (- 18,2 % - *fiche A12*). Cette baisse des mises en force joue négativement sur le montant de prêts versés : - 12,2 % pour le PTZ. En revanche, en raison du recentrage sur le neuf, le montant moyen des prêts est en augmentation pour le dispositif PTZ (39 600 euros en 2014 contre 36 800 euros en 2013). De ce fait, l'avantage de taux moyen augmente également (13 400 euros après 10 500 en 2013).

En ce qui concerne les prêts Action logement aux ménages, la baisse est due à la fois à la diminution du montant des prêts versés (- 4,5 % entre 2013 et 2014 pour atteindre près de 850 millions d'euros en 2014) et à la diminution du taux de marché.

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux

Les avantages de taux aux bailleurs sociaux sont en forte hausse après plusieurs années de baisse : ils représentent une aide de 2,1 milliards d'euros en 2014 (1,8 milliards en 2013), soit une hausse de 18,7 % *(A4.4)*. Cette hausse est liée à celle des montants de prêts accordés : + 1,5 %, soit près de 13 milliards de crédits versés en 2014 (*A4.5*) ; mais aussi à la diminution plus rapide que les taux de marché des taux de PLA. Cette hausse des montants versés est surtout portée par les prêts Action Logement aux bailleurs sociaux, avec un montant de 1,1 milliard d'euros en 2014.

Calcul des avantages de taux

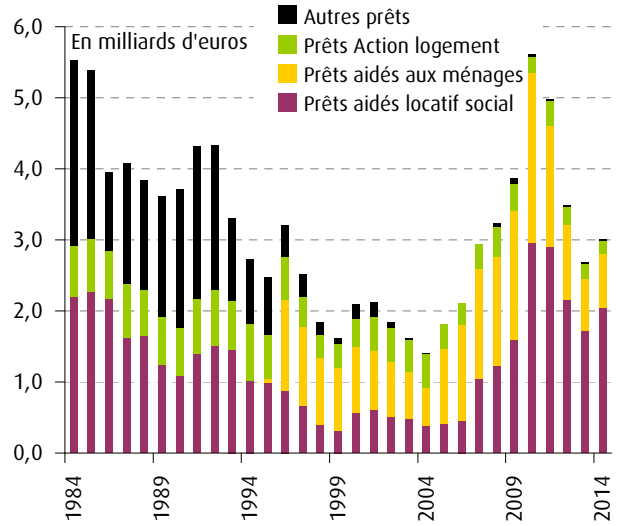
Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux 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 révisables, 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 2014 (en millions d'euros)	*Structure 2014 (en %)*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013		
Prêts aux bailleurs sociaux	**-0,6**	**-27,2**	**-21,1**	**18,7**	**2 114**	***70,1***
Prêts au logement locatif social	-1,8	-26,1	-18,1	18,2	2 016	66,9
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	-12,2	-13,5	-88,0	n.s.	26	0,9
Prêts Action logement au locatif social	27,8	-48,6	-36,8	8,8	72	2,4
Prêts aux ménages	**-24,8**	**-34,5**	**-26,7**	**0,3**	**900**	**29,9**
PTZ	-29,2	-39,5	-32,1	4,9	662	22,0
Eco-PTZ	-23,4	-22,5	-15,2	-9,8	105	3,5
Prêts Action logement	162,0	0,2	-7,3	-14,3	111	3,7
Autres prêts conventionnés	-46,2	12,2	15,2	6,1	22	0,7
Ensemble des avantages de taux	**-11,3**	**-30,0**	**-23,1**	**12,6**	**3 014**	***100,0***

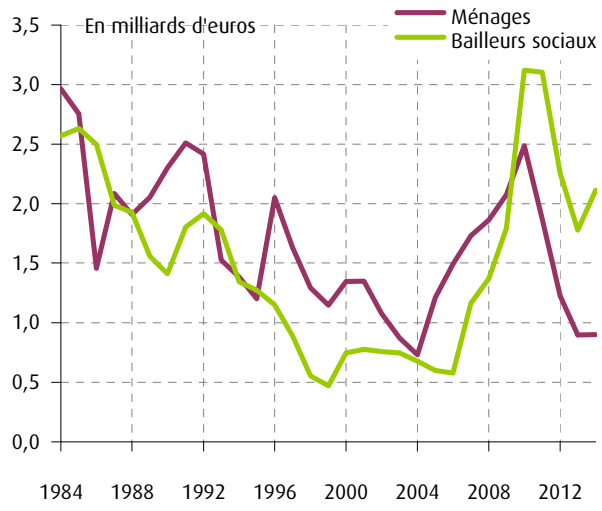
Source : CSL2014

A4.2 Montants des différents avantages de taux



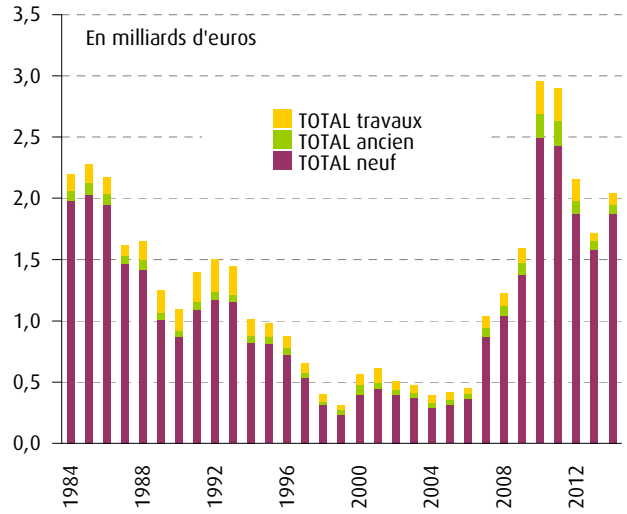
Source : CSL2014

A4.3 Montants des avantages de taux selon les filières



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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

	Évolutions 2014/ 2013 (en %)	Montant 2014 (en millions d'euros)
Prêts Action logement	76,4	1 109
Plus, PLAI, PLS neuf	-3,0	9 514
Plus, PLAI, PLS ancien	-13,2	474
Plus, PLAI, PLS travaux	4,5	1 901
Ensemble	**1,5**	**12 998**

Sources : Ancols, CDC

A5 – LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

En 2014, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 12,4 milliards d'euros (*A5.1*). Leur montant est en diminution de 4,8 % par rapport à 2013. Cette évolution est principalement due à la baisse des avantages fiscaux pour travaux (crédits ou exonérations d'impôts) et dans une moindre mesure à ceux sur les intérêts d'emprunts. La hausse des avantages liés à l'investissement locatif (+ 11,2 % entre 2013 et 2014) attendue ces baisses.

Les avantages fiscaux pour travaux en baisse

D'une part, le montant de la dépense fiscale liée au taux réduit de TVA pour travaux baisse très fortement de 10,5 % en 2014 (après s'être stabilisé à + 0,1 % entre 2012 et 2013). En effet, le taux appliqué est passé de 7,0 % à 10,0 % au 1er janvier 2014. Cette modification limite donc mécaniquement l'avantage fiscal relatif à une TVA à taux normal (20,0 %). D'autre part, la création d'une nouvelle dépense fiscale relative au taux réduit de TVA à 5,5 % sur les travaux d'amélioration de la qualité énergétique réalisés dans les logements de plus de deux ans pour compléter la mesure originelle ne suffit pas à compenser la baisse de ces avantages fiscaux.

D'autre part, la dépense liée au crédit d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées pour l'amélioration de la qualité environnementale du logement, dit crédit d'impôt développement durable (CIDD) puis crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite) à partir de septembre 2014, connaît une baisse significative de 673 millions en 2013 à 619 millions d'euros en 2014.

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 est ainsi en hausse de 11,2 %, pour atteindre près de 1,9 milliard d'euros en 2014. Dans le même temps, les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties sont en hausse de 2,8 %. 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 2014 (- 2,0 % après - 3,4 % en 2013 – *A5.2*). De fait, le relèvement du taux de réduit appliqué, de 5,5 % à 7,0 % au 1er 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 1er janvier 2012 et les modifications législatives ultérieures ont réduit le taux à 5,5 % pour les opérations achevées après le 31 décembre 2013. Pour 2014, malgré cette réduction du taux réduit et de l'augmentation du taux plein à 20 %, l'étalement de cet avantage dans le temps n'impacte pas encore l'aide versée.

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 recentrées sur le développement durable (crédit d'impôt développement durable – CIDD puis crédit d'impôt pour la transition énergétique (Cite) depuis septembre 2014) ; 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 réductions successives ont affecté le CIDD. Le dispositif est réformé le 1er 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 dite « Duflot », la réduction d'impôt dite « Pinel », 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 de 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 1er 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 1er janvier 2012 puis de nouveau à 5,5 % au 1er janvier 2014.

A5.1 Montants des avantages fiscaux aux producteurs

	Évolutions (en %)				Montant 2014	*Structure 2014*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	(en millions	*(en %)*
Taux réduit de TVA pour travaux	11,3	-13,3	0,1	-10,5	3 178	*25,6*
Exonération de TFPB	1,3	2,0	6,2	2,8	1 097	8,9
Mesures en faveur de l'investissement locatif	25,1	10,6	17,3	11,2	1 934	15,6
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	-0,9	4,2	-3,4	-2,0	2 184	17,6
Autres avantages fiscaux*	1,6	-15,9	-14,2	-9,7	4 004	32,3
dont crédit d'impôt développement durable	*-23,2*	*-44,9*	*-39,4*	*-8,0*	*619*	*5,0*
Total des avantages fiscaux aux producteurs	**5,5**	**-8,6**	**-3,6**	**-4,8**	**12 398**	***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 : CSL2014

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

	Évolutions (en %)				Montant 2014	*Structure 2014*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013	(en millions	*(en %)*
PLUS	*-5,6*	*6,2*	*-1,8*	*2,0*	*830*	*38,0*
PLAI	*13,4*	*18,4*	*12,6*	*2,7*	*352*	*16,1*
PLS	*8,1*	*-3,1*	*-12,0*	*-6,6*	*358*	*16,4*
PLUS/PLAI Anru	*-8,5*	*2,2*	*-17,3*	*-34,1*	*127*	*5,8*
Ensemble neuf	**-0,2**	**5,1**	**-3,8**	**-3,8**	**1 667**	**76,3**
PLUS	*-4,5*	*-22,6*	*-29,1*	*1,5*	*34*	*1,6*
PLAI	*-6,6*	*-5,5*	*4,4*	*-16,7*	*13*	*0,6*
PLS	*25,6*	*-20,6*	*-44,9*	*-18,3*	*27*	*1,2*
PLUS/PLAI Anru	*-8,5*	*2,3*	*-18,5*	*-33,0*	*3*	*0,1*
Palulos fiscale	*-23,7*	*43,0*	*12,1*	*2,6*	*200*	*9,2*
TVA réduite sur fonds propres	*4,4*	*-7,0*	*5,6*	*11,7*	*240*	*11,0*
Ensemble travaux	**-3,4**	**1,4**	**-1,8**	**4,1**	**518**	**23,7**
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	**-0,9**	**4,2**	**-3,4**	**-2,0**	**2 184**	**100,0**

Source : Calculs CSL2014, d'après DGALN (Infocentre SISAL - 23 juillet 2015)

A6 - LES AIDES AU LOGEMENT PAR FILIÈRES

Les aides au logement représentent en 2014 près de 41 milliards d'euros. Un peu moins d'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) ; un peu moins du tiers le secteur locatif libre. L'hébergement collectif concentre environ un dixième de ces aides (*A6.1*).

Répartition par filières des aides

La répartition des aides selon les différentes filières inclut les aides aux occupants (prestations sociales comme l'ALF, l'ALS et l'APL) qui bénéficient majoritairement au secteur locatif libre.

Ainsi, si l'on ne considère que les aides aux producteurs, la répartition selon les filières diffère : le secteur libre ne représente que 20 % 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 (29 % des aides aux producteurs). Dans une moindre mesure, le poids des bailleurs sociaux est aussi accru (47 % 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. Depuis le point haut de 2010, les aides aux producteurs de logement diminuent (- 2,2 % entre 2013 et 2014). Cette évolution est due à la fois au rythme de l'investissement des bailleurs sociaux qui repart doucement en 2014 (+ 1,1 %) et à 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 619 millions d'euros en 2014. En outre, les propriétaires occupants sont touchés par la diminution de la dépense fiscale relative au taux réduit de TVA pour les travaux.

Les aides au secteur social

Les aides au logement locatif social représentent 9 692 millions d'euros en 2014 (y compris hébergement collectif). Elles sont certes en légère hausse par rapport à 2013 (+ 0,8 %) mais elles sont en recul par rapport au point haut de 2010. 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 principalement par l'État et, de plus en plus, par les collectivités locales ainsi que des prêts à des taux avantageux versés par Action logement.

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 211 millions d'euros en 2014.

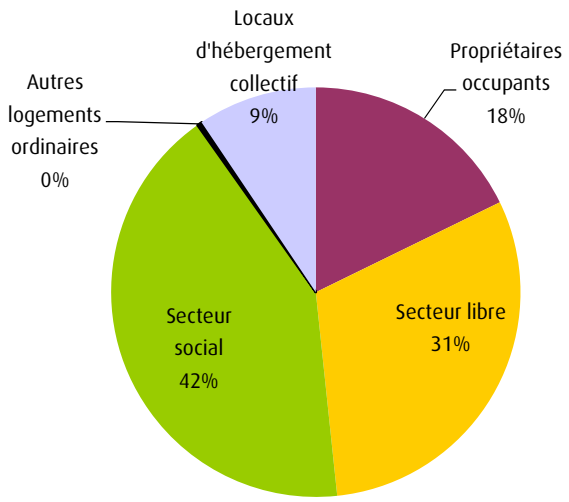
Concepts et méthodes

Le financement du logement locatif social se fait à travers un circuit de financement rassemblant plusieurs types d'aides. Des prêts sont ainsi souscris 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 2014, l'aide est mesurée comme l'écart entre :

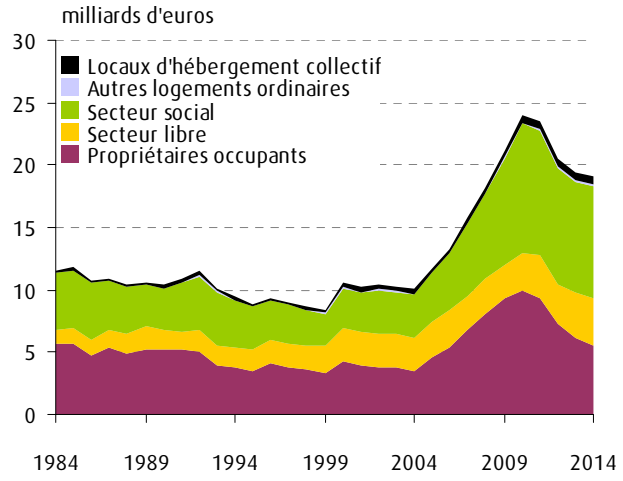
- Un taux de TVA à 5,5 % et un taux de TVA à 19,6 % % pesant sur l'investissement agréé avant 2012 et dont la date de livraison se situe avant le 31 décembre 2011.
- Un taux de TVA à 7,0 % et un taux de TVA à 19,6 % pesant sur l'investissement agréé en 2012 ou en 2013 et dont la date de livraison se situe avant le 31 décembre 2013.
- Un taux de TVA à 5,5 % et un taux de TVA à 20,0 % % pesant sur l'investissement agréé en 2014 et dont la date de livraison se situe après le 1er janvier 2014.

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



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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

	1990	1995	2000	2005	2010	2014
Subventions d'exploitation	282	197	193	187	154	211
Subventions aux prêts LLS	992	1 317	782	802	2 178	1 818
Autres subventions d'investissement	227	224	156	596	1 569	1 004
TVA fiscale	0	0	756	884	2 147	2 121
Exonération d'IS	213	181	259	300	750	950
Exonération de TFPB	512	454	345	492	563	957
Autres avantages fiscaux investissement	50	105	299	364	590	564
Avantages de taux	1 334	1 188	703	555	3 024	2 069
Ensemble des aides	**3 610**	**3 666**	**3 494**	**4 179**	**10 976**	**9 692**

Source : CSL2014

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

A6.4 Montants des aides au parc locatif social et l'hébergement collectif selon le contributeur

	Montant 2014 (en millions d'euros)	Structure 2014 (en %)
État	4 519	47%
Taxes affectées	15	0%
Collectivités territoriales	2 144	22%
CGLLS	0	0%
Employeurs	1 010	10%
Énergéticiens	3	0%
Avantages de taux des prêts sur ressource du Livret A	2 001	21%
Total	**9 692**	**100%**

Source : CSL2014

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

A7 – LES AIDES AU LOGEMENT PAR CONTRIBUTEUR

En 2014 en France, les consommateurs et les producteurs de service de logement reçoivent 40,9 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 : 20,3 milliards d'euros, soit 49,5 % 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 (22,5 %). Les collectivités locales et territoriales contribuent à hauteur de 4,1 milliards d'euros (10,0 %).

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 (10,3 %). 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 2,0 milliard d'euros (5,0 %).

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 A11*) 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*), 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 au détriment de la part de l'État, qui est passée des deux tiers en 1984 à moins du cinquième en 2014.

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 49,5 % en 2014 tandis que la part des collectivités territoriales est passée de 2,5 % à 10,0 % et celle des employeurs de 5,6 % à 10,3 %.

Des contributeurs différents selon les filières

Par filière, 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 à 29 % dans le domaine des locaux d'hébergement collectif. Les collectivités territoriales sont, à l'inverse, presque uniquement présentes sur le logement social et les locaux d'hébergement collectif.

La notion de contributeur

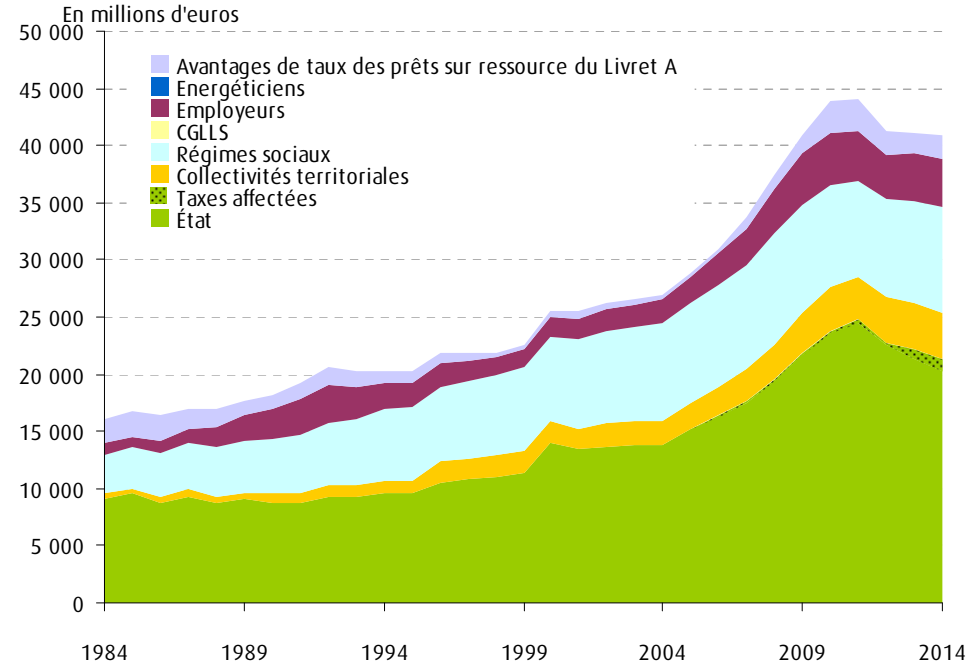
La notion de *contributeur* vise à apporter une réponse à la question du financement des aides au logement. En effet, les *aides au logement* sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux *bénéficiaires* finaux. De ce fait, elles sont généralement mesurées dans les comptes des *verseurs finaux* 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 *financeur 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 financeur 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.

La CGLLS, établissement public à caractère administratif (EPA), opérateur de l'Etat, et société de financement, garantit les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et prévient les difficultés financières des bailleurs sociaux.

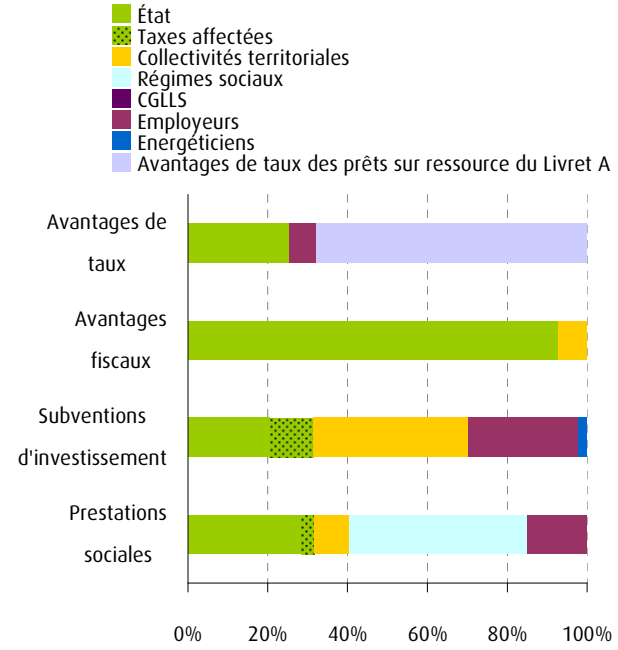
A7.1 Montants et structure des aides au logement par contributeur



Avantages de taux des prêts sur ressource du Livret A	5,0%
Energéticiens	0,2%
Employeurs	10,3%
CGLLS	0,0%
Régimes sociaux	22,5%
Collectivités territoriales	10,0%
Taxes affectées	2,6%
État	49,5%
	100,0%

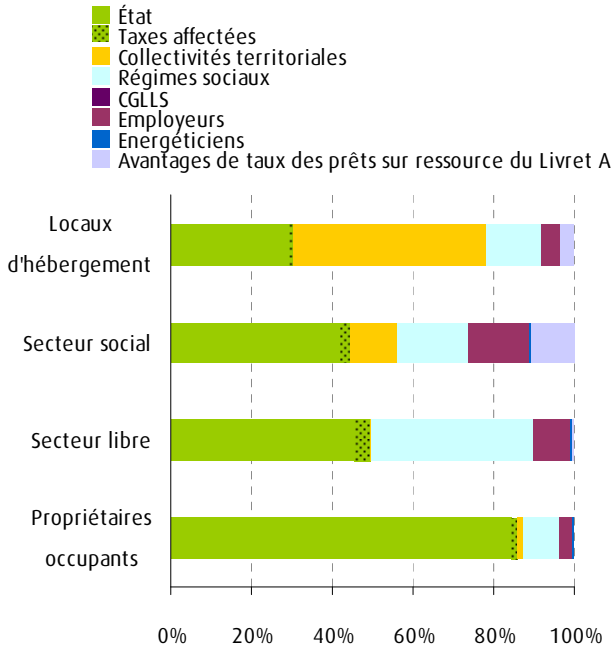
Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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



Source : CSL2014

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

L'Anru (*encadré*) dispose au titre de la mise en œuvre du PNRU d'une capacité d'affectation de près de 12 milliards d'euros sur toute la durée du Programme (*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 (98,6 % fin 2014), dégageant peu de marges de manœuvre pour des avenants (*A8.1*). Par ailleurs, les engagements par opération continuent de progresser : ils s'établissent, fin 2014, à 10 795 millions d'euros, soit 88,8 % de l'enveloppe PNRU globale, contre 85,8 % fin 2013. Les paiements, qui s'étalent sur une plus longue durée selon l'avancement des projets, progressent désormais au même rythme que les engagements : ils s'établissent à 7 769 millions d'euros fin 2014, soit 63,9 % de l'enveloppe du programme, contre 55,1 % fin 2013.

Les aides au logement versées par l'Anru

Les aides versées par l'Anru s'établissent, en 2014, à 1 077 millions d'euros au titre du PNRU auxquels il faut ajouter 11 millions liés aux autres programmes (PNRQAD et collèges dégradés), soit un léger recul par rapport au point haut de 2010 (1 176 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 5 milliards d'euros fin 2014. Elles vont permettre la reconstitution de l'offre locative sociale avec plus de 133 000 logements construits et de 149 000 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 2014, elles s'établissent à 720 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 2014, à 466 millions. Les autres aides au logement, qui incluent notamment les opérations de réhabilitation, de résidentialisation et de requalification, s'élèvent à 253 millions d'euros en 2014. Elles n'ont pas connu de pic particulier et sont à peu près stables depuis 2009, même si 2014 est le nouveau point haut.

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. Etaient éligibles à ces aides 751 zones urbaines sensibles et 264 zones assimilées, circonscrites par l'article 6 de la loi du 1er août 2003.

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 21 février 2014, à travers la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine est lancé le **NPNRU**. Ce nouveau programme concerne 200 des 1300 Quartiers Prioritaires et est financé à hauteur de plus de 5 milliards d'euros sur 10 ans, grâce au concours d'Action Logement. En complément de ces 200 quartiers d'intérêt national, identifiés par le Conseil d'administration de l'ANRU, 200 sites d'intérêt régional seront également repérés par les préfets de région dans le cadre d'une réflexion avec les collectivités. 50 quartiers d'intérêt régional dits «signalés» présentant des enjeux importants, sont d'ores et déjà identifiés par l'ANRU (*source :* dossier de presse NPNRU)

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 chiffrages 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
PNRU	12 000	7 635
Plan de relance	350	350
PAO	4	4
Qualité architecturale	8	8
Collèges dégradés	19	17
PNRQAD	150	150
Produits financiers et autres	76	-
Total ressources	**12 607**	**8 164**

Affectation	cible	affecté	engagé	décaissé
PNRU	12 150	11 653	10 795	7 769
quartiers prioritaires	*8 505*	*8 150*		
quartiers supplémentaires	*3 184*	*3 380*		
quartiers complémentaires	*461*	*123*		
Collèges dégradés	19	-		11
PNRQAD	150	-	58	16
Fonctionnement	288	-		87
Total affectation	**12 607**	**n.d.**	**n.d.**	**7 882**

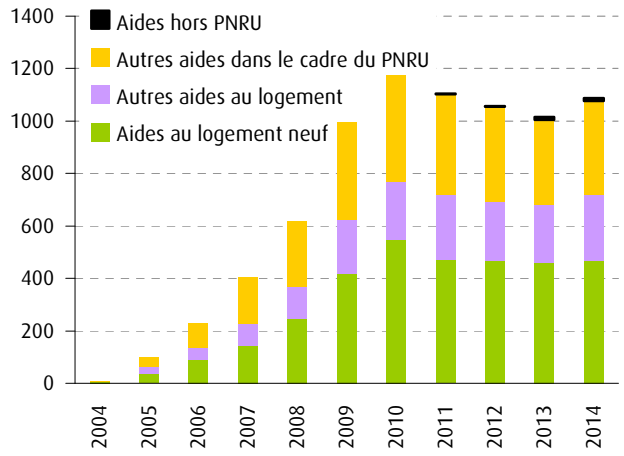
Source : Anru

A8.2 Compte de trésorerie de l'Anru

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	CUMUL
État / fonds de péréquation	50	135	272	200	180	5	4	165	70	0	0	1081
décalages temporels								*-165*	*95*	*70*	*0*	*0*
État / Grand Paris								95	95	95	0	285
UESL	120	120	185	272	380	595	1100	615	810	800	900	5897
CGLLS	15	20	29	27	54	34	30	30	30	30	30	329
État / Plan de relance						200	150			0	0	350
CDC	4	4	4	4	4	5	5	5	4	4	0	43
État / collèges dégradés							2	5	5	4	2	17
PNRQAD UESL						10	45	95				150
PAO				0	1	1	1	1	0			4
Qualité architecturale					8							8
TOTAL Ressources	**189**	**279**	**490**	**503**	**627**	**850**	**1337**	**846**	**1109**	**1003**	**932**	**8164**
Intervention PNRU	**9**	**99**	**228**	**405**	**619**	**996**	**1176**	**1102**	**1054**	**1004**	**1077**	**7769**
Aides au logement neuf	6	39	88	143	245	416	546	473	466	459	466	3347
Autres aides au logement	1	25	45	86	122	206	224	245	227	222	253	1656
Autres aides PNRU	2	36	95	177	251	373	407	384	361	323	357	2766
Collèges dégradés								2	2	4	3	11
PNRQAD									1	7	8	16
Fonctionnement - produits financiers	7	2	6	-5	-21	7	27	15	15	17	17	87
TOTAL Emplois	**16**	**101**	**234**	**400**	**598**	**1003**	**1203**	**1119**	**1072**	**1032**	**1105**	**7882**
Solde de trésorerie	***173***	***178***	***256***	***103***	***29***	***-153***	***134***	***-274***	***38***	***-29***	***-173***	***282***

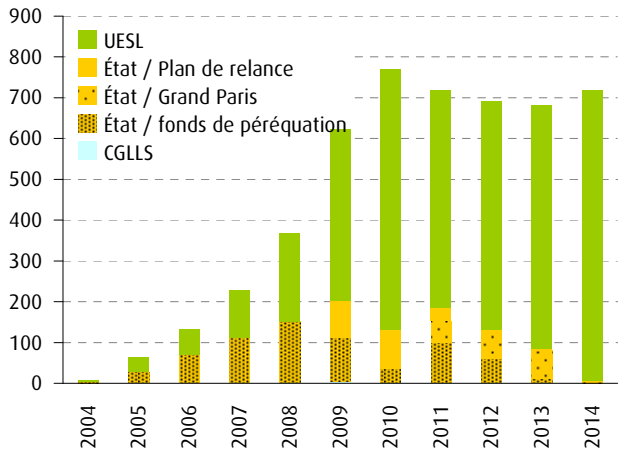
Source : Anru

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. Dans le même temps, la subvention directe de l'État diminue et disparaît en 2011. En 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. Son financement est dès lors assuré par les produits de cessions de quotas carbone. En 2014, ils s'élèvent à 215 millions d'euros. La taxe sur les logements vacants continue également d'alimenter le budget de l'agence (21 millions d'euros en 2014 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 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 87 M€ sur la période 2010-2014). 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 2014

Les dépenses d'intervention de l'Anah représentent 453 millions d'euros en 2014, soit une hausse de 41,0 % par rapport à 2013. Cette évolution suit une période de baisses consécutives suivant la tendance des ressources. La hausse des emplois est due au recentrage des aides de la part de l'Agence, qui augmente fortement les subventions aux propriétaires occupants et renforce les aides aux propriétaires en délégation de compétence (ce sont les collectivités locales qui sont gestionnaires de ces dernières).

Le principal poste de dépense de l'Anah concerne les propriétaires bailleurs (216 M€, soit 50 % des dépenses d'intervention), tandis que le montant d'aides aux propriétaires occupants s'établit à 126 M€, soit 29 % des dépenses d'intervention.

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, les dépenses du Fart montent en puissance en 2014 avec le versement de 154 millions d'euros. De plus, 45 M€ (sur 5 ans) sont redirigés 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 aout 2013, modifié par l'avenant du 19 décembre 2014.

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

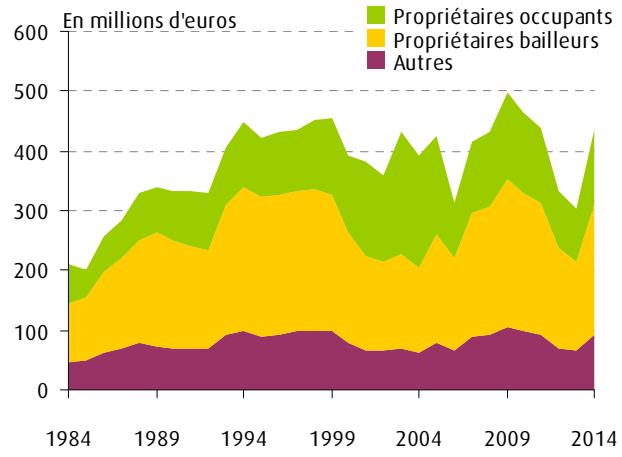
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Salaires (compte 64)	10	8	8	8	9	9
Consommations intermédiaires (comptes 60 à 62)	7	5	5	4	6	4
Impôts et taxes (compte 63)	1	1	1	1	1	1
Autres emplois (autres comptes 6, hors 68)	2	1	1	1	2	1
Dépenses d'intervention	**536**	**499**	**454**	**351**	**322**	**453**
Subventions aux propriétaires bailleurs	205	161	140	101	83	65
Subventions aux propriétaires occupants	86	84	62	56	73	152
Aides aux propriétaires en délégation de compétence (type 2 et 3)	224	219	214	158	125	190
Subventions aux associations intervenant dans le domaine de l'habitat	2	1	1	1	1	1
Subventions crédits d'ingénierie	13	15	14	16	16	19
Aides pour l'humanisation des structures d'hébergement	5	12	14	12	15	17
Aides propres des collectivités territoriales non délégataires	2	2	3	2	1	2
Aides dans le cadre de la RHI-THIRORI		5	5	5	7	6
Total des emplois	**556**	**514**	**469**	**365**	**339**	**468**
Subventions Etat (compte 74134)	153	75				
Taxe sur les logements vacants (compte 7571)	19	20	24	15	21	21
Versement Action Logement (compte 7572)	480	480	480	390		
Contributions des fournisseurs d'énergie (compte 7573)			16	19	4	48
Produit de la vente aux enchères des quotas d'émissions de CO2 (compte 7574)					219	215
Autres ressources (autres comptes 7, hors 78)	6	6	10	9	8	8
Total des ressources	**658**	**581**	**529**	**434**	**252**	**292**
Balance (solde du compte d'exploitation)	*102*	*67*	*61*	*68*	*-86*	*-175*
Fonds de roulement en fin d'année	***111***	***178***	***239***	***307***	***221***	***46***

Fonds de rénovation thermique (compte 4486)						
Dotations	-	500	0	0	0	0
Consommations (*)	-	0	13	31	243	179
Solde en fin d'année		***500***	***487***	***456***	***213***	***33***

(*) A partir de 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 aout 2013. Ils ne correspondent donc pas à des consommations réelles. Sur ces 135 M€, 23 l'ont été en 2013 et 69 en 2014.

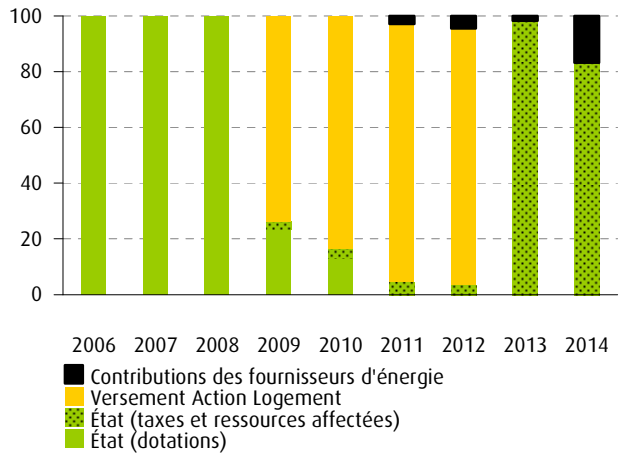
Sources : DGFiP, Anah

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



Sources : CSL2014 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 1er janvier 2006, le Fnal finance les APL et les ALS, soit un montant de 13,7 milliards d'euros en 2014, y compris frais de gestion sur cotisations et sur prestations (2,0 %). Ses ressources s'élèvent à 13,6 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 aux 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 2014, cette contribution s'élève à 4,6 milliards d'euros en hausse de 3,6 % par rapport à 2013.

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 plafonnée, 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 2014 un montant de 2,7 milliards d'euros, en très faible progression par rapport à 2013 (+ 1,4 %) 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 5,9 milliards d'euros en 2014, soit une très légère augmentation de 0,6 % par rapport à 2013.

Enfin, en 2014, le Fnal est abondé par un versement en provenance d'Action logement à hauteur de 300 millions d'euros, qui fait suite aux 400 millions déjà versés en 2013.

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 l'une et l'autre des prestations aux ménages. Ces frais de gestion représentent 2 % des montants versés aux allocataires, soit 266 millions d'euros en 2014 pour l'ALS et l'APL. Ils sont désormais intégralement à la charge de l'État. Le Fnal prend en charge les frais de gestion pour l'ALS sur cotisations (Acoss, 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 plafonnée 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 1er 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
	2011	2012	2013	2014	2014/2013
RESSOURCES	**12 412**	**12 867**	**13 298**	**13 575**	**2,1**
Cotisations employeurs au titre de l'ALS (1)	2 582	2 655	2 677	2 716	1,4
Contribution de la Cnaf au titre de l'APL	4 070	4 220	4 426	4 587	3,6
Contributions de l'État	5 698	5 899	5 690	5 852	2,8
Dotations lois de finances	*5 535*	*5 734*	*5 144*	*5 177*	*0,6*
Droits sur les tabacs (1)	*162*	*165*	*0*	*0*	-
Contribution additionnelle sur le revenu du capital (1)	*0*	*0*	*546*	*675*	*23,6*
Contribution exceptionnelle d'Action logement	0	0	400	300	-25,0
Régularisations sur prestations	62	93	105	120	14,8
Autres ressources	0	0	0	0	-
EMPLOIS	**12 387**	**12 860**	**13 381**	**13 748**	**2,7**
Allocation logement social (ALS)	5 000	5 075	5 254	5 296	0,8
Aide personalisée logement (APL)	7 144	7 415	7 767	7 988	2,8
Frais de gestion sur prestations	243	250	260	266	2,0
Frais de gestion sur cotisations	15	16	16	16	1,4
Régularisations sur prestations	0	120	99	199	101,0
Frais de fonctionnement (2)	0	0	0	0	-
SOLDE ANNUEL	**25**	**7**	**-82**	**-173**	

Source : CSL2014 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

Excepté un emprunt sur 25 ans auprès de la CDC (autres ressources), **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 d'euros en 2009 et 986 millions d'euros en 2014) et auprès des personnes morales (638 millions d'euros en 2014 en légère augmentation par rapport à 2013). La collecte nette (1 662 millions en 2014) reste sur son orientation de long terme (+ 3,3 % en 2014).

A 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.

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 en 2013 et 300 millions d'euros en 2014.

Les emplois directs d'Action logement (*A11.3*) se 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.

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

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 depuis 1971 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, 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) était 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 est remplacée par l'**Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)** à compter du 1er 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.**

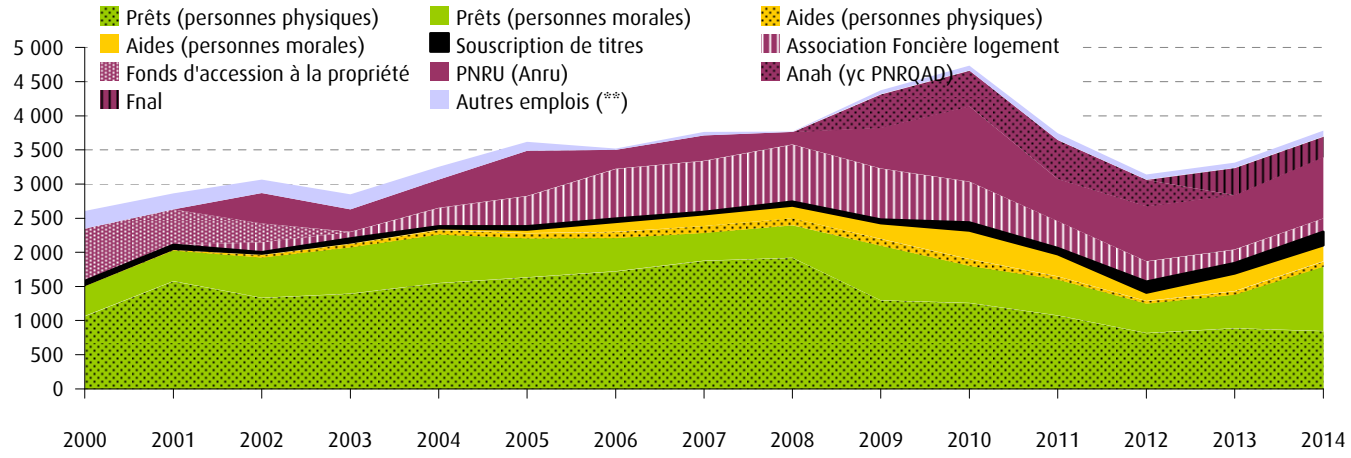
- **Les subventions** aux salariés pour la mobilité professionnelle ou le maintien dans les logements sociaux et aux bailleurs sociaux, pour la construction de logements et leur réhabilitation versées aux occupants et aux bailleurs, notamment par les CIL, sont effectivement retracées.
- **Les subventions 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	2014
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	1 662
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	986
Remboursement de prêts (personnes morales)	488	441	505	515	600	648	654	662	649	763	700	654	649	620	638
Autres ressources (*)	103	57	76	70	54	40	17	19	12	14	117	30	76	9	677
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**	**3 963**
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	848
Prêts (personnes morales)	438	451	591	675	713	568	487	408	475	802	544	526	427	492	945
Aides (personnes physiques)	1	11	38	52	64	76	90	100	106	101	95	46	38	56	73
Aides (personnes morales)	18	13	16	21	26	54	147	177	187	233	418	324	121	255	236
Souscription de titres	55	54	19	54	30	51	49	30	57	51	122	87	160	150	199
Association Foncière logement	0	0	153	100	271	445	728	750	838	750	600	400	300	200	200
Fonds d'accession à la propriété	772	525	276	0	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	900
Anah (yc PNRQAD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490	525	575	390	0	0
Fnal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	300
Autres emplois (**)	256	237	198	218	188	132	16	50	2	55	72	98	76	76	81
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**	**3 781**
SOLDE RESSOURCES-EMPLOIS	**260**	**-24**	**1**	**325**	**169**	**-171**	**244**	**154**	**217**	**-262**	**-693**	**-67**	**368**	**17**	**182**

Source : Ancols (*) 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 : Ancols

(*) 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	2010	2011	2012	2013	2014	CSL	Chiffrage 2014
Prêts amortissables aux ménages	1265	1081	828	895	856		112
Acquisition ancien	364	475	400	392	394	Seul est retenu l'avantage de taux	61
Acquisition neuf	62	162	211	237	225		35
Prêts locatifs	302	193	148	138	126	Non retracé	0
Prêts mobilité	0	2	2	1	1		
Pass-Foncier	456	178	8	1	0	Seul est retenu l'avantage de taux	0
Prêts travaux	80	70	58	125	108	Seul est retenu l'avantage de taux	17
Subventions aux personnes en mobilité	95	47	39	56	73	Retracé comme une aide Peec	73
Prêts amortissables aux personnes morales	545	526	410	429	909	Seul est retenu l'avantage de taux	59
Prêts in fine aux personnes morales	0	0	18	63	37		
Subventions aux personnes morales	419	324	120	252	236	Retracé comme une aide Peec	236
Souscription de titres	122	77	160	150	199	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 : Ancols, calculs SOeS

A12 - LE PRÊT À TAUX ZÉRO (PTZ)

Poursuite de la diminution des prêts à 0 %

En 2014, 49 300 prêts à taux zéro plus (PTZ+) France entière (y compris DOM) ont été mis en force, soit 18 % de moins qu'en 2013 (60 300 PTZ+). Dans le prolongement de 2013, les PTZ+ émis en 2014 ont été octroyés sous condition de ressources. 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. En raisons de ces redéfinitions en 2012 et 2013, les mises en force de PTZ+ concernent presque exclusivement le logement neuf (94,9 % en 2014 et 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 2014 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 légèrement en outre-mer, pour revenir un peu en dessous de son effectif de 2010 : près de 940 prêts à taux zéro ont été mis en force dans les DOM en 2014 contre 1 100 en 2013 et près de 2 000 en 2012 (*A12.1*).

En 2014, une mise en force concernant des opérations financées par un PTZ sur quatre est localisée en Île-de-France, contre une sur cinq en 2013. Le prolongement du recentrage sur le neuf s'observe de la même façon en Ile-de-France et en province, avec respectivement 95,5 % et 94,8 % des mises en force.

En métropole, le montant moyen du PTZ+ est de 39 500 euros en 2014, soit près de 3 000 euros de plus qu'en 2013. Il représente en moyenne 20,5 % du coût total de l'opération (contre 19,3 % l'année précédente). En 2014, les maisons individuelles représentent 59,5 % des achats neufs financés par un PTZ+ (63,4 % l'année précédente).

Si les montants moyens des prêts ont sensiblement augmenté entre 2013 et 2014, leur répartition par type de zone respectif (A, B1, B2 et C) évolue, avec toujours 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 et 2014 contre moins d'un sur trois en 2012).

Pour 100 euros empruntés de PTZ+, celui-ci permet de financer en moyenne 34 euros de dépense supplémentaire (*A12.3*). Sachant que le PTZ+ couvre en moyenne 20,5 % du coût total d'une opération, il représente une capacité d'achat de 7,0 % du total (sur les 34 %).

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 13 433 euros en moyenne, soit un coût total de 662 millions d'euros en 2014.

Zoom sur l'Eco-PTZ

En 2014, 31 500 éco-prêts à taux-zéro pour un montant total de montant prêté de 548 millions d'euros ont été mis en force, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement. Le montant total de ces mises en force sont en recul de 3,2 % par rapport à 2013.

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 1er 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.

En octobre 2014, les zones A, B1, B2 et C ont été mises à jour de part la répartition des communes, ce qui a impacté la répartition de la population à l'intérieur de ces zones.

A12.1 Opérations financées par un prêt à 0 %

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Effectifs métropole	**183 227**	**230 460**	**242 942**	**227 654**	**204 637**	**264 193**	**323 232**	**125 861**	**59 178**	**48 342**
Achat neuf	11 385	14 111	16 721	16 610	17 045	22 426	23 269	22 315	21 035	18 599
Constr. Maison indiv. Avec terrain	42 977	44 396	42 351	40 515	36 253	51 850	52 817	46 617	31 333	23 850
Constr. Maison indiv. Hors terrain	18 548	18 635	17 896	16 651	13 961	14 354	13 009	10 460	5 054	3 443
ancien sans travaux	78 017	112 450	121 327	109 252	90 482	121 398	190 449	37 406	216	693
Acquisition-amélioration	32 300	40 868	44 647	44 626	46 896	54 165	43 688	8 853	532	301
Levée d'option en location-accession (depuis 2012)								190	941	1 356
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf TVA (depuis 2012)								20	67	100
Effectifs DOM	**553**	**565**	**613**	**717**	**756**	**1 001**	**2 819**	**2 029**	**1 092**	**940**
Effectifs France	**183 780**	**231 025**	**243 555**	**228 371**	**205 393**	**265 194**	**326 051**	**127 890**	**60 270**	**49 282**

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	2014
Prêt moyen métropole	**15 147**	**15 300**	**15 330**	**15 430**	**19 940**	**22 030**	**23 015**	**27 689**	**36 640**	**39 470**
Achat neuf	16 223	16 590	16 730	17 490	32 960	39 380	43 619	48 943	52 120	51 060
Constr. maison indiv. avec terrain	18 122	18 960	18 910	18 950	32 410	38 300	28 714	25 745	28 830	33 290
Constr. maison indiv. hors terrain	16 684	17 480	17 480	17 490	27 860	33 840	26 203	23 149	24 720	27 940
Ancien sans travaux	13 780	14 130	14 310	14 350	14 590	14 290	20 523	21 696	10 860	12 790
Acquisition-amélioration	13 226	13 250	13 330	13 350	13 550	13 460	15 050	15 133	17 090	19 870
Levée d'option en location-accession (depuis 2012)								25 780	31 080	35 660
Acquisition d'un logement avec travaux de remise à neuf TVA (depuis 2012)								28 000	46 970	53 530
Prêt moyen DOM	**17 226**	**15 550**	**19 010**	**20 490**	**27 940**	**29 290**	**37 781**	**48 364**	**47 850**	**43 470**
Prêt moyen France	**15 154**	**15 301**	**15 339**	**15 446**	**19 969**	**22 057**	**23 143**	**28 017**	**36 843**	**39 546**

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	2014
Subvention ou crédit d'impôt moyen métropole	**5743**	**5870**	**6370**	**6690**	**8010**	**8170**	**6871**	**7457**	**10420**	**13410**
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	38	38	42	43	40	37	30	27	28	34
Couverture moyenne	nd	11,2%	10,7%	10,7%	13,7%	14,5%	13,8%	15,8%	19,3%	20,5%
Supplément disponible sur 100 euros (en €)	nd	4,3	4,4	4,6	5,5	5,4	4,1	4,3	5,5	7,0
Subvention et crédit d'impôt métropole (M€)	**1052**	**1353**	**1547**	**1523**	**1639**	**2158**	**1507**	**904**	**617**	**648**
Subvention ou crédit d'impôt moyen DOM	**7681**	**6227**	**8880**	**10761**	**12523**	**12090**	**10671**	**12763**	**13160**	**14600**
Subvention et crédit d'impôt DOM (M€)	**4**	**4**	**5**	**8**	**9**	**12**	**30**	**26**	**14**	**14**
Subvention ou crédit d'impôt moyen France	**5749**	**5871**	**6376**	**6703**	**8027**	**8185**	**6904**	**7541**	**10470**	**13433**
Subvention et crédit d'impôt France (M€)	**1057**	**1356**	**1553**	**1531**	**1649**	**2171**	**1538**	**930**	**631**	**662**

Source : SGFGAS

A13 - LES PRÉLÈVEMENTS

En 2014, les prélèvements relatifs au logement (*encadré*) s'élèvent à 64,2 milliards d'euros (*A13.1*). Ils progressent de 2,3 % par rapport à 2013, en accélération après le ralentissement de la croissance des années précédentes (+ 6,9 % en 2011, + 3,8 % en 2012 et + 1,6 % en 2013).

Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires, eux-mêmes dépendant directement de la conjoncture économique. 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 2014, la progression des prélèvements logements est supérieure à celle des prélèvements obligatoires (+ 1,2 %).

Les prélèvements sur les consommations associées au service de logement diminuent légèrement (- 0,8 %), après deux années de forte hausse. 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 2014, ce sont les taxes sur l'énergie (TVA et ceraines taxes spécifiques sur les produits énergétiques) qui diminuent, en lien avec les conditions climatiques favorables, qui ont contribué à réduire les consommations d'énergie. Les autres composantes de la dépense des occupants (frais d'agence, de déménagement) progressent faiblement.

Les prélèvements acquittés par les producteurs de service de logements sont également en hausse (+ 3,0 %). Les taxes sur les charges sont en hausse de 6,9 %, les charges des bailleurs n'incluant pas de dépenses d'énergie. C'est la taxe foncière sur les propriétés bâties, les trois quarts de cet agrégat, qui impose le rythme de croissance : son produit progresse de 2,8 % en 2014, marquant un nouveau ralentissement (*fiche P3*).

Les prélèvements liés à l'investissement sont en hausse de 2,6 %. Celui-ci s'explique en grande partie par le réhaussement du taux de TVA au titre des gros travaux de 7,0 % à 10,0 %, qui impacte mécaniquement à la hausse ces prélèvements, la diminution de l'investissement dans le neuf ne compensant pas la hausse du taux de TVA.

Les prélèvements liés aux mutations, enfin, sont également en hausse en raison de l'augmentation des droits de mutation dans la plupart des départements de France (*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 sont également quasi-inexistantes. 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 1er janvier 2013 par la contribution de sécurité immobilière) et impôts sur les plus-values immobilières.

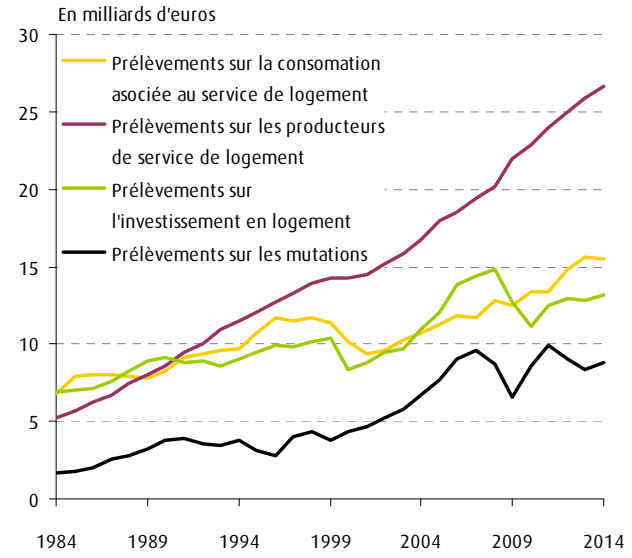
Les prélèvements sont retracés nets des avantages fiscaux. Par exemple, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs est net des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (Besson, Borloo, Scellier, Duflot...). De même, la TFPB est 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 2014 (millions d'euros)	*Structure 2014 (en %)*
	2011/ 2010	2012/ 2011	2013/ 2012	2014/ 2013		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	**0,3%**	**10,8%**	**5,3%**	**-0,8%**	**15 510**	***24,2%***
TVA	-0,1%	11,2%	4,8%	-1,9%	11 080	*17,3%*
Autres taxes sur les produits	1,3%	9,9%	6,7%	2,2%	4 430	*6,9%*
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	**4,8%**	**4,3%**	**3,4%**	**3,0%**	**26 624**	***41,5%***
Contribution sur les revenus locatifs	7,7%	4,0%	-12,6%	9,0%	82	*0,1%*
Taxe foncière sur les propriétés bâties	5,0%	4,7%	4,1%	2,8%	20 171	*31,4%*
Taxes sur les charges	1,4%	4,3%	2,0%	6,9%	1 973	*3,1%*
Taxes sur la production de service de logement	5,1%	2,7%	0,9%	2,0%	4 398	*6,8%*
Prélèvements sur l'investissement en logement	**12,1%**	**3,8%**	**-0,3%**	**2,6%**	**13 210**	***20,6%***
Taxes d'urbanisme	-4,4%	4,6%	0,5%	-2,0%	682	*1,1%*
TVA sur terrains (non récupérée)	13,9%	0,8%	-0,1%	-8,8%	881	*1,4%*
TVA sur logements neufs	16,3%	-0,5%	0,3%	-10,4%	6 613	*10,3%*
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	2,5%	27,5%	-0,4%	43,0%	3 974	*6,2%*
TVA sur autres frais	15,1%	-10,6%	-5,1%	1,0%	1 059	*1,7%*
Prélèvements sur les mutations	**16,3%**	**-9,2%**	**-6,9%**	**5,6%**	**8 865**	***13,8%***
DMTO bruts					8 124	*12,7%*
Salaire du conservateur des hypothèques	15,3%	-10,8%	-6,6%	6,5%	173	*0,3%*
Impôt sur les plus-values immobilières	35,0%	15,3%	-10,8%	-6,6%	568	*0,9%*
Ensemble des prélèvements	**6,9%**	**3,4%**	**1,6%**	**2,3%**	**64 209**	***100,0%***

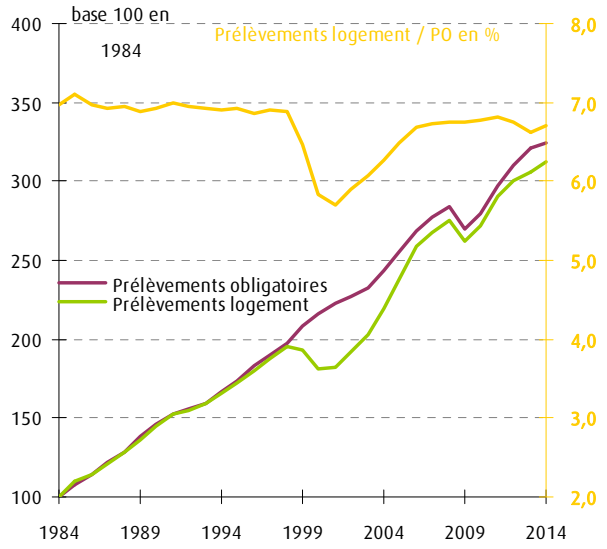
Source : CLS2014

A13.2 Montants des prélèvements relatifs au logement



Source : CLS2014

A13.3 Évolution des prélèvements liés au logement



Source : CSL2014

DEUXIÈME PARTIE

Notes et dossiers

L'évaluation d'impact ex-post des politiques de transport : Enjeux, méthodes et application

Marine Duros (ENS Cachan, Paris School of Economics)

Pour les parisiens et franciliens de petite couronne, les transports en commun constituent le mode de déplacement privilégié pour se rendre au travail : 64 % des parisiens et 45 % des franciliens de petite couronne[1] l'utilisent (Caenen et al., 2011). Parmi ceux-ci, le métro et le RER sont les plus utilisés du fait de leur plus grande rapidité et fréquence par rapport aux modes de transports dits «légers» tels que le tram ou le bus. Ce sont donc des services essentiels permettant une meilleure accessibilité au marché du travail, aux établissements scolaires et à l'offre culturelle de la métropole. Avec la densification de la ville de Paris, le réseau métropolitain a progressivement franchi les frontières de la capitale pour relier des communes franciliennes de petite couronne. Ces dernières constituent alors de nouveaux îlots attractifs pour des ménages à la recherche de logements plus abordables qu'à Paris *intra-muros* tout en y ayant un accès direct. Cela a même valu à certaines d'entre elles d'être dénommées les « XXIème arrondissements » de Paris, du fait de leur proximité géographique et socio-économique avec certains arrondissements de la ville, comme la commune des Lilas ou celle de Montreuil. C'est ce qu'observe la géographe Anne Clerval, dans son livre *Paris sans le peuple* (2013) : *« La hausse des prix immobiliers a déjà conduit des artistes et des ménages gentrifieurs à franchir cette limite* [de Paris intra-muros] *- sans dépasser toutefois celle, toute proche, des terminus de métro - pour s'installer dans les communes populaires limitrophes.»*

Ainsi, l'exemple de la ville de Paris montre à quel point l'organisation des réseaux de transports est un élément essentiel de structuration de l'espace en termes d'emploi, de caractéristiques socio-économiques des ménages et de concentration des richesses. Prendre en compte ces effets apparaît essentiel pour la mise en place de politiques publiques de transports associant efficacité et équité. Mais évaluer quantitativement l'effet de ces politiques, ie. trouver une relation de causalité entre l'implantation de ces infrastructures et les dynamiques socio-économiques des espaces *ex-post,* est une tâche délicate qui nécessite la mise en place de méthodes économétriques spécifiques en fonction du contexte propre de l'étude (accès aux données, contexte et localisation de la mise en place de l'infrastructure, type de transport, etc), que nous exposerons dans ce document. Pour finir, nous présenterons un travail d'évaluation du prolongement de la ligne 13 de métro dans les communes d'Asnières-sur-Seine et de Gennevilliers qui a eu lieu le 25 octobre 2008, utilisant l'une de ces méthodes économétriques : la méthode de *différences de différences par appariement*. Dans ce cadre, il s'agira d'évaluer l'effet de cette infrastructure sur le prix de l'immobilier, le revenu des ménages et les éventuels changements de composition socio-économique de ces quartiers.

Fenêtre sur cour ou chambre avec vue ? Les prix hédoniques de l'immobilier parisien

Mathilde Poulhès (Insee-Crest)

Le marché de l'immobilier résidentiel se caractérise par une forte variabilité des prix. Nous utilisons une approche hédonique pour déterminer quels sont les attributs du logement qui sont valorisés par les acheteurs et mesurer leur effet sur les prix des logements. Nos données, renseignées à l'adresse, nous permettent de décrire précisément le bien acheté (surface, nombre de pièces, nombre de salles de bain, date de construction de l'immeuble, etc.) mais aussi le voisinage dans lequel celui-ci est situé (bruit, délinquance, accès aux emplois et aux transports, équipements de proximité, etc.). Nous utilisons la base BIEN de la Chambre des notaires de Paris pour retranscrire les transactions, les données des recensements de l'Insee pour décrire la composition démographique et sociale du voisinage, ainsi que diverses autres sources (la Base Permanente des Équipements, les données de l'Observatoire national de la délinquance, BruitParif, la RATP, la Carte scolaire, etc.). En introduisant toutes ces variables descriptives du bien et de son environnement, nous expliquons plus de 90 % de la variance des prix. En ce qui concerne la qualité du voisinage, certains facteurs influencent de manière significative et substantielle le prix, comme un meilleur collège de secteur et une plus grande proximité des emplois, d'autres ont un effet significatif mais d'ampleur limitée, comme la délinquance, enfin certaines grandeurs ne semblent pas influencer les prix immobiliers à Paris comme la distance aux transports, le bruit routier en façade ou la distance aux espaces verts.

Document disponible sur le site internet de l'Insee : http://www.insee.fr/fr/themes/document.asp?reg_id=0&ref_id=G201519

TROISIÈME PARTIE
Tableaux statistiques

Les comptes annuels du logement en 2014 123
Tableau 20 – Consommation associée au service de logement par filières 124
Tableau 21-22 – Compte des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources) 125
Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières 126
Tableau 24 – Le financement des acquisitions de logements et des travaux par filières 127
Tableau 30 – Les aides au logement 128

Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2014) 129
Tableaux 20 à 24 pour l'ensemble des logements ordinaires 131
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires accédants 137
Tableaux 20 à 24 pour la filière des propriétaires non accédants 143
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs personnes physiques (BPP) 149
Tableaux 20 à 24 pour la filière des bailleurs HLM 155
Tableaux 20, 21 et 22 pour la filière des locaux d'hébergement collectif 161

Tableaux complémentaires au compte (1984 – 2014) 165
Les aides publiques 166
Les prélèvements 169
Les aides personnelles : répartition et évolution 170
Les circuits de financement 173
Le parc de logements 176

Les comptes annuels en 2014

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement par filières

Année 2014 (en millions d'euros)	Résidences principales									RS	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					
OE01 - Consommation de service de logement	**39 359**	**102 208**	**141 567**	**44 083**	**19 768**	**5 720**	**1 176**	**70 747**	**212 314**	**21 103**	**233 418**	**7 773**	**241 191**
OE011 - Loyers (1)	39 359	102 208	141 567	44 083	19 768	5 720	1 176	70 747	212 314	21 103	233 418	0	233 418
OE0111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	44 083	19 768	5 720	1 176	70 747	70 747	0	70 747	0	70 747
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	39 359	102 208	141 567	0	0	0	0	0	141 567	21 103	162 670	0	162 670
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	7 773	7 773
OE02 - Dépenses en énergie	**11 653**	**23 790**	**35 443**	**11 231**	**6 813**	**1 362**	**416**	**19 822**	**55 265**	**1 235**	**56 500**	**0**	**56 500**
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	9 815	19 267	29 081	9 735	5 813	1 129	357	17 034	46 115	955	47 070	0	47 070
OE022 - Abonnements et consommations en eau	1 839	4 523	6 362	1 496	1 001	233	59	2 789	9 151	280	9 430	0	9 430
OE03 - Charges locatives récupérables	**401**	**800**	**1 201**	**869**	**2 072**	**318**	**51**	**3 311**	**4 511**	**391**	**4 903**	**0**	**4 903**
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	401	800	1 201	869	2 072	318	51	3 311	4 511	391	4 903	0	4 903
OE04 - Services extérieurs	**5 974**	**11 484**	**17 458**	**3 324**	**1 974**	**452**	**120**	**5 870**	**23 328**	**1 748**	**25 076**	**0**	**25 076**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	5 132	9 050	14 182	2 531	1 427	342	92	4 393	18 575	1 173	19 748	0	19 748
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	841	2 435	3 276	793	547	110	28	1 478	4 754	574	5 328	0	5 328
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	**138**	**356**	**494**	**228**	**549**	**74**	**29**	**880**	**1 374**	**0**	**1 374**	**0**	**1 374**
OE051 - Personnels d'immeubles	138	356	494	228	549	74	29	880	1 374	0	1 374	0	1 374
OE06 - Autres dépenses (5)	**844**	**1 687**	**2 531**	**1 530**	**583**	**136**	**52**	**2 301**	**4 832**	**348**	**5 180**	**0**	**5 180**
OE061 - Prestations de service	764	1 634	2 398	636	492	83	26	1 238	3 636	348	3 984	0	3 984
OE062 - Déménagements	80	52	132	352	92	22	13	480	612	0	612	0	612
OE063 - Frais de baux	0	0	0	542	0	30	12	584	584	0	584	0	584
CONSOMMATION TOTALE	**58 369**	**140 325**	**198 694**	**61 266**	**31 760**	**8 061**	**1 845**	**102 931**	**301 626**	**24 825**	**326 451**	**7 773**	**334 224**
OE07 - Prestations sociales logement	- 907	- 20	- 927	- 8 080	- 7 255	- 661	- 381	- 16 377	- 17 304	0	- 17 304	- 3 176	- 20 480
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**57 462**	**140 305**	**197 767**	**53 186**	**24 505**	**7 400**	**1 464**	**86 555**	**284 321**	**24 825**	**309 146**	**4 597**	**313 744**
Pour information, avantages fiscaux	*321*	*569*	*890*	*179*	*148*	*30*	*7*	*364*	*1 255*	*82*	*1 337*	*0*	*1 337*

Source : Compte du Logement

(-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement par filières (emplois et ressources)

Année 2014 (en millions d'euros)	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)	**245**	**476**	**721**	**641**	**1 427**	**453**	**47**	**2 569**	**3 290**	**239**	**591**	**4 120**	**1 217**	**5 336**
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	245	476	721	641	1 427	453	47	2 569	3 290	239	591	4 120	1 217	5 336
OEP2 - Services extérieurs	**1 253**	**2 940**	**4 193**	**4 368**	**995**	**245**	**144**	**5 752**	**9 945**	**578**	**538**	**11 061**	**1 603**	**12 665**
OEP21 - Honoraires de syndic, autres frais	347	671	1 018	756	365	85	51	1 256	2 274	0	0	2 274	751	3 025
OEP22 - Petits travaux	747	1 975	2 722	848	400	110	21	1 380	4 102	422	373	4 897	724	5 621
OEP23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 636	0	0	55	1 691	1 691	0	0	1 691	50	1 741
OEP24 - Primes d'assurances	159	293	452	1 128	229	51	18	1 426	1 878	156	165	2 199	78	2 278
OEP3 - Frais de personnel	**46**	**119**	**165**	**102**	**3 179**	**618**	**12**	**3 911**	**4 076**	**207**	**220**	**4 503**	**2 268**	**6 771**
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	46	119	165	102	188	63	12	364	529	207	220	956	2 268	3 224
OEP32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	2 991	555	0	3 547	3 547	0	0	3 547	0	3 547
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	**3 828**	**7 725**	**11 553**	**7 311**	**2 038**	**474**	**351**	**10 174**	**21 727**	**1 498**	**1 240**	**24 466**	**102**	**24 568**
OEP41 - TFPB	3 828	7 725	11 553	3 202	2 038	474	149	5 863	17 417	1 498	1 217	20 132	38	20 171
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	4 109	0	0	202	4 311	4 311	0	23	4 334	64	4 398
OEP5 - Intérêts des emprunts	**29 443**	**1 319**	**30 763**	**4 281**	**2 564**	**680**	**0**	**7 526**	**38 288**	**2 859**	**0**	**41 148**	**516**	**41 664**
OEP51 - Sur crédits immobiliers	29 443	1 319	30 763	4 281	2 564	680	0	7 526	38 288	2 859	0	41 148	516	41 664
OEP6 - Autres dépenses	**0**	**0**	0	**592**	**7**	**66**	**14**	**679**	**679**	**0**	**294**	**973**	**11**	**984**
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	50	7	36	2	95	95	0	294	389	11	400
OEP62 - Frais de baux (4)	0	0	0	542	0	30	12	584	584	0	0	584	0	584
OEP7 - Impayés sur loyers et charges	**0**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
OEP8 - Transferts à l'occupant	**0**	**0**	0	**3 577**	**264**	**2 098**	**130**	**6 069**	**6 069**	**0**	**0**	**6 069**	**0**	**6 069**
TOTAL DES CHARGES	**34 815**	**12 579**	**47 394**	**20 873**	**10 474**	**4 635**	**699**	**36 680**	**84 074**	**5 382**	**2 883**	**92 340**	**5 718**	**98 058**
OEPR1 - Production de service de logement (5)	**39 359**	**102 208**	**141 567**	**44 083**	**19 768**	**5 720**	**1 094**	**70 665**	**212 232**	**21 103**	**0**	**233 335**	**7 773**	**241 109**
OEPR11 - Loyers	39 359	102 208	141 567	44 083	19 768	5 720	1 094	70 665	212 232	21 103	0	233 335	0	233 335
OEPR111 - Loyers des locataires	0	0	0	44 083	19 768	5 720	1 176	70 747	70 747	0	0	70 747	0	70 747
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	39 359	102 208	141 567	0	0	0	0	0	141 567	21 103	0	162 670	0	162 670
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	- 82	- 82	- 82	0	0	- 82	0	- 82
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR115 - Subventions d'équilibre	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	7 773	7 773
OEPR2 - Subventions d'exploitation	**0**	**0**	0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**211**	**211**
OEPR3 - Autres produits	**93**	**171**	**264**	**659**	**134**	**30**	**10**	**833**	**1 097**	**91**	**97**	**1 285**	**0**	**1 285**
OEPR31 - Indemnités d'assurances	93	171	264	659	134	30	10	833	1 097	91	97	1 285	0	1 285
TOTAL DES RESSOURCES	**39 452**	**102 379**	**141 831**	**44 742**	**19 902**	**5 749**	**1 104**	**71 498**	**213 329**	**21 195**	**97**	**234 620**	**7 985**	**242 605**
RÉSULTAT BRUT COURANT	4 637	89 800	94 437	23 869	9 429	1 114	406	34 817	129 255	15 812	- 2 786	142 280	2 266	144 547
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**

Source : Compte du Logement

(-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux par filières

Année 2014 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber-gement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
23.1 LOGEMENTS NEUFS	**34 864**	**2 347**	**37 211**	**9 706**	**12 922**	**1 377**	**5 127**	**29 131**	**66 343**	**2 856**	**69 199**		**69 199**
23.11 bâtiments hors terrain	26 473	1 809	28 282	7 359	11 635	1 115	4 203	**24 312**	**52 594**	2 212	**54 806**		**54 806**
23.12 terrains d'assise	7 869	517	8 386	2 129	1 248	251	871	**4 499**	**12 885**	596	**13 481**		**13 481**
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	385	15	401	154	31	9	41	**235**	**635**	37	**672**		**672**
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	136	6	142	63	8	2	12	**85**	**227**	12	**239**		**239**
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	**11 950**	**22 535**	**34 486**	**5 395**	**4 226**	**456**	**161**	**10 238**	**44 723**	**2 374**	**47 097**		**47 097**
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	**95 701**	**31 661**	**127 361**	**11 133**	**634**	**697**	**879**	**13 342**	**140 704**	**8 171**	**148 875**		**148 875**
23.31 montant des acquisitions hors terrains	63 127	21 042	84 169	7 856	471	466	595	**9 388**	**93 557**	5 920	**99 477**		**99 477**
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	25 784	8 595	34 379	2 481	149	147	188	**2 965**	**37 344**	1 670	**39 013**		**39 013**
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 734	386	2 120	205	14	9	2	**230**	**2 351**	149	**2 499**		**2 499**
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	5 055	1 638	6 693	592	0	74	94	**759**	**7 452**	433	**7 885**		**7 885**
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	**142 515**	**56 543**	**199 058**	**26 234**	**17 782**	**2 529**	**6 166**	**52 711**	**251 770**	**13 401**	**265 171**		**265 171**

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 2014 (en millions d'euros)	Résidences principales									R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héberg-gement	TOTAL
	Propriétaires occupants			Bailleurs					Ensemble				
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble					
24.1 LOGEMENTS NEUFS	**34 864**	**2 347**	**37 211**	**9 706**	**12 922**	**1 377**	**5 127**	**29 131**	**66 343**	**2 856**	**69 199**		**69 199**
24.11 fonds propres (1)	16 430	2 347	18 777	2 137	1 606	99	4 693	8 535	27 312	1 098	28 410		**28 410**
24.12 aides	29	0	29	1	1 746	317	61	2 124	2 154	0	2 154		**2 154**
24.13 emprunts													
24.131 emprunts aidés	1 840	0	1 840	0	8 585	892	341	9 818	11 658	0	11 658		**11 658**
24.132 emprunts non aidés	16 565	0	16 565	7 568	985	68	31	8 654	25 219	1 758	26 977		**26 977**
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	**95 701**	**31 661**	**127 361**	**11 133**	**634**	**697**	**879**	**13 342**	**140 704**	**8 171**	**148 875**		**148 875**
24.21 fonds propres	35 500	31 661	67 161	3 061	65	634	845	4 605	71 766	3 035	74 801		**74 801**
24 22 aides	34	0	34	1	123	17	11	152	185	0	186		**186**
24.23 emprunts													
24.231 emprunts aidés	67	0	67	0	403	40	20	463	530	0	530		**530**
24.232 emprunts non aidés	60 099	0	60 099	8 071	42	6	3	8 123	68 222	5 136	73 358		**73 358**
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	**11 950**	**22 535**	**34 486**	**5 395**	**4 226**	**456**	**161**	**10 238**	**44 723**	**2 374**	**47 097**		**47 097**
24.31 fonds propres	7 804	18 639	26 443	3 602	1 931	159	139	5 831	32 274	1 646	33 920		**33 920**
24.32 aides	58	180	238	238	346	90	6	679	918	10	928		**928**
24.33 emprunts													
24.331 emprunts aidés	170	321	492	56	1 910	202	13	2 180	2 672	0	2 672		**2 672**
24.332 emprunts non aidés	3 917	3 395	7 312	1 499	40	6	3	1 547	8 859	718	9 577		**9 577**
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	**142 515**	**56 543**	**199 058**	**26 234**	**17 782**	**2 529**	**6 166**	**52 711**	**251 770**	**13 401**	**265 171**		**265 171**
24.51 fonds propres	59 734	52 647	112 381	8 799	3 603	892	5 677	18 971	131 352	5 779	137 131		**137 131**
24.52 aides	121	180	302	240	2 215	423	77	2 955	3 257	11	3 268		**3 268**
24.53 emprunts													
24.531 emprunts aidés	2 077	321	2 399	56	10 898	1 133	375	12 462	14 860	0	14 860		**14 860**
24.532 emprunts non aidés	80 582	3 395	83 977	17 138	1 067	80	37	18 323	102 300	7 612	109 912		**109 912**

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

Année 2014 (en millions d'euros)	Résidences principales							R.S.	Logements vacants	Locaux d'héber-gement	TOTAL
	Propriétaires occupants	Logements locatifs					Ensemble				
		Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales	Ensemble					
1 - Prestations sociales liées au logement	**927**	**8 080**	**7 255**	**661**	**381**	**16 377**	**17 304**	**0**	**0**	**3 176**	**20 480**
1.1 Aides personnelles	889	7 927	7 060	616	367	15 970	16 859	0	0	843	17 702
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	38	153	195	45	14	407	445	0	0	2 333	2 778
2 - Subventions d'exploitation	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**211**	**211**
3 - Subventions d'investissement	**209**	**238**	**2 260**	**433**	**170**	**3 101**	**3 310**	**10**	**2**	**129**	**3 450**
4 - Avantages fiscaux	**5 248**	**3 480**	**4 294**	**262**	**87**	**8 124**	**13 372**	**123**	**26**	**213**	**13 735**
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	889	178	149	30	7	365	1 254	82	0	0	1 336
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	4 359	3 302	4 146	232	80	7 759	12 118	41	26	213	12 398
5 - Avantages de taux	**886**	**13**	**1 835**	**111**	**45**	**2 004**	**2 890**	**1**	**0**	**123**	**3 014**
Ensemble des aides	**7 271**	**11 811**	**15 644**	**1 467**	**683**	**29 605**	**36 876**	**134**	**28**	**3 852**	**40 890**

Les séries chronologiques du compte du logement (1984 – 2014)

Ensemble des logements ordinaires

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour l'ensemble des logements ordinaires

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	2014
OE01 - 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**	**180 110**	**189 113**	**197 225**	**203 122**	**208 767**	**213 531**	**217 716**	**223 582**	**228 881**	**233 418**
OE011 - 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	180 110	189 113	197 225	203 122	208 767	213 531	217 716	223 582	228 881	233 418
OE0111 - Loyers des locataires (2)	17 224	18 787	20 309	21 965	23 898	25 725	27 588	29 638	31 870	33 893	35 608	37 304	38 750	40 107	41 636	43 009	44 208	45 505	47 494	49 519	51 649	54 089	56 472	58 662	60 415	62 315	64 016	65 421	67 312	69 158	70 747
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	34 815	37 856	41 108	44 956	49 812	54 810	58 999	63 773	69 101	73 843	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	152 294	156 270	159 723	162 670
OE0113 - 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	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	0
OE02 - Dépenses en énergie	**23 530**	**26 964**	**24 308**	**24 008**	**23 606**	**23 709**	**24 903**	**28 590**	**28 726**	**29 903**	**29 400**	**31 088**	**34 086**	**32 699**	**33 379**	**32 596**	**34 246**	**35 831**	**35 439**	**37 708**	**39 113**	**41 683**	**43 664**	**43 861**	**47 486**	**45 721**	**50 179**	**47 638**	**52 834**	**55 764**	**56 500**
OE021 - 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	38 619	43 653	46 519	47 070
OE022 - 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	9 181	9 245	9 430
OE03 - 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**	**2 287**	**2 427**	**2 506**	**2 481**	**2 494**	**2 640**	**2 937**	**3 791**	**4 013**	**4 257**	**4 380**	**4 460**	**4 507**	**4 615**	**4 733**	**4 903**
OE031 - 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	2 287	2 427	2 506	2 481	2 494	2 640	2 937	3 791	4 013	4 257	4 380	4 460	4 507	4 615	4 733	4 903
OE04 - Services extérieurs	**7 116**	**7 733**	**8 290**	**9 347**	**9 904**	**10 636**	**11 509**	**11 752**	**12 216**	**12 903**	**13 318**	**13 801**	**14 262**	**14 866**	**15 519**	**16 256**	**16 493**	**16 815**	**17 744**	**18 452**	**19 299**	**19 914**	**20 821**	**22 203**	**22 314**	**22 096**	**22 489**	**23 132**	**24 242**	**24 458**	**25 076**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	5 775	6 242	6 700	7 315	7 833	8 469	9 029	9 369	9 743	10 211	10 658	11 103	11 440	11 908	12 498	12 920	13 060	13 621	14 470	14 912	15 650	16 213	16 807	18 176	18 225	17 609	18 144	18 786	19 328	19 322	19 748
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 341	1 491	1 590	2 033	2 071	2 167	2 480	2 383	2 474	2 693	2 659	2 698	2 822	2 957	3 022	3 337	3 432	3 194	3 274	3 540	3 649	3 702	4 013	4 027	4 089	4 487	4 345	4 346	4 913	5 135	5 328
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	**623**	**746**	**817**	**809**	**849**	**851**	**920**	**957**	**1 021**	**999**	**1 048**	**1 099**	**1 120**	**1 127**	**1 145**	**1 138**	**1 198**	**1 226**	**1 252**	**1 274**	**1 357**	**1 422**	**1 458**	**1 441**	**1 419**	**1 445**	**1 446**	**1 478**	**1 455**	**1 407**	**1 374**
OE051 - Personnels d'immeubles	623	746	817	809	849	851	920	957	1 021	999	1 048	1 099	1 120	1 127	1 145	1 138	1 198	1 226	1 252	1 274	1 357	1 422	1 458	1 441	1 419	1 445	1 446	1 478	1 455	1 407	1 374
OE06 - Autres dépenses (5)	**1 063**	**1 179**	**1 245**	**1 253**	**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**	**4 321**	**4 675**	**4 619**	**4 643**	**4 998**	**5 094**	**5 118**	**5 180**
OE061 - Prestations de service	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	3 691	3 820	3 920	3 984
OE062 - Déménagements	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	612
OE063 - Frais de baux	118	136	149	168	186	189	203	230	235	257	280	301	325	359	399	429	431	405	408	436	435	478	517	591	577	585	602	623	618	556	584
CONSOMMATION TOTALE	**86 181**	**95 175**	**98 071**	**104 480**	**111 669**	**119 422**	**127 804**	**138 922**	**147 418**	**156 277**	**162 038**	**169 746**	**177 868**	**181 649**	**188 522**	**193 658**	**200 438**	**207 625**	**215 689**	**226 039**	**236 660**	**249 974**	**262 939**	**273 063**	**283 274**	**287 028**	**296 748**	**299 469**	**311 822**	**320 361**	**326 451**
OE07 - 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	- 10 611	- 10 868	- 11 157	- 11 683	- 11 767	- 12 120	- 12 751	- 12 927	- 13 424	- 13 410	- 13 831	- 13 847	- 14 909	- 15 430	- 15 560	- 15 968	- 16 301	- 16 961	- 17 304
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**81 696**	**90 278**	**92 682**	**98 661**	**105 566**	**112 892**	**120 646**	**131 199**	**139 017**	**146 970**	**152 183**	**159 398**	**167 258**	**170 781**	**177 365**	**181 975**	**188 671**	**195 505**	**202 937**	**213 112**	**223 236**	**236 564**	**249 108**	**259 216**	**268 364**	**271 598**	**281 188**	**283 501**	**295 522**	**303 400**	**309 146**
Pour information, avantages fiscaux	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*27*	*34*	*37*	*44*	*40*	*43*	*41*	*41*	*380*	*1 128*	*1 077*	*1 043*	*1 142*	*1 172*	*1 443*	*1 424*	*1 542*	*1 607*	*1 501*	*1 522*	*1 707*	*1 494*	*1 499*	*1 337*

Source : Compte du Logement

(-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour l'ensemble des logements ordinaires (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - 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**	**2 308**	**2 278**	**2 209**	**2 320**	**2 364**	**2 354**	**2 371**	**2 536**	**2 781**	**3 056**	**3 250**	**3 421**	**3 541**	**3 688**	**3 744**	**3 857**	**3 980**	**4 120**
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	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	2 308	2 278	2 209	2 320	2 364	2 354	2 371	2 536	2 781	3 056	3 250	3 421	3 541	3 688	3 744	3 857	3 980	4 120
OEP2 - Services extérieurs	**2 889**	**3 135**	**3 429**	**3 791**	**4 073**	**4 432**	**4 725**	**4 851**	**5 249**	**5 304**	**5 502**	**5 877**	**6 002**	**6 161**	**6 352**	**6 395**	**6 522**	**6 812**	**7 114**	**7 482**	**8 121**	**8 453**	**8 783**	**9 165**	**9 439**	**9 797**	**10 038**	**10 248**	**10 554**	**10 917**	**11 061**
OEP21 - 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	1 793	1 743	1 820	1 875	1 971	2 101	2 186	2 223	2 293	2 333	2 274
OEP22 - Petits travaux	1 274	1 385	1 500	1 635	1 793	1 956	2 100	2 252	2 421	2 576	2 707	2 830	2 878	2 929	2 999	3 054	3 100	3 163	3 312	3 452	3 612	3 800	3 991	4 161	4 274	4 374	4 469	4 554	4 673	4 804	4 897
OEP23 - Frais de gestion locative	503	557	600	642	692	741	779	821	865	903	937	969	991	1 018	1 054	1 087	1 117	1 151	1 203	1 255	1 312	1 381	1 443	1 488	1 518	1 547	1 572	1 596	1 631	1 663	1 691
OEP24 - Primes d'assurances	472	518	558	643	680	723	780	773	848	869	930	1 075	1 077	1 111	1 125	1 024	1 008	1 008	1 134	1 270	1 404	1 530	1 529	1 641	1 676	1 776	1 811	1 875	1 957	2 117	2 199
OEP3 - Frais de personnel	**1 056**	**1 232**	**1 355**	**1 432**	**1 555**	**1 672**	**1 725**	**1 883**	**2 027**	**2 005**	**2 151**	**2 301**	**2 389**	**2 445**	**2 515**	**2 567**	**2 681**	**2 759**	**2 844**	**2 956**	**3 112**	**3 284**	**3 501**	**3 597**	**3 704**	**3 961**	**4 087**	**4 243**	**4 351**	**4 419**	**4 503**
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	424	521	565	556	579	578	615	645	704	686	708	736	751	772	789	775	823	836	845	847	903	947	975	966	966	991	1 003	1 035	1 027	992	956
OEP32 - Personnels de gestion	632	711	790	876	976	1 094	1 110	1 238	1 323	1 319	1 442	1 565	1 638	1 673	1 726	1 791	1 858	1 923	1 999	2 109	2 209	2 337	2 526	2 631	2 738	2 970	3 084	3 207	3 323	3 426	3 547
OEP4 - 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**	**10 549**	**11 165**	**11 662**	**12 260**	**12 676**	**12 783**	**12 913**	**13 544**	**14 161**	**14 823**	**16 019**	**16 843**	**17 664**	**18 364**	**20 113**	**21 012**	**22 065**	**23 007**	**23 813**	**24 466**
OEP41 - TFPB	2 798	3 246	3 601	3 993	4 472	4 672	5 125	5 730	6 194	6 906	7 457	7 938	8 546	8 969	9 465	9 799	10 084	10 312	10 818	11 334	11 908	12 833	13 691	14 329	14 950	16 286	17 104	17 959	18 800	19 579	20 132
OEP42 - 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	2 795	2 877	2 699	2 601	2 726	2 826	2 916	3 186	3 153	3 334	3 414	3 828	3 907	4 106	4 207	4 234	4 334
OEP5 - Intérêts des emprunts	**15 884**	**17 995**	**19 002**	**20 722**	**21 849**	**22 350**	**22 773**	**23 669**	**24 604**	**24 513**	**24 319**	**24 600**	**25 130**	**24 786**	**24 490**	**23 946**	**23 858**	**23 888**	**24 311**	**24 530**	**25 293**	**27 199**	**30 021**	**33 087**	**36 301**	**38 440**	**38 735**	**39 839**	**40 599**	**40 743**	**41 148**
OEP51 - Sur crédits immobiliers	15 884	17 995	19 002	20 722	21 849	22 350	22 773	23 669	24 604	24 513	24 319	24 600	25 130	24 786	24 490	23 946	23 858	23 888	24 311	24 530	25 293	27 199	30 021	33 087	36 301	38 440	38 735	39 839	40 599	40 743	41 148
OEP6 - Autres dépenses	**188**	**207**	**224**	**245**	**263**	**273**	**298**	**339**	**356**	**389**	**425**	**458**	**499**	**540**	**586**	**621**	**625**	**605**	**622**	**665**	**674**	**730**	**774**	**863**	**887**	**900**	**921**	**976**	**991**	**939**	**973**
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	69	71	75	77	78	84	94	109	121	133	145	157	174	181	187	192	194	201	214	229	240	253	257	271	310	315	319	353	373	383	389
OEP62 - Frais de baux (4)	118	136	149	168	186	189	203	230	235	257	280	301	325	359	399	429	431	405	408	436	435	478	517	591	577	585	602	623	618	556	584
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - 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**	**5 739**	**5 865**	**5 982**	**6 069**
TOTAL DES CHARGES	**28 505**	**31 576**	**33 570**	**36 373**	**38 894**	**40 748**	**42 179**	**44 632**	**46 861**	**47 977**	**48 772**	**50 105**	**51 609**	**52 022**	**52 709**	**52 736**	**53 182**	**53 811**	**55 391**	**56 883**	**59 395**	**63 431**	**68 089**	**72 908**	**77 533**	**82 302**	**84 135**	**86 854**	**89 224**	**90 791**	**92 340**
OEPR1 - Production de service de logement (5)	**51 921**	**56 505**	**61 280**	**66 765**	**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**	**162 236**	**170 141**	**179 649**	**188 975**	**197 126**	**203 035**	**208 689**	**213 454**	**217 633**	**223 496**	**228 805**	**233 335**
OEPR11 - Loyers	51 921	56 505	61 280	66 765	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	162 236	170 141	179 649	188 975	197 126	203 035	208 689	213 454	217 633	223 496	228 805	233 335
OEPR111 - Loyers des locataires	17 224	18 787	20 309	21 965	23 898	25 725	27 588	29 638	31 870	33 893	35 608	37 304	38 750	40 107	41 636	43 009	44 208	45 505	47 494	49 519	51 649	54 089	56 472	58 662	60 415	62 315	64 016	65 421	67 312	69 158	70 747
OEPR112 - Loyers imputés 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	81 252	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	152 294	156 270	159 723	162 670
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	- 118	- 138	- 137	- 156	- 120	- 175	- 231	- 250	- 306	- 322	- 332	- 353	- 359	- 369	- 364	- 277	- 370	- 409	- 412	- 442	- 487	- 461	- 139	- 98	- 87	- 78	- 77	- 83	- 86	- 76	- 82
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	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	0	0
OEPR115 - 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	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	0
OEPR2 - 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**	**0**
OEPR3 - Autres produits	**313**	**348**	**367**	**411**	**346**	**372**	**552**	**459**	**528**	**553**	**557**	**605**	**576**	**624**	**595**	**3 614**	**732**	**562**	**664**	**840**	**881**	**917**	**922**	**971**	**1 008**	**1 364**	**1 166**	**1 100**	**1 287**	**1 346**	**1 285**
OEPR31 - Indemnités d'assurances	313	348	367	411	346	372	552	459	528	553	557	605	576	624	595	3 614	732	562	664	840	881	917	922	971	1 008	1 364	1 166	1 100	1 287	1 346	1 285
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**	**180 578**	**189 902**	**198 098**	**204 043**	**210 053**	**214 620**	**218 733**	**224 782**	**230 151**	**234 620**
RÉSULTAT BRUT COURANT	**26 064**	**27 913**	**30 667**	**33 037**	**36 711**	**41 397**	**45 710**	**49 843**	**55 476**	**60 799**	**65 247**	**69 221**	**71 702**	**75 829**	**80 420**	**88 380**	**89 915**	**94 666**	**100 479**	**106 212**	**111 640**	**117 146**	**121 813**	**125 189**	**126 510**	**127 751**	**130 485**	**131 878**	**135 558**	**139 360**	**142 280**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les travaux pour l'ensemble des logements ordinaires

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	2014
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**	**36 415**	**37 587**	**45 113**	**45 901**	**46 669**	**50 147**	**53 132**	**61 171**	**67 874**	**79 326**	**83 961**	**83 601**	**66 078**	**66 250**	**75 815**	**76 232**	**76 203**	**69 199**
23.11 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	30 407	30 993	35 764	35 509	36 031	38 668	41 198	47 168	52 484	61 192	65 185	65 163	52 056	52 403	59 680	60 187	60 127	54 806
23.12 terrains d'assise	4 390	4 501	5 031	5 452	6 025	6 069	6 118	5 299	4 886	4 826	5 153	5 205	5 217	5 520	6 057	8 670	9 737	9 989	10 766	11 182	13 098	14 354	16 834	17 539	17 261	13 141	12 963	15 080	15 001	15 045	13 481
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	354	342	349	365	389	409	395	354	311	294	318	325	340	378	413	512	492	492	533	559	665	754	909	909	869	652	651	776	768	760	672
23.14 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	180	194	240	283	391	327	309	230	232	279	275	271	239
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	36 838	38 856	41 510	43 481	43 305	44 155	45 248	45 968	45 769	47 097
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**	**149 678**	**148 875**
23.31 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	36 606	40 045	47 842	55 252	58 751	64 663	71 539	83 101	95 281	107 590	113 845	103 146	76 606	104 528	121 069	107 877	100 422	99 477
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	5 390	6 052	6 776	8 428	9 289	10 641	11 763	10 999	10 543	10 291	11 792	10 940	13 099	14 341	15 688	18 758	21 672	23 045	25 365	28 060	32 597	37 377	42 207	44 656	40 452	30 025	40 975	47 464	42 295	39 380	39 013
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	418	470	507	648	714	810	874	824	774	751	835	796	974	1 043	1 133	1 312	1 468	1 534	1 664	1 825	2 082	2 403	2 746	2 864	2 518	1 987	2 666	3 034	2 640	2 521	2 499
23.34 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	3 008	2 847	3 343	2 648	2 397	3 653	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	7 356	7 885
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**	**119 179**	**126 577**	**145 464**	**159 882**	**166 751**	**179 602**	**193 683**	**220 633**	**246 567**	**278 697**	**295 264**	**280 803**	**223 654**	**266 281**	**301 506**	**282 905**	**271 650**	**265 171**

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

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	2014
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**	**36 415**	**37 587**	**45 113**	**45 901**	**46 669**	**50 147**	**53 132**	**61 171**	**67 874**	**79 326**	**83 961**	**83 601**	**66 078**	**66 250**	**75 815**	**76 232**	**76 203**	**69 199**
24.11 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	16 710	15 219	18 247	20 836	21 761	20 071	21 598	22 929	21 824	24 594	27 149	33 044	18 186	9 654	16 455	26 064	31 744	28 410
24.12 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	2 302	2 154
24.13 emprunts																															
24.131 emprunts aidés	8 088	7 252	7 635	6 467	5 533	4 759	3 845	4 122	4 209	4 479	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	12 008	11 713	11 658
24.132 emprunts non 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	20 523	20 738	25 147	26 631	33 392	40 320	47 726	48 287	40 578	35 820	41 763	45 098	35 832	30 445	26 977
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**	**149 678**	**148 875**
24.21 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	75 203	74 801
24 22 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	186
24.23 emprunts																															
24.231 emprunts aidés	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	1 638	579	530
24.232 emprunts non 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	36 490	38 982	43 322	51 975	62 351	78 517	89 573	93 519	76 959	64 582	84 445	88 260	68 203	73 678	73 358
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**	**36 838**	**38 856**	**41 510**	**43 481**	**43 305**	**44 155**	**45 248**	**45 968**	**45 769**	**47 097**
24.31 fonds propres	10 284	10 673	11 478	11 005	11 875	12 967	13 500	14 602	15 608	15 605	17 037	18 029	16 926	17 741	18 372	19 990	22 852	23 765	22 967	24 000	23 400	23 891	26 836	28 794	30 015	30 169	27 395	29 596	30 871	32 781	33 920
24.32 aides	748	749	866	874	927	968	973	1 035	1 034	1 112	1 114	969	934	958	940	961	902	733	665	721	652	621	545	705	823	977	961	902	764	875	928
24.33 emprunts																															
24.331 emprunts aidés	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	934	1 927	3 364	2 689	2 727	2 589	2 672
24.332 emprunts non 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	10 674	11 077	11 709	10 232	12 434	12 061	11 606	9 524	9 577
24.5 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**	**119 179**	**126 577**	**145 464**	**159 882**	**166 751**	**179 602**	**193 683**	**220 633**	**246 567**	**278 697**	**295 264**	**280 803**	**223 654**	**266 281**	**301 506**	**282 905**	**271 650**	**265 171**
24.51 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	64 966	66 221	76 600	88 822	93 317	95 253	99 379	106 969	107 033	119 657	129 188	136 788	95 092	104 864	132 445	147 537	139 728	137 131
24.52 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	1 812	1 642	1 612	1 863	2 266	2 940	3 627	4 221	4 277	3 658	3 354	3 395	3 268
24.53 emprunts																															
24.531 emprunts aidés	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	10 252	11 142	13 708	18 498	19 983	16 373	14 881	14 860
24.532 emprunts non aidés	21 410	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	147 973	152 884	129 246	110 634	138 642	145 419	115 641	113 647	109 912

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 accédants

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les propriétaires accédants

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	2014
OE01 - Consommation de service de logement	**16 992**	**18 132**	**19 475**	**21 233**	**23 637**	**25 921**	**27 310**	**28 768**	**30 178**	**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**	**40 557**	**40 317**	**39 912**	**39 359**
OE011 - Loyers (1)	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 178	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	40 557	40 317	39 912	39 359
OE0111 - 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	0
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 178	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	40 557	40 317	39 912	39 359
OE0113 - 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	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	0
OE02 - Dépenses en énergie	**6 083**	**7 092**	**6 489**	**6 599**	**6 585**	**6 477**	**6 605**	**7 403**	**7 288**	**7 487**	**7 284**	**7 682**	**8 325**	**7 862**	**7 913**	**7 646**	**7 959**	**8 175**	**7 952**	**8 341**	**8 550**	**8 980**	**9 248**	**9 267**	**10 020**	**9 572**	**10 528**	**9 923**	**10 983**	**11 549**	**11 653**
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	5 562	6 509	5 865	5 905	5 837	5 682	5 760	6 507	6 299	6 439	6 099	6 409	6 960	6 436	6 436	6 132	6 438	6 643	6 367	6 709	6 910	7 304	7 504	7 452	8 163	7 680	8 638	8 055	9 118	9 709	9 815
OE022 - Abonnements et consommations en eau	522	583	624	694	748	795	845	897	989	1 048	1 185	1 273	1 364	1 426	1 477	1 513	1 521	1 532	1 585	1 633	1 640	1 676	1 744	1 815	1 857	1 892	1 891	1 867	1 864	1 840	1 839
OE03 - Charges locatives récupérables	**199**	**207**	**214**	**223**	**232**	**239**	**238**	**255**	**262**	**257**	**248**	**246**	**250**	**247**	**249**	**253**	**275**	**280**	**271**	**266**	**293**	**307**	**353**	**369**	**381**	**382**	**388**	**390**	**393**	**394**	**401**
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	199	207	214	223	232	239	238	255	262	257	248	246	250	247	249	253	275	280	271	266	293	307	353	369	381	382	388	390	393	394	401
OE04 - Services extérieurs	**3 147**	**3 312**	**3 442**	**3 710**	**3 809**	**3 943**	**4 083**	**4 019**	**4 004**	**4 042**	**4 000**	**3 957**	**4 118**	**4 325**	**4 558**	**4 793**	**4 893**	**5 064**	**5 287**	**5 410**	**5 592**	**5 705**	**5 857**	**6 171**	**6 090**	**5 879**	**5 902**	**5 972**	**6 096**	**5 959**	**5 974**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	2 808	2 933	3 035	3 186	3 271	3 388	3 464	3 440	3 419	3 420	3 394	3 352	3 497	3 685	3 914	4 094	4 186	4 417	4 637	4 723	4 900	5 019	5 121	5 441	5 360	5 087	5 146	5 228	5 273	5 128	5 132
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	339	379	407	524	538	555	619	579	584	622	605	605	621	640	644	699	707	647	650	687	692	686	736	729	731	791	756	745	823	831	841
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	**84**	**108**	**118**	**116**	**121**	**119**	**120**	**124**	**135**	**127**	**126**	**127**	**126**	**132**	**137**	**136**	**149**	**155**	**157**	**155**	**166**	**175**	**178**	**172**	**169**	**169**	**167**	**169**	**162**	**149**	**138**
OE051 - Personnels d'immeubles	84	108	118	116	121	119	120	124	135	127	126	127	126	132	137	136	149	155	157	155	166	175	178	172	169	169	167	169	162	149	138
OE06 - Autres dépenses (5)	**262**	**274**	**285**	**294**	**313**	**327**	**336**	**363**	**377**	**391**	**417**	**441**	**468**	**500**	**514**	**534**	**570**	**591**	**643**	**684**	**726**	**753**	**760**	**773**	**851**	**791**	**775**	**822**	**826**	**835**	**844**
OE061 - Prestations de service	172	186	204	218	236	248	262	289	306	328	352	372	401	420	437	454	461	480	515	553	580	616	628	645	709	693	676	722	732	752	764
OE062 - Déménagements	90	88	81	76	77	79	74	74	71	64	66	69	67	80	77	80	109	111	128	131	145	137	131	128	141	98	99	100	93	84	80
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	0
CONSOMMATION TOTALE	**26 766**	**29 125**	**30 024**	**32 174**	**34 696**	**37 027**	**38 692**	**40 931**	**42 243**	**43 512**	**44 105**	**45 205**	**46 539**	**46 922**	**48 064**	**48 745**	**49 897**	**51 090**	**52 171**	**53 432**	**54 729**	**56 377**	**57 628**	**58 488**	**59 178**	**58 267**	**58 834**	**57 833**	**58 776**	**58 797**	**58 369**
OE07 - Prestations sociales logement	- 1 147	- 1 365	- 1 611	- 1 825	- 2 035	- 2 104	- 2 108	- 2 110	- 2 018	- 1 984	- 1 978	- 1 949	- 1 875	- 1 879	- 1 780	- 1 693	- 1 598	- 1 541	- 1 447	- 1 349	- 1 295	- 1 147	- 1 125	- 1 029	- 1 059	- 1 049	- 965	- 945	- 931	- 923	- 907
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**25 620**	**27 760**	**28 413**	**30 349**	**32 661**	**34 922**	**36 584**	**38 822**	**40 225**	**41 528**	**42 127**	**43 256**	**44 664**	**45 043**	**46 283**	**47 052**	**48 298**	**49 550**	**50 724**	**52 083**	**53 434**	**55 230**	**56 503**	**57 460**	**58 119**	**57 218**	**57 869**	**56 887**	**57 846**	**57 874**	**57 462**
Pour information, avantages fiscaux	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*104*	*336*	*323*	*310*	*334*	*340*	*413*	*403*	*430*	*438*	*400*	*399*	*440*	*378*	*368*	*321*

Source : Compte du Logement (-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les propriétaires accédants (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - Charges locatives (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**	**220**	**226**	**227**	**232**	**235**	**237**	**239**	**245**
OEP11 - 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	220	226	227	232	235	237	239	245
OEP2 - 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**	**1 236**	**1 247**	**1 266**	**1 270**	**1 266**	**1 270**	**1 273**	**1 253**
OEP21 - 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	349	356	347
OEP22 - Petits travaux	340	363	390	425	473	518	546	575	604	624	641	655	665	677	694	708	721	737	757	771	788	809	825	829	822	813	800	785	775	763	747
OEP23 - 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	0
OEP24 - Primes d'assurances	30	33	35	47	49	53	56	52	58	57	61	78	74	77	79	65	65	65	73	82	91	100	95	112	117	130	135	140	145	154	159
OEP3 - Frais de personnel	**28**	**36**	**39**	**39**	**40**	**40**	**40**	**41**	**45**	**42**	**42**	**42**	**42**	**44**	**46**	**45**	**50**	**52**	**52**	**52**	**55**	**58**	**59**	**57**	**56**	**56**	**56**	**56**	**54**	**50**	**46**
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	28	36	39	39	40	40	40	41	45	42	42	42	42	44	46	45	50	52	52	52	55	58	59	57	56	56	56	56	54	50	46
OEP32 - 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	0
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	**822**	**963**	**1 064**	**1 188**	**1 337**	**1 318**	**1 372**	**1 461**	**1 505**	**1 655**	**1 747**	**1 832**	**1 944**	**1 974**	**2 016**	**2 046**	**2 068**	**2 114**	**2 207**	**2 301**	**2 417**	**2 605**	**2 784**	**2 897**	**3 002**	**3 254**	**3 392**	**3 526**	**3 652**	**3 764**	**3 828**
OEP41 - TFPB	822	963	1 064	1 188	1 337	1 318	1 372	1 461	1 505	1 655	1 747	1 832	1 944	1 974	2 016	2 046	2 068	2 114	2 207	2 301	2 417	2 605	2 784	2 897	3 002	3 254	3 392	3 526	3 652	3 764	3 828
OEP42 - 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	0
OEP5 - Intérêts des emprunts	**10 683**	**12 188**	**13 391**	**14 128**	**14 852**	**15 464**	**15 340**	**15 561**	**15 695**	**15 484**	**15 359**	**15 471**	**15 977**	**15 771**	**15 561**	**15 278**	**15 426**	**15 479**	**15 665**	**15 856**	**16 591**	**18 273**	**20 537**	**22 786**	**25 053**	**26 652**	**27 852**	**28 218**	**28 290**	**28 680**	**29 443**
OEP51 - Sur crédits immobiliers	10 683	12 188	13 391	14 128	14 852	15 464	15 340	15 561	15 695	15 484	15 359	15 471	15 977	15 771	15 561	15 278	15 426	15 479	15 665	15 856	16 591	18 273	20 537	22 786	25 053	26 652	27 852	28 218	28 290	28 680	29 443
OEP6 - 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**	**0**
OEP61 - 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	0
OEP62 - 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	0
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - 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**	**0**
TOTAL DES CHARGES	**12 145**	**13 839**	**15 195**	**16 124**	**17 063**	**17 725**	**17 692**	**18 030**	**18 261**	**18 189**	**18 166**	**18 396**	**19 029**	**18 872**	**18 731**	**18 491**	**18 705**	**18 861**	**19 161**	**19 469**	**20 419**	**22 319**	**24 796**	**27 196**	**29 585**	**31 455**	**32 803**	**33 300**	**33 502**	**34 005**	**34 815**
OEPR1 - Production de service de logement (5)	**16 992**	**18 132**	**19 475**	**21 233**	**23 637**	**25 921**	**27 310**	**28 768**	**30 178**	**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**	**40 557**	**40 317**	**39 912**	**39 359**
OEPR11 - Loyers	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 178	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	40 557	40 317	39 912	39 359
OEPR111 - 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	0
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	16 992	18 132	19 475	21 233	23 637	25 921	27 310	28 768	30 178	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	40 557	40 317	39 912	39 359
OEPR113 - 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	0
OEPR114 - 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	0
OEPR115 - 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	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	0
OEPR2 - Subventions d'exploitation	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	0
OEPR3 - Autres produits	**20**	**22**	**23**	**30**	**25**	**27**	**40**	**31**	**36**	**36**	**36**	**44**	**40**	**43**	**42**	**661**	**47**	**36**	**43**	**54**	**57**	**60**	**57**	**66**	**70**	**100**	**87**	**82**	**95**	**98**	**93**
OEPR31 - Indemnités d'assurances	20	22	23	30	25	27	40	31	36	36	36	44	40	43	42	661	47	36	43	54	57	60	57	66	70	100	87	82	95	98	93
TOTAL DES RESSOURCES	**18 272**	**19 707**	**21 083**	**22 804**	**24 826**	**27 094**	**28 146**	**29 499**	**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**	**41 737**	**41 574**	**41 160**	**40 639**	**40 413**	**40 010**	**39 452**
RÉSULTAT BRUT COURANT	**6 127**	**5 868**	**5 889**	**6 679**	**7 763**	**9 369**	**10 454**	**11 469**	**12 727**	**13 532**	**14 295**	**14 839**	**14 392**	**15 271**	**16 203**	**17 585**	**17 416**	**18 020**	**18 760**	**19 172**	**19 050**	**18 207**	**16 498**	**14 608**	**12 152**	**10 119**	**8 358**	**7 338**	**6 911**	**6 005**	**4 637**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les 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	2014
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**	**22 121**	**23 471**	**28 984**	**30 810**	**32 564**	**34 321**	**35 179**	**39 917**	**42 590**	**48 253**	**48 808**	**50 033**	**35 891**	**33 975**	**38 703**	**36 818**	**38 865**	**34 864**
23.11 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	18 391	19 266	22 826	23 422	24 754	26 003	26 819	30 288	32 355	36 520	37 066	37 992	27 254	25 813	29 409	27 965	29 510	26 473
23.12 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	3 406	3 855	5 707	6 933	7 346	7 813	7 853	9 045	9 587	10 935	11 014	11 293	8 101	7 661	8 726	8 306	8 773	7 869
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	276	264	262	263	263	271	244	202	170	156	169	182	210	253	273	342	344	352	378	378	431	473	558	538	553	396	370	420	404	430	385
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	49	44	43	47	51	57	58	44	40	42	43	48	59	70	78	110	111	111	126	129	153	176	239	190	195	140	131	149	143	152	136
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES 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	12 188	12 060	11 831	11 950
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**	**85 218**	**96 038**	**101 524**	**91 812**	**74 232**	**99 992**	**115 781**	**103 135**	**96 165**	**95 701**
23.31 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	63 501	67 156	60 796	49 109	66 171	76 684	68 351	63 692	63 127
23.32 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	25 784
23.33 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	1 734
23.34 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	5 055
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**	**64 699**	**70 169**	**81 902**	**89 630**	**93 891**	**98 965**	**106 455**	**119 321**	**139 138**	**156 040**	**162 629**	**154 512**	**122 471**	**146 056**	**166 672**	**152 013**	**146 861**	**142 515**

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	2014
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**	**22 121**	**23 471**	**28 984**	**30 810**	**32 564**	**34 321**	**35 179**	**39 917**	**42 590**	**48 253**	**48 808**	**50 033**	**35 891**	**33 975**	**38 703**	**36 818**	**38 865**	**34 864**
24.11 fonds propres (1)	7 378	6 596	6 566	7 016	7 882	8 628	9 338	7 753	7 159	6 825	6 823	7 590	7 493	9 224	8 414	9 883	12 831	14 036	12 260	12 574	12 879	10 980	11 374	12 465	17 005	4 716	1 178	4 437	11 931	18 984	16 430
24.12 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	29
24.13 emprunts																															
24.131 emprunts aidés	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	1 691	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	1 840
24.132 emprunts non aidés	8 268	8 973	9 262	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	31 325	22 294	17 724	16 565
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**	**24 421**	**31 588**	**33 695**	**37 583**	**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**	**95 701**
24.21 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	35 500
24 22 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	34
24.23 emprunts																															
24.231 emprunts aidés	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	932	43	67
24.232 emprunts non 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	55 676	60 366	60 099
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**	**10 609**	**10 981**	**11 330**	**11 749**	**12 297**	**12 666**	**12 347**	**12 088**	**12 188**	**12 060**	**11 831**	**11 950**
24.31 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	7 250	7 515	7 652	7 563	6 202	6 877	7 110	7 675	7 804
24.32 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	78	58
24.33 emprunts																															
24.331 emprunts aidés	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	621	335	187	179	170
24.332 emprunts non 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	4 360	4 597	4 795	4 243	5 196	4 902	4 697	3 899	3 917
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX																															
24.51 fonds propres	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	27 006	27 492	31 353	38 882	40 237	36 840	36 903	35 123	36 515	38 257	43 134	53 278	31 836	36 074	50 942	65 482	62 377	59 734
24.52 aides	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	148	121
24.53 emprunts																															
24.531 emprunts aidés	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	6 443	7 784	3 654	2 347	2 077
24.532 emprunts non aidés	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	113 981	115 386	97 158	85 700	103 303	107 696	82 667	81 989	80 582

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

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	2014
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**	**92 512**	**96 043**	**99 276**	**102 208**
OE011 - Loyers (1)	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	92 512	96 043	99 276	102 208
OE0111 - 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	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	92 512	96 043	99 276	102 208
OE0113 - 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	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	0
OE02 - Dépenses en énergie	**6 684**	**7 711**	**7 008**	**7 058**	**6 983**	**7 203**	**7 722**	**9 089**	**9 386**	**9 913**	**9 891**	**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**	**22 220**	**23 445**	**23 790**
OE021 - Abonnements 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	9 581	9 916	9 774	10 601	11 288	11 159	12 110	12 841	13 969	14 755	14 649	16 044	15 086	16 968	15 824	17 911	19 058	19 267
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	4 187	4 309	4 387	4 523
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**	**689**	**719**	**730**	**745**	**753**	**767**	**777**	**800**
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	689	719	730	745	753	767	777	800
OE04 - Services extérieurs	**2 056**	**2 274**	**2 482**	**2 854**	**3 077**	**3 369**	**3 725**	**3 873**	**4 094**	**4 397**	**4 607**	**4 851**	**5 017**	**5 240**	**5 477**	**5 755**	**5 841**	**5 936**	**6 533**	**7 080**	**7 696**	**8 237**	**8 740**	**9 463**	**9 633**	**9 642**	**9 926**	**10 325**	**10 950**	**11 072**	**11 484**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	1 646	1 813	1 986	2 214	2 420	2 668	2 889	3 038	3 196	3 390	3 589	3 794	3 902	4 059	4 255	4 391	4 424	4 605	5 155	5 572	6 124	6 623	6 978	7 683	7 815	7 639	7 979	8 373	8 723	8 746	9 050
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	410	461	496	640	657	700	836	835	899	1 007	1 018	1 056	1 114	1 181	1 221	1 364	1 417	1 331	1 378	1 508	1 572	1 614	1 762	1 780	1 817	2 003	1 947	1 952	2 227	2 326	2 435
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**	**386**	**387**	**394**	**398**	**409**	**402**	**381**	**356**
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	386	387	394	398	409	402	381	356
OE06 - Autres dépenses (5)	**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**	**1 557**	**1 617**	**1 660**	**1 687**
OE061 - Prestations de service	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	1 498	1 567	1 608	1 634
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	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	0
CONSOMMATION TOTALE	**22 560**	**25 277**	**26 245**	**28 244**	**30 257**	**32 881**	**36 096**	**40 506**	**44 463**	**48 585**	**51 487**	**55 039**	**58 494**	**60 533**	**63 791**	**66 609**	**70 338**	**74 290**	**78 625**	**84 103**	**89 991**	**97 052**	**103 750**	**109 406**	**115 096**	**117 875**	**123 235**	**125 567**	**131 999**	**136 612**	**140 325**
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	- 20
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**22 518**	**25 237**	**26 199**	**28 195**	**30 213**	**32 831**	**36 046**	**40 455**	**44 408**	**48 535**	**51 444**	**55 005**	**58 468**	**60 507**	**63 766**	**66 583**	**70 311**	**74 258**	**78 590**	**84 067**	**89 954**	**97 016**	**103 680**	**109 371**	**114 996**	**117 741**	**123 205**	**125 546**	**131 981**	**136 593**	**140 305**
Pour information, avantages fiscaux	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*115*	*364*	*345*	*350*	*399*	*430*	*551*	*556*	*613*	*646*	*607*	*624*	*710*	*629*	*631*	*569*

Source : Compte du Logement

(-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les propriétaires non accédants (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - 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**	**406**	**420**	**425**	**436**	**443**	**452**	**459**	**476**
OEP11 - 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	406	420	425	436	443	452	459	476
OEP2 - 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**	**2 319**	**2 424**	**2 541**	**2 628**	**2 701**	**2 795**	**2 890**	**2 940**
OEP21 - 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	637	660	681	671
OEP22 - Petits travaux	267	295	324	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	1 581	1 648	1 710	1 762	1 810	1 871	1 926	1 975
OEP23 - 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	0
OEP24 - 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	200	210	235	244	253	263	282	293
OEP3 - 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**	**129**	**129**	**131**	**133**	**136**	**134**	**127**	**119**
OEP31 - 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	129	129	131	133	136	134	127	119
OEP32 - 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	0
OEP4 - 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**	**2 475**	**2 670**	**2 824**	**2 991**	**3 138**	**3 269**	**3 436**	**3 668**	**3 900**	**4 171**	**4 568**	**4 955**	**5 224**	**5 501**	**6 054**	**6 407**	**6 767**	**7 127**	**7 469**	**7 725**
OEP41 - TFPB	783	912	1 001	1 114	1 249	1 353	1 526	1 742	1 907	2 148	2 315	2 475	2 670	2 824	2 991	3 138	3 269	3 436	3 668	3 900	4 171	4 568	4 955	5 224	5 501	6 054	6 407	6 767	7 127	7 469	7 725
OEP42 - 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	0
OEP5 - 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**	**1 298**	**1 345**	**1 332**	**1 312**	**1 311**	**1 319**
OEP51 - 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	1 298	1 345	1 332	1 312	1 311	1 319
OEP6 - 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**	**0**
OEP61 - 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	0
OEP62 - 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	0
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - 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**	**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**	**5 506**	**5 659**	**5 811**	**5 925**	**6 101**	**6 355**	**6 657**	**6 990**	**7 516**	**8 063**	**8 630**	**9 119**	**9 601**	**10 449**	**10 950**	**11 379**	**11 820**	**12 256**	**12 579**
OEPR1 - 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**	**92 512**	**96 043**	**99 276**	**102 208**
OEPR11 - 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	92 512	96 043	99 276	102 208
OEPR111 - 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	0
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	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	92 512	96 043	99 276	102 208
OEPR113 - 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	0
OEPR114 - 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	0
OEPR115 - 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	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	0
OEPR2 - 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**	**0**
OEPR3 - 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**	**119**	**126**	**180**	**157**	**148**	**173**	**179**	**171**
OEPR31 - 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	119	126	180	157	148	173	179	171
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**	**79 510**	**83 246**	**86 805**	**89 834**	**92 660**	**96 217**	**99 456**	**102 379**
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**	**34 986**	**36 865**	**39 206**	**42 814**	**44 064**	**46 799**	**50 132**	**53 530**	**57 255**	**61 766**	**66 183**	**70 391**	**73 646**	**76 355**	**78 884**	**81 281**	**84 397**	**87 200**	**89 800**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les 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	2014
23.1 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**	**634**	**1 704**	**2 712**	**2 347**
23.11 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	488	1 314	2 090	1 809
23.12 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	140	375	597	517
23.13 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	4	11	18	15
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	3	3	3	2	3	4	4	3	3	3	3	3	4	4	3	5	5	5	5	5	6	6	9	7	9	6	2	2	4	7	6
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	20 432	21 162	21 518	21 699	22 535
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**	**31 661**
23.31 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	21 042
23.32 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	8 595
23.33 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	525	470	282	399	468	418	390	386
23.34 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	1 638
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**	**54 362**	**60 098**	**57 364**	**56 225**	**56 543**

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 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	2014
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**	**634**	**1 704**	**2 712**	**2 347**
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	634	1 704	2 712	2 347
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	0
24.13 emprunts																															
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	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	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**	**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**	**31 661**
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	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	31 661
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																															
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**	**11 016**	**11 507**	**12 819**	**13 447**	**13 961**	**14 528**	**15 530**	**16 549**	**17 709**	**19 102**	**20 260**	**20 314**	**20 432**	**21 162**	**21 518**	**21 699**	**22 535**
24.31 fonds propres	4 785	4 829	4 941	4 395	4 512	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	10 602	11 331	11 387	12 254	13 822	15 078	15 971	16 079	15 172	16 292	16 951	17 821	18 639
24.32 aides	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	132	107	171	180
24.33 emprunts																															
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	499	783	453	332	329	321
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	3 796	3 903	4 164	3 591	4 342	4 284	4 128	3 378	3 395
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX																															
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	41 140	44 236	51 049	50 446	57 842	61 742	59 018	41 640	49 103	55 229	52 796	52 347	52 647
24.52 aides	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	132	107	171	180
24.53 emprunts																															
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	499	783	453	332	329	321
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	3 796	3 903	4 164	3 591	4 342	4 284	4 128	3 378	3 395

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.

Bailleurs personnes physiques

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les bailleurs personnes physiques

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	2014
OE01 - Consommation de service de logement	**9 849**	**10 814**	**11 722**	**12 668**	**13 733**	**14 880**	**16 085**	**17 447**	**18 934**	**20 148**	**21 110**	**22 069**	**22 875**	**23 744**	**24 818**	**25 855**	**26 792**	**27 421**	**28 869**	**30 158**	**31 614**	**33 352**	**34 990**	**36 521**	**37 653**	**38 758**	**39 750**	**40 690**	**41 939**	**43 069**	**44 083**
OE011 - Loyers (1)	9 849	10 814	11 722	12 668	13 733	14 880	16 085	17 447	18 934	20 148	21 110	22 069	22 875	23 744	24 818	25 855	26 792	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 521	37 653	38 758	39 750	40 690	41 939	43 069	44 083
OE0111 - Loyers des locataires (2)	9 638	10 585	11 476	12 405	13 448	14 570	15 748	17 085	18 541	19 728	20 668	21 606	22 393	23 242	24 291	25 304	26 301	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 521	37 653	38 758	39 750	40 690	41 939	43 069	44 083
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (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	0
OE0113 - Droit au bail	211	229	246	264	285	310	337	362	393	420	442	463	482	502	527	551	491	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	0
OE02 - Dépenses en énergie	**5 504**	**6 138**	**5 478**	**5 231**	**5 047**	**5 055**	**5 336**	**6 107**	**6 138**	**6 352**	**6 198**	**6 492**	**7 061**	**6 703**	**6 802**	**6 537**	**6 760**	**7 069**	**7 025**	**7 491**	**7 751**	**8 259**	**8 695**	**8 700**	**9 394**	**9 082**	**9 910**	**9 439**	**10 462**	**11 086**	**11 231**
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	5 146	5 754	5 084	4 810	4 611	4 595	4 833	5 558	5 515	5 677	5 426	5 654	6 154	5 749	5 807	5 509	5 720	6 013	5 926	6 349	6 595	7 068	7 443	7 382	8 027	7 670	8 477	7 999	8 999	9 617	9 735
OE022 - Abonnements et consommations en eau	358	384	394	421	436	460	503	549	624	675	772	838	906	954	995	1 028	1 040	1 055	1 099	1 141	1 156	1 192	1 253	1 318	1 367	1 412	1 434	1 440	1 463	1 470	1 496
OE03 - Charges locatives récupérables	**385**	**391**	**395**	**400**	**405**	**416**	**427**	**473**	**502**	**512**	**520**	**537**	**578**	**582**	**575**	**568**	**623**	**622**	**620**	**593**	**624**	**652**	**730**	**760**	**788**	**804**	**819**	**829**	**839**	**846**	**869**
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	385	391	395	400	405	416	427	473	502	512	520	537	578	582	575	568	623	622	620	593	624	652	730	760	788	804	819	829	839	846	869
OE04 - Services extérieurs	**723**	**831**	**936**	**1 121**	**1 238**	**1 390**	**1 568**	**1 666**	**1 806**	**1 982**	**2 122**	**2 279**	**2 372**	**2 488**	**2 616**	**2 756**	**2 823**	**2 908**	**2 904**	**2 850**	**2 801**	**2 709**	**2 821**	**2 977**	**2 989**	**2 980**	**3 022**	**3 097**	**3 244**	**3 251**	**3 324**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	479	566	660	777	896	1 036	1 176	1 299	1 433	1 586	1 741	1 901	1 973	2 067	2 182	2 272	2 319	2 434	2 415	2 321	2 255	2 155	2 222	2 375	2 377	2 306	2 366	2 438	2 500	2 484	2 531
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	244	265	276	344	342	354	393	367	372	396	381	378	399	421	434	484	503	474	488	529	546	553	600	602	613	675	656	660	744	767	793
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	**120**	**150**	**159**	**153**	**155**	**151**	**158**	**169**	**190**	**187**	**193**	**202**	**209**	**220**	**225**	**218**	**236**	**241**	**244**	**241**	**258**	**269**	**274**	**266**	**262**	**264**	**265**	**270**	**263**	**246**	**228**
OE051 - Personnels d'immeubles	120	150	159	153	155	151	158	169	190	187	193	202	209	220	225	218	236	241	244	241	258	269	274	266	262	264	265	270	263	246	228
OE06 - Autres dépenses (5)	**356**	**400**	**414**	**403**	**423**	**427**	**460**	**505**	**526**	**563**	**618**	**655**	**717**	**773**	**847**	**909**	**919**	**947**	**989**	**1 064**	**1 082**	**1 177**	**1 260**	**1 376**	**1 414**	**1 418**	**1 460**	**1 546**	**1 555**	**1 499**	**1 530**
OE061 - Prestations de service	82	91	99	105	110	115	125	143	157	173	190	206	228	245	261	277	289	308	340	376	406	445	468	488	546	543	540	589	610	626	636
OE062 - Déménagements	184	208	205	175	177	172	181	184	183	185	203	207	226	236	257	275	268	295	301	313	299	314	333	357	347	344	369	385	375	362	352
OE063 - Frais de baux	90	101	110	124	136	140	154	178	185	205	225	242	264	292	329	357	362	344	349	376	376	418	459	532	521	530	550	572	569	511	542
CONSOMMATION TOTALE	**16 937**	**18 724**	**19 104**	**19 976**	**21 001**	**22 319**	**24 035**	**26 368**	**28 096**	**29 744**	**30 760**	**32 235**	**33 812**	**34 509**	**35 882**	**36 843**	**38 152**	**39 207**	**40 652**	**42 398**	**44 131**	**46 417**	**48 771**	**50 600**	**52 501**	**53 305**	**55 225**	**55 871**	**58 302**	**59 997**	**61 266**
OE07 - Prestations sociales logement	- 1 573	- 1 629	- 1 676	- 1 782	- 1 766	- 1 988	- 2 200	- 2 550	- 2 970	- 3 660	- 3 945	- 4 216	- 4 395	- 4 473	- 4 705	- 5 039	- 5 149	- 5 479	- 5 847	- 6 077	- 6 358	- 6 409	- 6 667	- 6 707	- 7 239	- 7 457	- 7 628	- 7 782	- 7 538	- 7 968	- 8 080
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**15 364**	**17 095**	**17 428**	**18 194**	**19 234**	**20 331**	**21 835**	**23 818**	**25 126**	**26 083**	**26 815**	**28 019**	**29 417**	**30 036**	**31 176**	**31 804**	**33 003**	**33 728**	**34 806**	**36 321**	**37 773**	**40 009**	**42 104**	**43 893**	**45 262**	**45 848**	**47 597**	**48 089**	**50 764**	**52 029**	**53 186**
Pour information, avantages fiscaux	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*13*	*17*	*18*	*22*	*20*	*21*	*20*	*20*	*79*	*213*	*205*	*188*	*195*	*188*	*213*	*197*	*210*	*219*	*205*	*207*	*231*	*202*	*201*	*179*

Source : Compte du Logement

(-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les bailleurs personnes physiques (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - 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**	**578**	**594**	**602**	**612**	**618**	**623**	**625**	**641**
OEP11 - 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	578	594	602	612	618	623	625	641
OEP2 - Services extérieurs	**1 070**	**1 149**	**1 238**	**1 348**	**1 425**	**1 540**	**1 659**	**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**	**3 670**	**3 767**	**3 880**	**3 969**	**4 052**	**4 166**	**4 304**	**4 368**
OEP21 - 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	748	764	778	756
OEP22 - 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	727	746	764	780	794	815	833	848
OEP23 - 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	1 381	1 419	1 457	1 490	1 522	1 564	1 602	1 636
OEP24 - Primes d'assurances	293	314	328	362	374	394	422	437	472	493	523	580	581	591	594	566	566	566	636	705	776	847	855	898	913	946	962	988	1 023	1 091	1 128
OEP3 - 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**	**122**	**120**	**120**	**121**	**123**	**119**	**112**	**102**
OEP31 - Personnels d'immeubles (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	122	120	120	121	123	119	112	102
OEP32 - 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	0
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	**1 462**	**1 658**	**1 824**	**1 960**	**2 323**	**2 591**	**2 703**	**3 069**	**3 114**	**3 461**	**3 442**	**3 416**	**3 551**	**3 691**	**3 843**	**4 015**	**3 886**	**3 862**	**4 013**	**4 166**	**4 341**	**4 743**	**4 892**	**5 189**	**5 400**	**6 058**	**6 307**	**6 520**	**6 783**	**7 095**	**7 311**
OEP41 - TFPB	582	664	718	789	875	908	990	1 098	1 173	1 280	1 342	1 399	1 476	1 511	1 555	1 589	1 616	1 663	1 715	1 768	1 838	1 961	2 078	2 189	2 298	2 525	2 670	2 815	2 959	3 098	3 202
OEP42 - Autres impôts et taxes (2)	880	994	1 105	1 171	1 448	1 683	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	2 999	3 102	3 534	3 637	3 705	3 824	3 997	4 109
OEP5 - 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**	**3 916**	**4 027**	**4 183**	**4 283**	**4 176**	**4 281**
OEP51 - 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	3 916	4 027	4 183	4 283	4 176	4 281
OEP6 - 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**	**580**	**573**	**580**	**597**	**621**	**617**	**560**	**592**
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	12	14	17	19	20	20	21	23	25	27	29	31	34	35	37	38	38	40	42	45	46	49	49	48	52	49	47	49	48	49	50
OEP62 - 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	532	521	530	550	572	569	511	542
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - Transferts à l'occupant	**1 218**	**1 442**	**1 656**	**1 857**	**2 047**	**2 169**	**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**	**3 556**	**3 581**	**3 587**	**3 577**
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**	**10 982**	**11 356**	**11 773**	**12 151**	**12 330**	**12 619**	**13 105**	**13 572**	**14 311**	**15 232**	**16 041**	**16 946**	**17 655**	**18 701**	**19 186**	**19 672**	**20 172**	**20 460**	**20 873**
OEPR1 - 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**	**40 690**	**41 939**	**43 069**	**44 083**
OEPR11 - 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	40 690	41 939	43 069	44 083
OEPR111 - Loyers des locataires	9 638	10 585	11 476	12 405	13 448	14 570	15 748	17 085	18 541	19 728	20 668	21 606	22 393	23 242	24 291	25 304	26 301	27 421	28 869	30 158	31 614	33 352	34 990	36 521	37 653	38 758	39 750	40 690	41 939	43 069	44 083
OEPR112 - 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	0
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	- 102	- 119	- 118	- 135	- 103	- 152	- 202	- 220	- 270	- 287	- 297	- 318	- 326	- 338	- 336	- 258	- 346	- 385	- 389	- 419	- 462	- 440	0	0	0	0	0	0	0	0	0
OEPR114 - 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	0
OEPR115 - 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	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	0
OEPR2 - Subventions d'exploitation	**0**	**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**	**0**	**0**
OEPR3 - 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**	**531**	**549**	**727**	**620**	**580**	**673**	**694**	**659**
OEPR31 - 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	531	549	727	620	580	673	694	659
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**	**37 052**	**38 202**	**39 485**	**40 369**	**41 269**	**42 612**	**43 763**	**44 742**
RÉSULTAT BRUT COURANT	**5 050**	**5 390**	**5 929**	**6 197**	**6 477**	**7 011**	**7 735**	**8 238**	**9 157**	**9 710**	**10 378**	**11 001**	**11 396**	**11 881**	**12 497**	**13 688**	**14 036**	**14 733**	**15 748**	**16 633**	**17 328**	**18 188**	**19 464**	**20 106**	**20 548**	**20 784**	**21 183**	**21 598**	**22 440**	**23 303**	**23 869**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les 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	2014
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**	**3 952**	**5 030**	**6 090**	**5 072**	**4 623**	**5 270**	**6 697**	**9 041**	**10 718**	**13 098**	**14 496**	**10 368**	**7 956**	**10 266**	**14 049**	**13 669**	**11 625**	**9 706**
23.11 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	3 240	4 064	4 691	3 861	3 511	3 986	5 096	6 846	8 121	9 893	10 992	7 862	6 033	7 785	10 653	10 365	8 815	7 359
23.12 terrains d'assise	175	166	219	266	389	459	586	567	590	639	716	716	678	630	857	1 263	1 104	1 015	1 170	1 453	1 991	2 349	2 884	3 180	2 274	1 745	2 252	3 082	2 999	2 550	2 129
23.13 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	105	145	175	216	230	164	126	163	222	216	184	154
23.14 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	105	94	68	52	67	92	89	76	63
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	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	5 022	5 212	5 257	5 242	5 395
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**	**11 133**
23.31 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	7 926	7 856
23.32 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	2 481
23.33 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	205
23.34 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	592
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**	**11 339**	**12 920**	**14 876**	**15 057**	**15 134**	**16 512**	**18 763**	**22 582**	**25 813**	**29 807**	**32 177**	**27 059**	**21 535**	**26 927**	**32 737**	**30 929**	**28 055**	**26 234**

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	2014
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**	**3 952**	**5 030**	**6 090**	**5 072**	**4 623**	**5 270**	**6 697**	**9 041**	**10 718**	**13 098**	**14 496**	**10 368**	**7 956**	**10 266**	**14 049**	**13 669**	**11 625**	**9 706**
24.11 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	2 446	2 637	3 031	2 830	2 629	2 572	3 301	3 938	3 868	4 625	5 364	4 818	3 874	1 949	4 406	4 287	2 559	2 137
24.12 aides	7	4	7	9	10	11	14	12	10	10	9	9	12	11	8	9	12	10	10	8	5	3	4	7	11	9	5	6	4	1	1
24.13 emprunts																															
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	0
24.132 emprunts non 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	9 638	9 378	9 065	7 568
24.2 ACQUISITION 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**	**11 133**
24.21 fonds propres	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	3 061
24 22 aides	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	1
24.23 emprunts																															
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	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	8 071
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	**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**	**5 022**	**5 212**	**5 257**	**5 242**	**5 395**
24.31 fonds propres	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	2 382	2 559	2 336	2 418	2 826	3 014	3 112	3 160	2 755	3 006	3 194	3 508	3 602
24.32 aides	105	109	141	157	179	202	192	183	174	226	254	241	245	244	241	237	195	167	161	168	150	186	160	214	227	256	236	226	174	185	238
24.33 emprunts																															
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	51	117	91	69	58	56
24.332 emprunts non aidés	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	1 698	1 734	1 841	1 584	1 913	1 889	1 821	1 491	1 499
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX																															
24.51 fonds propres	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	6 675	7 071	8 201	7 410	7 610	7 981	8 613	9 845	8 201	9 758	10 151	9 471	8 232	6 782	10 677	11 882	9 150	8 799
24.52 aides	120	119	158	178	202	228	226	220	204	254	289	270	281	273	261	260	224	195	189	191	164	194	172	233	259	281	251	242	186	188	240
24.53 emprunts																															
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	51	117	91	69	58	56
24.532 emprunts non aidés	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	19 877	21 793	17 329	12 970	19 776	21 727	18 793	18 659	17 138

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.

Bailleurs HLM

Tableau 20 – Consommation associée au service de logement pour les bailleurs d'HLM

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	2014
0E01 - Consommation de service de logement	**4 326**	**4 818**	**5 304**	**5 837**	**6 460**	**6 902**	**7 393**	**7 923**	**8 546**	**9 254**	**9 884**	**10 490**	**11 007**	**11 368**	**11 724**	**12 026**	**11 982**	**12 155**	**12 604**	**13 181**	**13 734**	**14 327**	**14 990**	**15 626**	**16 231**	**16 961**	**17 621**	**18 075**	**18 645**	**19 266**	**19 768**
0E011 - Loyers (1)	4 326	4 818	5 304	5 837	6 460	6 902	7 393	7 923	8 546	9 254	9 884	10 490	11 007	11 368	11 724	12 026	11 982	12 155	12 604	13 181	13 734	14 327	14 990	15 626	16 231	16 961	17 621	18 075	18 645	19 266	19 768
0E0111 - Loyers des locataires (2)	4 222	4 702	5 177	5 697	6 305	6 736	7 216	7 740	8 352	9 042	9 656	10 247	10 752	11 103	11 451	11 746	11 947	12 155	12 604	13 181	13 734	14 327	14 990	15 626	16 231	16 961	17 621	18 075	18 645	19 266	19 768
0E0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (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	0
0E0113 - Droit au bail	104	116	127	140	155	166	178	183	195	212	228	243	256	265	273	280	35	0	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	0
0E02 - Dépenses en énergie	**2 987**	**3 444**	**3 071**	**2 943**	**2 919**	**2 933**	**3 118**	**3 571**	**3 551**	**3 689**	**3 637**	**3 766**	**4 146**	**3 994**	**4 066**	**3 955**	**4 141**	**4 376**	**4 332**	**4 577**	**4 666**	**4 958**	**5 217**	**5 230**	**5 639**	**5 477**	**5 952**	**5 692**	**6 336**	**6 708**	**6 813**
0E021 - Abonnements et consommations énergétiques	2 780	3 215	2 831	2 679	2 638	2 631	2 788	3 211	3 141	3 243	3 124	3 206	3 536	3 350	3 395	3 263	3 442	3 667	3 596	3 811	3 889	4 156	4 374	4 343	4 720	4 527	4 989	4 725	5 355	5 723	5 813
0E022 - Abonnements et consommations en eau	207	228	240	264	282	302	330	360	409	445	512	560	610	644	671	692	700	709	737	766	778	802	843	887	919	949	963	967	981	984	1 001
0E03 - Charges locatives récupérables	**397**	**408**	**408**	**464**	**494**	**455**	**501**	**536**	**594**	**649**	**660**	**679**	**700**	**673**	**655**	**618**	**633**	**697**	**708**	**754**	**767**	**949**	**1 501**	**1 603**	**1 738**	**1 807**	**1 825**	**1 849**	**1 919**	**1 978**	**2 072**
0E031 - Entretien et petits travaux des parties communes	397	408	408	464	494	455	501	536	594	649	660	679	700	673	655	618	633	697	708	754	767	949	1 501	1 603	1 738	1 807	1 825	1 849	1 919	1 978	2 072
0E04 - Services extérieurs	**423**	**481**	**524**	**611**	**657**	**717**	**791**	**818**	**866**	**933**	**976**	**1 026**	**1 065**	**1 114**	**1 163**	**1 225**	**1 250**	**1 271**	**1 339**	**1 399**	**1 463**	**1 511**	**1 580**	**1 676**	**1 696**	**1 711**	**1 745**	**1 800**	**1 902**	**1 919**	**1 974**
0E041 - Entretien et petits travaux dans les logements	290	334	370	415	458	509	558	596	638	686	734	782	807	840	882	913	927	968	1 026	1 059	1 111	1 154	1 190	1 281	1 290	1 260	1 302	1 350	1 393	1 392	1 427
0E042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	133	146	155	196	199	207	234	222	228	247	242	244	259	273	281	312	323	303	312	340	352	357	389	395	406	451	443	449	509	526	547
0E05 - Frais de personnel (partie récupérable)	**221**	**232**	**256**	**257**	**272**	**282**	**329**	**338**	**342**	**341**	**371**	**395**	**398**	**375**	**377**	**388**	**391**	**401**	**414**	**432**	**451**	**465**	**475**	**484**	**475**	**495**	**497**	**513**	**518**	**526**	**549**
0E051 - Personnels d'immeubles	221	232	256	257	272	282	329	338	342	341	371	395	398	375	377	388	391	401	414	432	451	465	475	484	475	495	497	513	518	526	549
0E06 - Autres dépenses (5)	**134**	**153**	**162**	**160**	**169**	**174**	**182**	**192**	**207**	**221**	**243**	**260**	**284**	**298**	**308**	**321**	**321**	**338**	**366**	**393**	**416**	**443**	**457**	**470**	**515**	**513**	**516**	**556**	**570**	**589**	**583**
0E061 - Prestations de service	69	77	86	92	98	104	114	131	145	160	176	190	210	220	229	237	242	253	275	302	324	354	371	385	428	425	421	457	471	484	492
0E062 - Déménagements	65	76	76	67	71	70	68	61	62	61	67	70	74	78	79	83	80	86	91	91	91	90	87	86	87	88	95	99	98	105	92
0E063 - 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	0
CONSOMMATION TOTALE	**8 489**	**9 535**	**9 726**	**10 272**	**10 972**	**11 463**	**12 315**	**13 378**	**14 106**	**15 087**	**15 771**	**16 615**	**17 600**	**17 822**	**18 294**	**18 532**	**18 718**	**19 238**	**19 762**	**20 736**	**21 496**	**22 653**	**24 220**	**25 090**	**26 294**	**26 964**	**28 157**	**28 485**	**29 890**	**30 985**	**31 760**
0E07 - Prestations sociales logement	- 1 419	- 1 549	- 1 735	- 1 819	- 1 912	- 2 022	- 2 270	- 2 413	- 2 727	- 2 925	- 3 191	- 3 440	- 3 614	- 3 785	- 3 925	- 4 189	- 4 238	- 4 270	- 4 587	- 4 613	- 4 860	- 4 931	- 5 065	- 5 182	- 5 542	- 5 741	- 5 833	- 6 073	- 6 694	- 7 029	- 7 255
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	**7 070**	**7 986**	**7 990**	**8 454**	**9 060**	**9 441**	**10 045**	**10 964**	**11 379**	**12 162**	**12 580**	**13 175**	**13 987**	**14 037**	**14 369**	**14 343**	**14 480**	**14 968**	**15 175**	**16 123**	**16 636**	**17 722**	**19 155**	**19 908**	**20 752**	**21 223**	**22 323**	**22 412**	**23 195**	**23 956**	**24 505**
Pour information, avantages fiscaux	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*10*	*13*	*14*	*16*	*15*	*16*	*15*	*15*	*42*	*103*	*101*	*98*	*110*	*112*	*141*	*148*	*159*	*171*	*164*	*165*	*185*	*162*	*165*	*148*

Source : Compte du Logement (-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les bailleurs d'HLM (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - Charges locatives (non récupérables)	**274**	**281**	**281**	**268**	**286**	**443**	**443**	**437**	**471**	**511**	**559**	**574**	**556**	**538**	**529**	**504**	**526**	**556**	**583**	**612**	**654**	**781**	**972**	**1 066**	**1 123**	**1 195**	**1 236**	**1 288**	**1 321**	**1 362**	**1 427**
OEP11 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	274	281	281	268	286	443	443	437	471	511	559	574	556	538	529	504	526	556	583	612	654	781	972	1 066	1 123	1 195	1 236	1 288	1 321	1 362	1 427
OEP2 - Services extérieurs	**218**	**238**	**284**	**319**	**349**	**388**	**411**	**384**	**436**	**405**	**406**	**449**	**466**	**491**	**536**	**547**	**545**	**558**	**589**	**641**	**677**	**715**	**754**	**770**	**801**	**867**	**894**	**918**	**962**	**985**	**995**
OEP21 - 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	375	365
OEP22 - 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	326	341	355	364	376	390	400
OEP23 - 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	0
OEP24 - Primes d'assurances	52	61	75	76	91	96	104	95	103	103	108	111	116	121	127	123	117	122	139	163	182	193	203	198	193	194	188	197	210	220	229
OEP3 - Frais de personnel	**668**	**738**	**812**	**884**	**974**	**1 074**	**1 089**	**1 188**	**1 248**	**1 233**	**1 336**	**1 432**	**1 474**	**1 478**	**1 513**	**1 561**	**1 609**	**1 658**	**1 725**	**1 824**	**1 918**	**2 035**	**2 203**	**2 307**	**2 404**	**2 616**	**2 726**	**2 846**	**2 957**	**3 058**	**3 179**
OEP31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	78	81	90	91	96	99	116	119	120	119	129	137	138	130	131	136	137	141	146	153	160	165	168	171	166	173	173	177	178	180	188
OEP32 - Personnels de gestion	590	656	722	794	878	974	973	1 070	1 129	1 114	1 207	1 295	1 337	1 348	1 382	1 426	1 472	1 517	1 578	1 671	1 758	1 870	2 034	2 136	2 238	2 444	2 553	2 669	2 779	2 878	2 991
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	**80**	**92**	**141**	**154**	**174**	**216**	**272**	**346**	**431**	**525**	**666**	**769**	**892**	**996**	**1 131**	**1 181**	**1 221**	**1 141**	**1 208**	**1 282**	**1 326**	**1 408**	**1 462**	**1 516**	**1 561**	**1 661**	**1 726**	**1 968**	**2 056**	**1 982**	**2 038**
OEP41 - TFPB	80	92	141	154	174	216	272	346	431	525	666	769	892	996	1 131	1 181	1 221	1 141	1 208	1 282	1 326	1 408	1 462	1 516	1 561	1 661	1 726	1 818	1 906	1 982	2 038
OEP42 - 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	150	150	0	0
OEP5 - Intérêts des emprunts	**2 169**	**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**	**2 972**	**3 221**	**3 216**	**2 323**	**2 716**	**3 144**	**2 994**	**2 564**
OEP51 - Sur crédits immobiliers	2 169	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	2 972	3 221	3 216	2 323	2 716	3 144	2 994	2 564
OEP6 - Autres dépenses	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**	**3**	**3**	**4**	**4**	**5**	**5**	**5**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**6**	**7**
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	3	3	4	4	5	5	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	7
OEP62 - 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	0
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - 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**	**264**
TOTAL DES CHARGES	**3 468**	**3 794**	**4 105**	**4 309**	**4 380**	**4 466**	**4 532**	**4 833**	**5 386**	**5 565**	**5 788**	**6 228**	**6 562**	**6 691**	**6 929**	**6 920**	**6 896**	**6 920**	**7 280**	**7 513**	**7 584**	**7 900**	**8 385**	**8 889**	**9 372**	**9 822**	**9 173**	**10 004**	**10 711**	**10 653**	**10 474**
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**	**18 075**	**18 645**	**19 266**	**19 768**
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	18 075	18 645	19 266	19 768
OEPR111 - Loyers des locataires	4 222	4 702	5 177	5 697	6 305	6 736	7 216	7 740	8 352	9 042	9 656	10 247	10 752	11 103	11 451	11 746	11 947	12 155	12 604	13 181	13 734	14 327	14 990	15 626	16 231	16 961	17 621	18 075	18 645	19 266	19 768
OEPR112 - 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	0
OEPR113 - 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	0
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	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	0	0
OEPR115 - 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	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	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**	**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**	**140**	**134**
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	140	134
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**	**11 565**	**12 141**	**12 063**	**12 232**	**12 689**	**13 291**	**13 848**	**14 443**	**15 113**	**15 743**	**16 347**	**17 110**	**17 743**	**18 190**	**18 783**	**19 406**	**19 902**
RÉSULTAT BRUT COURANT	**1 605**	**1 838**	**1 940**	**1 968**	**2 336**	**2 479**	**2 857**	**3 064**	**3 327**	**3 821**	**3 977**	**4 121**	**4 314**	**4 544**	**4 636**	**5 222**	**5 167**	**5 311**	**5 409**	**5 779**	**6 264**	**6 543**	**6 728**	**6 854**	**6 975**	**7 289**	**8 569**	**8 186**	**8 073**	**8 754**	**9 429**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableau 23 – Les acquisitions de logements et les 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	2014
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**	**12 878**	**12 922**
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	11 595	11 635
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	1 243	1 248
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	8	9	10	12	17	20	25	29	28	31	31	31
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3	2	2	2	1	2	2	2	2	2	2	3	4	5	7	8	7	8	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	2 087	2 171	2 470	2 566	2 828	3 787	3 791	4 214	4 082	4 226
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**	**634**
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	471
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	149
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	4	4	4	4	4	4	5	6	7	8	9	8	6	6	5	5	6	6	8	8	9	11	12	12	15	17	22	24	19	16	14
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**	**6 609**	**7 601**	**9 928**	**11 506**	**13 761**	**16 677**	**16 417**	**17 817**	**17 665**	**17 782**

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 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	2014
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**	**12 878**	**12 922**
24.11 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	1 574	1 606
24.12 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	1 831	1 746
24.13 emprunts																															
24.131 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	2 159	2 336	2 314	2 739	3 247	4 257	5 082	5 963	7 057	7 064	7 899	8 202	8 585
24.132 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	985
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**	**634**
24.21 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	65
24 22 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	123
24.23 emprunts																															
24.231 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	403
24.232 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	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**	**2 087**	**2 171**	**2 470**	**2 566**	**2 828**	**3 787**	**3 791**	**4 214**	**4 082**	**4 226**
24.31 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	1 366	1 391	1 527	1 576	1 629	1 724	1 777	1 901	1 912	1 931
24.32 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	346
24.33 emprunts																															
24.331 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	1 910
24.332 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	40
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	**4581**	**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**	**6 609**	**7 601**	**9 928**	**11 506**	**13 761**	**16 677**	**16 417**	**17 817**	**17 665**	**17 782**
24.51 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	1 677	1 780	2 006	2 115	2 242	1 841	2 003	2 564	2 773	3 009	3 158	3 157	3 560	3 548	3 603
24.52 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	2 304	2 215
24.53 emprunts																															
24.531 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	9 335	10 391	10 461	10 898
24.532 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	1 067

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 20 – Consommation associée au service de logement pour les locaux d'hébergement

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	2014
OE01 - Consommation de service de logement	***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**	**5 195**	**5 284**	**5 467**	**5 697**	**6 270**	**6 947**	**7 236**	**7 773**
OE011 - Loyers (1)	*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	0
OE0111 - Loyers des locataires (2)	*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	0
OE0112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	*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	0
OE0113 - Droit au bail	*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	0
OE012 - Redevances (4)	*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	5 195	5 284	5 467	5 697	6 270	6 947	7 236	7 773
OE02 - Dépenses en énergie	***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**	**0**
OE021 - Abonnements et consommations énergétiques	*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	0
OE022 - Abonnements et consommations en eau	*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	0
OE03 - Charges locatives récupérables	***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**	**0**
OE031 - Entretien et petits travaux des parties communes	*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	0
OE04 - Services extérieurs	***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**	**0**
OE041 - Entretien et petits travaux dans les logements	*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	0
OE042 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	*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	0
OE05 - Frais de personnel (partie récupérable)	***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**	**0**
OE051 - Personnels d'immeubles	*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	0
OE06 - Autres dépenses (5)	***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**	**0**
OE061 - Prestations de service	*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	0
OE062 - Déménagements	*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	0
OE063 - Frais de baux	*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	0
CONSOMMATION TOTALE	***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**	**5 195**	**5 284**	**5 467**	**5 697**	**6 270**	**6 947**	**7 236**	**7 773**
OE07 - Prestations sociales logement	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	- 558	- 606	- 704	- 752	- 873	- 896	- 1 834	- 1 882	- 2 006	- 1 962	- 2 046	- 2 066	- 2 091	- 2 159	- 2 290	- 2 323	- 2 434	- 2 532	- 2 661	- 2 769	- 2 808	- 2 857	- 3 018	- 3 100	- 3 176
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	***nd***	***nd***	***nd***	***nd***	***nd***	***nd***	**1 609**	**1 822**	**1 938**	**2 153**	**2 293**	**2 537**	**1 743**	**1 723**	**1 672**	**1 766**	**1 665**	**1 833**	**2 028**	**2 095**	**2 099**	**2 201**	**2 357**	**2 663**	**2 623**	**2 698**	**2 889**	**3 413**	**3 930**	**4 136**	**4 597**
Pour information, avantages fiscaux	*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*	*0*

Source : Compte du Logement

(-) 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 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.

Tableau 21-22 – Comptes des producteurs de service de logement pour les locaux d'hébergement (emplois et ressources)

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	2014
OEP1 - 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**	**1 001**	**1 217**	**1 281**	**1 217**
OEP11 - 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	1 001	1 217	1 281	1 217
OEP2 - 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**	**1 228**	**1 287**	**1 402**	**1 559**	**1 610**	**1 603**
OEP21 - 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	573	726	766	751
OEP22 - Petits travaux	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	269	316	330	340	358	372	391	401	410	418	437	477	510	538	541	535	540	599	629	639	675	709	704	715	724
OEP23 - Frais de gestion locative	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	6	8	10	10	11	12	13	15	16	18	20	25	29	31	35	37	40	44	49	45	50	49	52	52	50
OEP24 - 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	70	76	77	78
OEP3 - Frais de personnel	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	**869**	**972**	**1 077**	**1 137**	**1 226**	**1 301**	**1 292**	**1 309**	**1 393**	**1 458**	**1 474**	**1 512**	**1 549**	**1 634**	**1 632**	**1 737**	**1 782**	**1 887**	**1 814**	**1 790**	**1 895**	**2 021**	**2 221**	**2 257**	**2 268**
OEP31 - 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	1 790	1 895	2 021	2 221	2 257	2 268
OEP32 - 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
OEP4 - Impôts et taxes autres que la TVA	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	**18**	**20**	**20**	**28**	**30**	**36**	**31**	**31**	**24**	**25**	**20**	**59**	**28**	**33**	**44**	**27**	**25**	**74**	**75**	**80**	**86**	**91**	**107**	**116**	**102**
OEP41 - TFPB	*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	38
OEP42 - 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	58	68	78	64
OEP5 - 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**	**467**	**508**	**532**	**516**
OEP51 - 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	467	508	532	516
OEP6 - Autres dépenses	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	**2**	**2**	**3**	**3**	**3**	**3**	**3**	**4**	**3**	**4**	**5**	**5**	**4**	**6**	**7**	**7**	**8**	**8**	**8**	**8**	**10**	**10**	**11**	**11**	**11**
OEP61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	2	2	3	3	3	3	3	4	3	4	5	5	4	6	7	7	8	8	8	8	10	10	11	11	11
OEP62 - 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	0
OEP7 - 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**	**0**
OEP8 - 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**	**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**	**4 349**	**4 581**	**4 993**	**5 622**	**5 807**	**5 718**
OEPR1 - 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**	**5 195**	**5 284**	**5 467**	**5 697**	**6 270**	**6 947**	**7 236**	**7 773**
OEPR11 - 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	0
OEPR111 - Loyers des locataires	*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	0
OEPR112 - 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	0
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (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	0
OEPR114 - 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	0
OEPR115 - 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	0
OEPR12 - 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	5 195	5 284	5 467	5 697	6 270	6 947	7 236	7 773
OEPR2 - 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**	**127**	**134**	**154**	**178**	**194**	**223**	**211**
OEPR3 - 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**	**0**
OEPR31 - 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	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**	**5 342**	**5 411**	**5 601**	**5 851**	**6 449**	**7 141**	**7 459**	**7 985**
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**	**1 112**	**1 119**	**1 251**	**1 270**	**1 456**	**1 519**	**1 652**	**2 266**
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**	**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**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**	**nd**

Source : Compte du Logement (-) 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 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 additionelle 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

Tableaux complémentaires au compte

Les aides publiques et les prélèvements

Tableau 311 – Montant des aides au logement : ventilation par type de dispositif 166
Tableau 312 - Montant des aides au logement : ventilation par filière de bénéficiaires 168
Tableau 321 – Montant des prélèvements fiscaux relatifs au logement 169

Les aides personnelles : répartition et évolution

Tableau 341 - Nombre de bénéficiaires 170
Tableau 342 - Montants 171
Tableau 343 - Montants mensuels moyens 172

Les circuits de financement

Tableau 40 - Situation du Livret A – Dépôts et prêts 173
Tableau 41 - Épargne – Logement 174
Tableau 42 - Participation des employeurs à l'effort de construction 175

Le parc de logements

Tableau 50 -Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement 176
Tableau 51 - Répartition des résidences principales par filière 177
Tableau 50 sans DOM - Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole 178
Tableau 51 sans DOM - Répartition des résidences principales par filière pour la métropole 179
Tableau 52 - Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement 180

Tableau 311 - Synthèse des aides 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	2014
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**	**16 264**	**16 379**	**17 570**	**18 199**	**18 367**	**18 826**	**19 318**	**20 061**	**20 480**
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	7 985
ALS (1)	1 120	1 140	1 162	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	5 296
ALF (1)	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	4 236	4 365	4 421
ASH et autres prestations sociales liées aux locaux d'hébergement collectif (2)	0	0	0	0	0	0	129	144	158	165	185	209	1 141	1 154	1 179	1 199	1 222	1 246	1 281	1 367	1 474	1 529	1 614	1 701	1 817	1 938	1 988	2 054	2 194	2 249	2 333
Autres aides aux consommateurs de service de logement (3)	126	139	144	100	64	58	55	114	122	118	140	190	181	175	213	257	265	268	305	304	361	407	515	443	562	655	459	422	401	428	445
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**	**127**	**134**	**154**	**178**	**194**	**223**	**211**
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	0
Subventions d'exploitation aux locaux d'hébergement collectif	0	0	0	0	0	0	142	147	149	144	153	142	152	155	177	178	179	182	172	176	180	186	158	147	127	134	154	178	194	223	211
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**	**3 575**	**3 450**
Subventions de l'État liées aux prêts locatifs 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	545
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*	*251*	*249*	*234*	*385*	*419*	*456*	*587*	*565*	*583*	*551*	*479*
Acquisitions de logements anciens	*1*	*2*	*3*	*4*	*9*	*18*	*22*	*35*	*43*	*52*	*50*	*45*	*51*	*60*	*51*	*47*	*67*	*66*	*55*	*68*	*64*	*51*	*52*	*67*	*71*	*89*	*96*	*75*	*55*	*52*	*40*
Travaux (5)	*259*	*281*	*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*	*25*
Subventions des collectivités locales pour les opérations conventionnées LLS	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	1 441	1 341
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*	*1 224*	*1 143*
Acquisitions de logements anciens	*2*	*3*	*5*	*7*	*8*	*9*	*9*	*8*	*9*	*9*	*11*	*8*	*4*	*33*	*35*	*42*	*54*	*38*	*38*	*47*	*49*	*50*	*55*	*92*	*111*	*137*	*145*	*120*	*99*	*86*	*72*
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*	*125*
Subventions de l'Anru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	63	133	229	368	623	769	718	693	681	720
Construction de logements neufs	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*6*	*39*	*88*	*143*	*245*	*416*	*546*	*473*	*466*	*459*	*466*
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*	*1*	*25*	*45*	*86*	*122*	*206*	*224*	*245*	*227*	*222*	*253*
Subventions d'Action logement aux organismes constructeurs (6)	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	237
Aides et subventions de l'Anah (7)	220	213	273	295	346	368	386	389	383	466	510	464	468	465	476	474	412	405	391	459	441	477	359	460	471	536	499	454	351	322	453
Autres subventions d'investissement (8)	0	0	35	42	44	40	40	59	126	91	119	86	108	94	98	92	98	82	80	39	0	0	0	0	0	0	0	13	31	241	154
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**	**13 735**
Avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**27**	**34**	**37**	**44**	**40**	**43**	**41**	**41**	**380**	**1 128**	**1 077**	**1 043**	**1 142**	**1 172**	**1 443**	**1 424**	**1 542**	**1 607**	**1 501**	**1 522**	**1 707**	**1 494**	**1 499**	**1 337**
Taux de TVA réduit pour travaux (9)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199	886	968	1 021	1 112	1 142	1 413	1 424	1 542	1 607	1 501	1 522	1 707	1 494	1 499	1 337
Autres (10)	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	181	242	109	22	30	30	30	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**	**3 822**	**3 893**	**3 734**	**3 834**	**3 773**	**4 000**	**4 377**	**4 834**	**5 249**	**6 877**	**6 573**	**6 902**	**7 046**	**6 966**	**7 886**	**8 842**	**9 865**	**11 425**	**13 045**	**13 995**	**14 769**	**13 506**	**13 020**	**12 398**
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	220	1 089	1 525	1 863	1 995	1 650	1 205
Dispositifs d'incitation 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	1 774
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	1 097
Bailleurs sociaux (12)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*nd*	*700*	*747*	*789*
Autres 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*	*nd*	*297*	*311*	*298*
Autres exonérations	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*nd*	*8*	*10*	*10*
PLA fiscal (13)	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	2 306	2 229	2 184
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	2 060	3 580	3 293	3 594	3 881	3 958	4 657	5 536	6 508	7 293	7 262	7 183	7 058	5 476	5 124	4 757
dont TVA à taux réduit (15)	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*456*	*2 164*	*2 332*	*2 379*	*2 588*	*2 658*	*3 257*	*3 276*	*3 508*	*3 793*	*3 649*	*3 678*	*4 093*	*3 546*	*3 551*	*3 178*
dont crédit d'impôt "développement durable"	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*29*	*63*	*220*	*330*	*350*	*400*	*990*	*1 900*	*2 400*	*2 763*	*2 625*	*2 015*	*1 110*	*673*	*619*
Avantages fiscaux sur les revenus fonciers, hors travaux (16)	227	230	290	313	323	380	280	157	180	209	352	255	510	512	575	604	740	804	835	805	665	705	800	370	370	800	770	1 056	1 104	1 146	1 110
dont exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM	55	44	88	111	107	147	213	175	189	209	209	181	215	213	198	198	259	310	300	270	270	300	370	370	370	800	750	1 000	1 000	1 000	950
Autres avantages fiscaux aux producteurs (17)	231	231	235	243	237	213	220	197	162	149	178	169	113	102	61	50	46	44	50	40	50	50	55	60	210	190	260	310	240	210	270
AVANTAGES DE TAUX (producteurs uniquement)	**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**	**2 068**	**2 894**	**3 232**	**3 867**	**5 605**	**4 972**	**3 482**	**2 678**	**3 014**
Avantage de taux sur les prêts au logement locatif social (18)	2 234	2 298	2 178	1 623	1 664	1 267	1 118	1 423	1 527	1 465	1 022	992	884	678	422	325	573	613	508	479	389	412	447	1 039	1 228	1 594	2 960	2 898	2 152	1 714	2 042
Avantage de taux sur les Prêt à taux zéro (PTZ)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	1 291	1 118	940	896	929	831	786	664	526	1 057	1 356	1 553	1 531	1 649	2 171	1 538	930	631	662
Avantage de taux sur les Éco-PTZ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174	232	178	138	117	105
Avantage de taux sur les prêts Action logement	729	747	679	762	650	669	662	772	791	690	817	616	602	434	324	339	403	473	465	452	478	350	300	338	428	371	212	342	244	195	183
... aux organismes de logement locatif (19)	*335*	*334*	*319*	*363*	*263*	*292*	*293*	*381*	*390*	*314*	*322*	*282*	*265*	*212*	*131*	*147*	*172*	*162*	*249*	*266*	*288*	*185*	*131*	*123*	*143*	*198*	*159*	*204*	*105*	*66*	*72*
... aux ménages	*395*	*413*	*360*	*399*	*387*	*378*	*369*	*391*	*401*	*376*	*496*	*334*	*337*	*222*	*193*	*192*	*230*	*312*	*216*	*185*	*190*	*165*	*169*	*214*	*285*	*173*	*53*	*139*	*139*	*129*	*111*
Avanatges de taux sur autres prêts (20)	2 571	2 341	1 096	1 688	1 522	1 675	1 932	2 119	2 014	1 151	890	799	421	291	160	58	187	208	76	24	16	-8	-35	-35	45	80	30	16	18	21	22
ENSEMBLE DES AIDES AU LOGEMENT	**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**	**33 674**	**37 343**	**40 843**	**43 961**	**44 093**	**41 346**	**41 056**	**40 890**

(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, PSI...), Farif (jusqu'en 2003) et Aide de solidarité écologique (ASE) du Fonds d'aide à la rénivation 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 gos 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, PLAI, 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

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	2014
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**	**16 264**	**16 379**	**17 570**	**18 199**	**18 367**	**18 826**	**19 318**	**20 061**	**20 480**
par les 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	1 064	1 159	1 183	995	966	949	943	927
par les 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	15 069	15 315	16 410	17 016	17 372	17 859	18 369	19 119	19 553
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**	**418**	**241**	**222**	**214**	**196**	**193**	**194**	**198**	**162**	**147**	**127**	**134**	**154**	**178**	**194**	**223**	**211**
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	0
aux locataires	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	127	134	154	178	194	223	211
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**	**3 575**	**3 450**
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	236	221
aux locataires	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	3 340	3 230
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**	**13 735**
Aux consommateurs du service de logement	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**27**	**34**	**37**	**44**	**40**	**43**	**41**	**41**	**380**	**1 128**	**1 077**	**1 043**	**1 142**	**1 172**	**1 443**	**1 424**	**1 542**	**1 607**	**1 501**	**1 522**	**1 707**	**1 494**	**1 499**	**1 337**
aux propriétaires occupants	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240	763	725	715	793	830	1 039	1 034	1 124	1 168	1 085	1 102	1 240	1 086	1 091	973
aux locataires	0	0	0	0	0	0	0	27	34	37	44	40	43	41	41	140	365	352	328	349	342	404	390	418	439	416	420	467	408	408	364
Aux producteurs du service de logement	**2 826**	**2 882**	**3 174**	**3 413**	**3 599**	**4 031**	**3 976**	**3 822**	**3 893**	**3 734**	**3 834**	**3 773**	**4 000**	**4 377**	**4 834**	**5 249**	**6 877**	**6 573**	**6 902**	**7 046**	**6 966**	**7 886**	**8 842**	**9 865**	**11 425**	**13 045**	**13 995**	**14 769**	**13 506**	**13 020**	**12 398**
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	2 108	2 877	2 453	2 542	2 698	2 679	3 246	3 835	4 951	6 078	7 142	7 386	7 430	5 949	5 170	4 425
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	3 999	4 120	4 360	4 349	4 287	4 640	5 007	4 914	5 347	5 903	6 609	7 339	7 556	7 850	7 972
AVANTAGES DE TAUX (producteurs uniquement)	**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**	**2 068**	**2 894**	**3 232**	**3 867**	**5 605**	**4 972**	**3 482**	**2 678**	**3 014**
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	1 494	1 736	1 856	2 058	2 462	1 848	1 207	883	887
aux locataires	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	3 123	2 275	1 794	2 127
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**	**33 674**	**37 343**	**40 843**	**43 961**	**44 093**	**41 346**	**41 056**	**40 890**
aux filières propriétaires occupants (y compris les résidences secondaires et les	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	7 653	8 996	10 386	11 611	12 080	11 621	9 306	8 322	7 433
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	23 332	24 678	26 957	29 232	31 880	32 473	32 039	32 734	33 457

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	2014
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	**6 811**	**7 970**	**7 979**	**8 071**	**7 871**	**7 836**	**8 282**	**9 101**	**9 380**	**9 609**	**9 673**	**10 714**	**11 660**	**11 533**	**11 698**	**11 321**	**10 131**	**9 391**	**9 584**	**10 269**	**10 747**	**11 266**	**11 774**	**11 733**	**12 809**	**12 530**	**13 356**	**13 392**	**14 844**	**15 634**	**15 510**
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	0
TVA	4 685	5 178	4 940	4 862	4 661	4 500	4 757	5 263	5 387	5 542	5 508	6 507	7 195	7 082	7 337	6 887	6 399	6 719	6 692	7 163	7 538	7 974	8 451	8 552	9 445	8 995	9 706	9 694	10 781	11 300	11 080
Autres taxes sur les produits	1 757	2 384	2 596	2 729	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	2 902	3 116	3 219	3 302	3 323	3 181	3 364	3 535	3 651	3 698	4 063	4 334	4 430
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	**5 217**	**5 730**	**6 224**	**6 730**	**7 480**	**8 068**	**8 571**	**9 475**	**9 993**	**10 950**	**11 505**	**12 071**	**12 725**	**13 263**	**13 886**	**14 232**	**14 276**	**14 517**	**15 156**	**15 860**	**16 685**	**17 908**	**18 484**	**19 390**	**20 136**	**21 945**	**22 886**	**23 976**	**25 010**	**25 850**	**26 624**
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	487	461	139	98	87	78	77	83	86	76	82
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	7 951	8 560	8 984	9 480	9 816	10 101	10 328	10 834	11 351	11 927	12 854	13 713	14 354	14 977	16 315	17 136	17 992	18 839	19 617	20 171
Taxes sur les charges	542	581	626	678	723	797	840	870	938	950	983	1 134	1 170	1 201	1 239	1 253	1 103	1 136	1 172	1 224	1 331	1 400	1 477	1 554	1 609	1 674	1 711	1 736	1 810	1 846	1 973
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	2 761	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	3 383	3 462	3 878	3 961	4 164	4 274	4 312	4 398
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**	**12 446**	**12 916**	**12 871**	**13 210**
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	695	682
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	960	968	967	881
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	7 398	7 359	7 381	6 613
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	2 070	2 136	2 189	2 791	2 779	3 974
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	1 106	1 049	1 059
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**	**4 673**	**5 188**	**5 750**	**6 685**	**7 705**	**9 082**	**9 555**	**8 732**	**6 599**	**8 547**	**9 942**	**9 024**	**8 398**	**8 865**
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	4 317	4 757	5 267	6 143	7 077	8 362	8 755	7 913	5 882	7 940	9 155	8 168	7 627	8 124
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	173
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	591	682	608	568
ENSEMBLE DES PRÉLÈVEMENTS LIÉS AU LOGEMENT	**20 551**	**22 471**	**23 399**	**24 919**	**26 427**	**28 050**	**29 783**	**31 318**	**31 851**	**32 596**	**34 034**	**35 344**	**37 047**	**38 639**	**40 125**	**39 747**	**37 151**	**37 383**	**39 409**	**41 602**	**45 034**	**48 875**	**53 120**	**55 074**	**56 541**	**53 806**	**55 895**	**59 755**	**61 794**	**62 753**	**64 209**

Source: Compte du logement

Tableau 341 - Les aides personnelles : nombre de bénéficiaires

moyen sur l'année (en milliers)	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	**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**	**2 540**	**2 593**	**2 661**	**2 708**	**2 902**
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	143	138	146	139	162
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	107	104	110	105	122
- 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*	*17*	*16*	*17*	*16*	*19*
- 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*	*91*	*88*	*93*	*89*	*103*
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	34	32	34	33	38
- PAP	*86*	*94*	*109*	*115*	*107*	*104*	*99*	*90*	*80*	*73*	*71*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*
- PC	*48*	*67*	*84*	*96*	*105*	*105*	*101*	*93*	*86*	*84*	*80*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*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	2	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	2 397	2 456	2 516	2 569	2 740
APL1(3) hors foyers	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	2 149	2 200	2 255	2 301	2 469
- 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*	*1 979*	*2 027*	*2 082*	*2 127*	*2 283*
- 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*	*170*	*173*	*173*	*174*	*187*
APL1 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	248	255	261	268	270
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) remboursant 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**	**3 564**	**3 437**
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	1 200	1 222	1 248	1 260	1 255	1 243	1 243	1 251	1 259	1 278	1 329	1 310	1 307	1 306	1 296	1 289	1 287
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	282	273
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	1 007	1 013
- 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*	*110*	*110*	*112*
- 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*	*887*	*898*	*901*
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	2 274	2 150
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	66	65	65	48
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	2 209	2 103
ENSEMBLE APL + AL	**4 032**	**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**	**6 080**	**6 156**	**6 219**	**6 272**	**6 339**

Source : Compte du Logement

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	2014
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)																															
Ensemble des allocataires	**1 549**	**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**	**7 764**	**7 985**
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	280
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	210
- 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*	*32*
- 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*	*184*	*178*
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	66
- PAP	*123*	*151*	*183*	*196*	*190*	*190*	*176*	*167*	*151*	*141*	*136*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*
- PC	*61*	*95*	*138*	*161*	*178*	*181*	*172*	*162*	*154*	*149*	*139*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*nd*	*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	3	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	7 705
APL1 (3)	653	871	1 102	1 353	1 398	1 562	1 775	1 912	2 062	2 200	2 268	2 429	2 540	4 047	4 189	4 479	4 548	4 619	4 938	4 953	5 187	5 197	5 297	5 320	5 673	5 831	5 991	6 261	6 515	6 850	7 079
- HLM	*532*	*707*	*917*	*1 084*	*1 258*	*1 387*	*1 535*	*1 641*	*1 752*	*1 861*	*1 975*	*2 123*	*2 221*	*3 547*	*3 683*	*3 944*	*4 005*	*4 058*	*4 356*	*4 389*	*4 625*	*4 653*	*4 774*	*4 830*	*5 175*	*5 343*	*5 446*	*5 681*	*5 922*	*6 226*	*6 428*
- 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*	*545*	*581*	*593*	*624*	*651*
APL1 foyers	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	153	173	163	183	202	217	308	339	355	397	476	445	452	446	454	454	482	476	503	517	547	563	578	583	602	624	626
APL 2 (3)	-	-	-	-	16	219	418	603	805	945	1 076	1 188	1 285	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(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	**2 978**	**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**	**6 356**	**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**	**9 717**
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	4 236	4 365	4 421
Propriétaires occupants	260	230	218	220	219	243	265	299	329	363	388	397	425	457	499	543	569	584	596	595	607	562	577	559	580	581	559	552	539	526	512
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	3 909
- 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*	*408*	*419*	*433*
- 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*	*3 451*	*3 512*	*3 289*	*3 421*	*3 476*
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	3 055	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	5 296
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	98
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	5 198

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**	**12 325**	**12 671**	**13 256**	**13 415**	**13 879**	**13 797**	**14 136**	**14 235**	**15 191**	**15 606**	**15 921**	**16 350**	**16 723**	**17 384**	**17 702**

Source : Compte du Logement

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**	**225**	**229**	**232**	**239**	**229**
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	173	180	168	173	143
Accédants en neuf	111	122	132	145	162	166	169	176	178	181	185	185	180	184	176	171	165	166	161	154	160	157	160	151	155	159	173	180	168	173	143
- PAP	*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*	*173*	*180*	*168*	*173*	*143*
- PC	*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*	*173*	*180*	*168*	*173*	*143*
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	173	180	168	173	143
- PAP	*119*	*133*	*140*	*143*	*148*	*152*	*149*	*155*	*157*	*161*	*160*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*
- PC	*108*	*119*	*137*	*140*	*141*	*144*	*142*	*146*	*149*	*148*	*144*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*n.d.*	*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	173	180	168	173	143
Locataires	111	125	128	136	137	137	140	141	147	151	154	158	160	166	171	177	179	181	192	194	204	204	210	209	217	223	228	232	236	242	234
APL1 (3)	125	141	143	151	137	144	148	154	164	169	167	171	173	166	168	177	179	182	194	196	207	208	212	212	219	227	232	237	241	248	239
- 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*	*217*	*225*	*229*	*233*	*237*	*244*	*235*
- 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*	*267*	*280*	*286*	*298*	*291*
APL1 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	194	190	192	194	193
APL 2 (3)	-	-	-	-	n.d.	100	121	117	121	128	133	137	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(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	**87**	**89**	**95**	**99**	**107**	**117**	**126**	**136**	**141**	**145**	**144**	**142**	**142**	**143**	**146**	**151**	**154**	**163**	**173**	**179**	**185**	**185**	**192**	**194**	**199**	**209**	**213**	**215**	**218**	**225**	**236**
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	231	238	239	245	259	265	269	272	282	286
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	142	148	150	150	150	155	156
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	318	321
- 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*	*318*	*321*
- 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*	*318*	*321*
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	159	165	167	173	180	183	185	187	193	205
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	116	118	124	171
Locataires	84	89	93	96	104	112	120	127	130	133	132	129	128	127	129	134	137	144	153	157	161	161	167	168	175	182	185	187	189	195	206
de HLM	*70*	*72*	*74*	*75*	*81*	*88*	*95*	*102*	*110*	*118*	*117*	*121*	*126*	*121*	*126*	*133*	*134*	*140*	*150*	*159*	*168*	*168*	*152*	*160*	*167*	*196*	*200*	*202*	*198*	*211*	*230*
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*	*221*
de foyers	*92*	*110*	*119*	*127*	*137*	*135*	*96*	*91*	*103*	*103*	*98*	*87*	*83*	*81*	*84*	*78*	*94*	*92*	*86*	*83*	*83*	*81*	*82*	*83*	*79*	*74*	*69*	*65*	*67*	*72*	*80*

Source : Compte du Logement

40.1 - DEPÔTS (encours au 31/12, hors intérêts capitalisés)

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
Caisses d'Epargne 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**	**104 428**	**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'Epargne jusqu'à fin 2008

402 - PRÊTS (encours au 31/12)

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
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*	*nd*
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*	*nd*
Accession	*n.d.*	*n.d.*	*4 711*	*4 756*	*4 421*	*4 955*	*4 391*	*4 558*	*4 314*	*3 705*	*2 912*	*2 393*	*1 372*	*595*	*107*	*46*	*23*	*16*	*4*	*2*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*nd*
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*	*nd*
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

411 - ENCOURS DES DEPOTS ET DES PRETS

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	2014
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**	**36 360**	**35 484**	**33 725**	**31 457**
. Caisses d'Epargne 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															
- 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	6 217									
. Banques	8 245	9 591	10 826	12 033	13 426	14 362	14 165	14 762	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	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 360	35 484	33 725	31 457
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**	**201 540**	**220 144**
. Caisses d'Epargne 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	32 108	34 791															
- 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	7 902	11 419	13 847	16 653	19 095	20 201	21 379	22 651	23 972	24 911	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	201 540	220 144
Ensemble :	**38 650**	**47 837**	**58 444**	**69 049**	**79 367**	**86 668**	**88 106**	**90 575**	**94 831**	**105 661**	**120 355**	**136 592**	**165 711**	**186 543**	**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**	**235 265**	**251 601**
. Caisses d'Epargne 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															
- 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									
. 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	235 265	251 601
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**	**4 247**
. Caisses d'Epargne 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															
- 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										
. Banques	4 607	5 035	5 460	5 784	6 062	6 427	7 183	7 785	8 234	8 717	8 958	9 030	9 365	8 649	8 625	8 422	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	4 247
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**	**1 015**
. Caisses d'Epargne 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															
- 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										
. 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	1 015
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**	**5 262**
. Caisses d'Epargne 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															
- 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										
. Banques	14 696	15 926	16 771	17 994	19 401	21 743	24 923	27 658	30 280	32 479	33 382	33 790	34 852	33 073	29 011	23 705	24 594	22 901	20 899	18 156	15 274	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035	8 142	6 637	5 262

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%**	**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%**	**2,1%**

Source: Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor

(1)depuis l'année 2000, les Caisses d'Epargne et de prévoyance sont regroupées avec les Banques

(2) Caisse Nationale d'Epargne jusqu'à fin 2008

412 - PRIMES D'EPARGNE-LOGEMENT

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	2014
Nombre (en milliers):	**1 120**	**725**	**824**	**939**	**1 107**	**1 401**	**1 626**	**1 566**	**1 565**	**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**	**430**
. Comptes	289	294	295	294	305	317	347	341	344	353	353	345	348	334	317	290	303	307	295	261	242	188	133	171	205	174	116	99	99	52	34
. 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	396
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**	**970**	**1 098**	**1 784**	**1 476**	**1 588**	**908**	**628**	**670**	**701**	**520**	**437**
. 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	8
. 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	429

Source: Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor

413 - FLUX ANNUELS

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	2014
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**	**1 787**
. Comptes	1 585	1 536	2 049	2 180	2 322	2 436	2 402	2 462	2 439	2 468	2 549	2 945	2 987	3 767	3 091	3 175	3 030	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	1 469
. Plans	2 123	2 606	2 949	3 034	3 447	3 759	3 727	4 149	4 042	4 692	5 166	5 581	6 159	5 687	6 607	7 220	4 802	3 988	3 359	3 388	2 511	2 780	1 557	1 067	756	827	775	803	479	402	318
Prêts versés	**6 432**	**6 129**	**6 048**	**6 612**	**7 363**	**8 989**	**10 301**	**10 197**	**10 755**	**10 550**	**9 615**	**9 243**	**10 672**	**7 344**	**4 621**	**3 534**	**4 153**	**5 236**	**4 230**	**3 908**	**2 668**	**2 920**	**1 620**	**2 283**	**3 728**	**3 167**	**1 418**	**1 529**	**1 353**	**676**	**413**
. Comptes	2 191	2 363	2 526	2 496	2 569	2 819	3 183	2 968	3 092	3 124	3 133	3 031	3 396	3 056	3 094	3 002	3 023	3 166	2 985	2 981	2 456	2 078	1 582	2 157	2 672	2 317	1 399	1 341	1 259	628	374
. Plans	4 241	3 766	3 522	4 116	4 795	6 170	7 118	7 229	7 664	7 426	6 482	6 212	7 276	4 288	1 527	532	1 130	2 070	1 245	927	212	842	38	126	1 056	850	19	188	93	48	39

Source: Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor

Tableau 42 - Les circuits de financement : participation des employeurs à l'effort de construction

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	2014
RESSOURCES STABLES																															
42.11 Ressources nouvelles	**1 161**	**1 247**	**1 318**	**1 181**	**1 244**	**1 175**	**1 132**	**1 192**	**1 093**	**934**	**945**	**948**	**979**	**993**	**1 003**	**1 041**	**1 084**	**1 119**	**1 163**	**1 199**	**1 225**	**1 052**	**1 291**	**1 378**	**1 442**	**1 481**	**1 575**	**1 548**	**1 576**	**1 610**	**1 662**
42.111 Affectation directe par les employeurs (1)	49	40	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
42.112 Collecte nette reçue	1 112	1 207	1 281	1 150	1 206	1 154	1 098	1 142	1 055	896	907	910	941	955	965	1 003	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	1 662
CIL - Associés UESL	985	1 065	1 141	1 030	1 081	1 057	996	1 048	982	842	859	866	910	932	948	974	1 035	1 085	1 147	1 240	1 293	1 331	1 378	1 480	1 540	1 640	1 703	1 674	1 699	1 751	1 792
CCI (2)	57	67	69	60	62	59	56	58	53	46	47	48	49	50	53	54	54	57	58	45	34	33	32	34	31	0	0	0	0	0	0
SIN, HLM, SEM, SACI, CAF	79	89	88	81	87	68	75	71	61	53	53	51	50	41	44	57	39	36	28	28	36	38	39	26	25	25	25	28	24	22	21
Remboursement aux entreprises	- 9	- 14	- 17	- 21	- 24	- 30	- 29	- 35	- 41	- 45	- 52	- 55	- 68	- 68	- 80	- 82	- 82	- 97	- 108	- 152	- 176	- 350	- 158	- 162	- 154	- 184	- 153	- 153	- 147	- 163	- 150
42.12 Remboursements de prêts	**475**	**506**	**599**	**686**	**709**	**777**	**741**	**887**	**926**	**978**	**1 062**	**1 132**	**1 628**	**1 292**	**1 397**	**1 687**	**1 716**	**1 706**	**1 867**	**1 945**	**2 184**	**2 357**	**2 456**	**2 520**	**2 531**	**2 614**	**2 350**	**2 102**	**1 859**	**1 714**	**1 624**
42.121 Personnes morales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	209	253	291	477	488	441	505	515	600	648	654	662	649	763	700	654	649	620	638
42.121 Personnes physiques	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	1 419	1 039	1 106	1 210	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	986
42.14 Refinancement extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182	958	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	652
42.15 Ressources issues des cessions de titre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	14	16	65	19	38	32	16	40	17	19	12	14	117	30	76	9	25
TOTAL	**1 636**	**1 753**	**1 917**	**1 867**	**1 953**	**1 952**	**1 873**	**2 079**	**2 019**	**1 912**	**2 007**	**2 080**	**2 607**	**2 467**	**3 372**	**2 744**	**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**	**3 963**
EMPLOIS A LONG TERME																															
42.21 Concours aux personnes physiques	**803**	**867**	**872**	**1 073**	**1 023**	**982**	**929**	**993**	**1 021**	**1 109**	**1 565**	**1 196**	**1 366**	**1 000**	**1 063**	**1 065**	**1 104**	**1 614**	**1 372**	**1 435**	**1 588**	**1 711**	**1 813**	**1 978**	**2 027**	**1 395**	**1 354**	**1 121**	**859**	**943**	**920**
42.211 Concours directs des employeurs	49	40	37	31	38	21	34	50	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
42.212 Prêts des organismes collecteurs	754	827	835	1 042	985	961	895	943	983	1 071	1 527	1 158	1 328	962	1 025	1 027	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	848
42.213 Subventions des organismes collecteurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11	38	52	64	76	90	100	106	101	95	46	38	56	73
42.22 Concours aux personnes morales	**651**	**705**	**749**	**745**	**646**	**682**	**626**	**833**	**859**	**810**	**786**	**658**	**760**	**627**	**510**	**497**	**511**	**518**	**626**	**750**	**769**	**673**	**683**	**615**	**719**	**1 086**	**1 084**	**938**	**709**	**897**	**1 380**
42.221 Prêts	485	505	555	580	460	522	475	654	703	675	681	567	638	561	456	456	438	451	591	675	713	568	487	408	475	802	544	526	427	492	945
42.222 Subventions	119	139	134	125	142	117	105	116	96	82	62	59	77	28	25	19	18	13	16	21	26	54	147	177	187	233	418	324	121	255	236
42.223 Souscriptions de titres	47	61	60	40	44	43	46	63	60	53	43	32	45	38	29	22	55	54	19	54	30	51	49	30	57	51	122	87	160	150	199
42.26 Affectation de la collecte des HLM/SEM à leurs propres programmes	39	42	44	38	43	33	32	33	36	26	27	24	30	19	22	19	17	18	18	20	19	21	11	9	9	3	3	3	3	2	1
42.27 Contribution au Fonds d'accession à la propriété	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	145	1 103	1 144	999	772	525	276	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42.29 Remboursements du refinancement extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27	133	144	149	152	165	159	134	9	10	10	0	0	0	0	0	7
42.30 Contribution nette au financement des Politiques Nationales	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**51**	**57**	**32**	**585**	**429**	**657**	**1 080**	**1 003**	**1 152**	**1 003**	**1 887**	**2 294**	**1 685**	**1 573**	**1 474**	**1 473**
42.30_1 Association Foncière Logement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	153	100	271	445	728	750	838	750	600	400	300	200	200
42.30_2 Renouvellement urbain	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	442	334	414	658	280	371	182	595	1 100	615	810	800	900
42.30_3 Fonds GRL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37	9	30	48	77	58	59	58
42.30_4 ANAH (y compris PNRQAD)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	490	525	575	390	0	0
43.30_4bis FNAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400	300
42.30_5 Sécurisation des accédants PAS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51	57	32	- 10	- 5	- 28	- 23	- 7	- 9	- 28	0	0	0	0	0	0
42.30_6 Autres financements de politiques nationales	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	0	0	0	0	0	2	3	2	22	21	17	14	15	15
TOTAL	**1 493**	**1 614**	**1 665**	**1 856**	**1 712**	**1 697**	**1 587**	**1 859**	**1 916**	**1 945**	**2 378**	**2 031**	**2 301**	**2 749**	**2 766**	**2 764**	**2 605**	**2 856**	**3 029**	**2 799**	**3 192**	**3 619**	**3 520**	**3 764**	**3 768**	**4 371**	**4 735**	**3 747**	**3 143**	**3 316**	**3 781**

Source : ANPEEC - Compte du Logement

(1) Calcul théorique en fonction de la masse salariale.

(2) A partir de 2009, les CCI sont comptabilisées avec les CIL et associés UESL.

(3) Estimation pour 1984, 1985, 1986 et 1987

Tableau 50a - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement (France entière)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**28 152**	**28 382**	**28 598**	**28 805**
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	16 045	16 171	16 289	16 403
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	12 107	12 211	12 309	12 403
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**	**3 176**	**3 215**	**3 252**	**3 289**
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	1 871	1 884	1 897	1 908
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	1 305	1 330	1 356	1 381
LOGEMENTS VACANTS	**1 916**	**1 922**	**1 927**	**1 931**	**1 932**	**1 932**	**1 939**	**1 952**	**1 966**	**1 980**	**1 994**	**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**	**2 523**	**2 624**	**2 726**	**2 828**
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	1 217	1 266	1 315	1 365
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	1 305	1 358	1 411	1 464
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**	**33 850**	**34 221**	**34 576**	**34 923**
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	19 133	19 322	19 501	19 676
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	14 717	14 899	15 075	15 247

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 51 - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (FRANCE ENTIÈRE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**16 222**	**16 360**	**16 490**	**16 616**
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	4 991	4 939	4 883	4 825
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	11 231	11 421	11 607	11 791
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**	**11 930**	**12 022**	**12 108**	**12 190**
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	6 414	6 460	6 504	6 545
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	4 198	4 248	4 295	4 341
d'autres bailleurs sociaux	379	411	443	476	509	564	644	728	813	880	928	976	1 024	1 048	1 046	1 044	1 044	1 044	1 044	1 046	1 047	1 047	1 048	1 049	1 051	1 052	1 054	1 056	1 057	1 057	1 057
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	257	252	247
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**	**28 152**	**28 382**	**28 598**	**28 805**

Source : Compte du logement

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeursou toute autre personne physique ou morale, les crédirentiers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires. Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

Tableau 51a - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (INDIVIDUEL, FRANCE ENTIÈRE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**12 893**	**12 990**	**13 081**	**13 168**
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	4 311	4 298	4 272	4 250	4 239	4 229	4 207	4 171	4 129	4 083	4 035	3 983	3 927	3 867	3 806	3 744	3 679	3 611	3 542
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	9 149	9 311	9 470	9 626
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**	**3 152**	**3 181**	**3 208**	**3 234**
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	2 251	2 276	2 300	2 324
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	615	619	622
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	240	238
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	47	47	47	48	48	49	49	50
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**	**16 045**	**16 171**	**16 289**	**16 403**

Source : Compte du logement

Tableau 51b - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (COLLECTIF, FRANCE ENTIÈRE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

nombres en milliers	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
Propriétaires occupants	**2 069**	**2 121**	**2 172**	**2 228**	**2 286**	**2 328**	**2 357**	**2 389**	**2 424**	**2 456**	**2 483**	**2 510**	**2 534**	**2 565**	**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**	**3 329**	**3 370**	**3 409**	**3 448**
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	1 247	1 261	1 272	1 282
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	2 082	2 109	2 137	2 165
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**	**8 777**	**8 841**	**8 900**	**8 955**
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	4 163	4 184	4 203	4 221
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	3 588	3 633	3 676	3 719
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	815	817	818
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	203	197
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**	**12 107**	**12 211**	**12 309**	**12 403**

Source : Compte du logement

Tableau 50b - Le parc de logements : répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement (métropole)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**27 457**	**27 673**	**27 874**	**28 066**
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	15 558	15 677	15 788	15 894
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	11 900	11 996	12 086	12 172
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**	**3 145**	**3 182**	**3 217**	**3 252**
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	1 850	1 862	1 872	1 882
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	1 295	1 320	1 345	1 370
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**	**2 434**	**2 530**	**2 626**	**2 722**
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	1 157	1 203	1 249	1 295
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	1 277	1 327	1 377	1 427
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**	**33 036**	**33 384**	**33 717**	**34 041**
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	18 565	18 741	18 909	19 072
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	14 471	14 642	14 808	14 969

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 51 - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**15 842**	**15 972**	**16 095**	**16 213**
Accédants	4 937	5 091	5 244	5 393	5 533	5 560	5 478	5 396	5 310	5 254	5 234	5 214	5 193	5 181	5 178	5 182	5 198	5 215	5 217	5 202	5 183	5 158	5 130	5 097	5 056	5 012	4 965	4 915	4 860	4 802	4 740
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	10 927	11 112	11 294	11 473
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**	**11 616**	**11 700**	**11 779**	**11 853**
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	5 553	5 618	5 695	5 777	5 862	5 923	5 959	5 993	6 024	6 058	6 095	6 131	6 171	6 217	6 265	6 309	6 350	6 390
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	4 147	4 196	4 244	4 291
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	939	933	927
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	256	251	246
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**	**23 932**	**24 256**	**24 591**	**24 928**	**25 258**	**25 582**	**25 895**	**26 200**	**26 484**	**26 741**	**26 987**	**27 227**	**27 457**	**27 673**	**27 874**	**28 066**

Source : Compte du logement

(1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".

(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.

(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeursou toute autre personne physique ou morale, les crédirentiers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires. Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

Tableau 51a - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (INDIVIDUEL, MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

	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
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**	**12 532**	**12 623**	**12 708**	**12 788**
Accédants	3 981	4 116	4 251	4 380	4 499	4 524	4 458	4 391	4 320	4 280	4 277	4 275	4 274	4 259	4 231	4 207	4 195	4 183	4 158	4 119	4 075	4 027	3 976	3 922	3 863	3 802	3 739	3 674	3 607	3 537	3 466
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	8 858	9 016	9 171	9 323
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**	**3 026**	**3 054**	**3 080**	**3 106**
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	2 149	2 173	2 197	2 220
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	605	610	614	618
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	224	223	221	219
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	45	45	46	47	47	48	48	49	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**	**15 558**	**15 677**	**15 788**	**15 894**

Source : Compte du logement

Tableau 51b - PARC ANNUEL MOYEN DES RÉSIDENCES PRINCIPALES SELON LA FILIÈRE (COLLECTIF, MÉTROPOLE)

EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE

nombres en milliers	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
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**	**3 310**	**3 349**	**3 388**	**3 425**
accédant	957	975	993	1 013	1 034	1 036	1 020	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	1 241	1 253	1 265	1 274
non accédant	1 109	1 142	1 175	1 210	1 247	1 286	1 331	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	2 069	2 096	2 123	2 151
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**	**8 590**	**8 646**	**8 698**	**8 747**
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	4 116	4 136	4 153	4 169
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	3 541	3 587	3 630	3 673
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	719	716	712	708
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	213	208	202	197
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**	**11 900**	**11 996**	**12 086**	**12 172**

Source : Compte du logement

Tableau 52 - Structures d'hébergement collectif : répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement

Capacité d'accueil	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
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	642 674	657 830
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	123 571	127 976	130 233	132 530
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	77 319	79 011	80 704	82 396	86 111	90 196
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	168 406	165 747
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	89 909	88 502	91 453	89 202
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	1 035 033	1 044 298	1 074 832	1 099 777	1 118 877	1 135 505

Source : Compte du Logement

Lits occupés	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
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	586 410	603 557	616 785	631 476
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	122 893	125 060
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	73 105	75 269	77 479	79 733	83 323	87 268
Résidences sociales, foyers de travailleurs migrant et jeunes travailleurs	152 320	151 361	150 315	150 593	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	142 555	140 444
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	89 909	88 502	91 453	89 202
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	975 627	983 299	1 016 316	1 040 329	1 057 010	1 073 450

Source : Compte du Logement

QUATRIÈME PARTIE

Annexes

Présentation du compte du logement 182
Nomenclatures 188
Glossaire 192
Composition de la Commission des comptes du logement 204
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion plénière du 7 décembre 2015 205

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 syndics 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 chiffrages 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 crédirentiers 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-propriétaire	usufruitier occupant	
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	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 traditionnelles[1]).

Figure 2 - Les filières du compte du logement

FL1	Filières de logements ordinaires :
FL11	Résidences principales :
FL111	Propriétaires occupants
FL1111	*accédants*
FL1111	*non accédants*
FL112	Propriétaires bailleurs
FL1121	*personnes physiques*
FL1122	*bailleurs d'HLM*
FL1123	*autres bailleurs sociaux*
FL1124	*autres personnes morales*
FL12	Résidences secondaires
FL13	Logements vacants
FL2	Locaux d'hébergement collectif

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

[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.*

charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs[2]. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à 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.

[2] *Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.*

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'intérêt[3] 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 logement[4].

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 22.1	Consommation de service de logement Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB). 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 21.5 21.7 21.8 21.9	Aides à la personne Aides aux déménagements Impôts et taxes autres que la TVA Intérêts des emprunts Impayés sur loyers et charges Transferts à l'occupant Consommation de capital fixe en logement	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 1er janvier 1999. 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 22.3	Subventions d'exploitation Autres produits	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. 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	Fonds propres	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	- 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	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	- Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	- 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.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital

Code	Libellé	Contenu
25.1 25.11	Acquisitions (hors terrains) et travaux Logements neufs	= 23.11 + 23.2 (hors frais et droits liés) + 23.31 (a) = 23.11 (a)
25.12	Logements d'occasion	= 23.31 (a)
25.13 25.2 25.3 25.4	Travaux Cessions de logements d'occasion Frais et droits liés Acquisitions de terrains	= 23.2 (hors frais et droits liés) (a) = 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34 + 23.2 - 25.13 (a) = 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 1er 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 1er 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 40 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 1er avril 1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

Depuis le 1er 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 1er 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 œuvre de cette

indexation a conduit à une revalorisation au 1er 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 1er 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 1er septembre 1948 et pour les HLM ces conditions sont présumées remplies.

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

Amortissement Périssol

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 Périssol » 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 1er janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1er janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1er 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'allégement 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1er juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1er août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1er août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1er février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1er août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1er août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,5 %.

Au 1er février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,75 %.

Au 1er août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 4,25 %.

Au 1er février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1er 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 1er février 2013, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,75 %.

Au 1er août 2013, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

Au 1er août 2015, la rémunération s'établit à 0,50 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2 %.

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, syndics 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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'Etat, 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 1er 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 1er 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 1er 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.

A compter du 1er janvier 2013, un PTZ+ ne peut être octroyé pour une opération dans le neuf (hors levées d'option PSLA dont la décision d'agrément a été prise avant le 1er janvier 2012) que sous condition de performance énergétique (il s'agit en général du respect de la réglementation thermique 2012, qui était optionnelle jusque 2012 et devient obligatoire en 2013). Par ailleurs, cette mesure s'accompagne d'une réintroduction de différés pour les deux premières tranches du barème ainsi qu'une nouvelle diminution des plafonds de ressources (source : SGFGAS).

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 1er octobre 1996.

Cette réforme du financement du logement social consiste à substituer à la subvention de l'État, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %. Cette mesure concerne, dans un premier temps, les opérations de construction neuve.

Pour le PLA CDC neuf, la subvention au taux de 12 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % sur les travaux de construction. Pour le PLA CFF neuf, la « subvention » versée à l'organisme financier est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le prêt CFF par un prêt conventionné locatif CFF. Pour le PLA CDC très social neuf, la subvention au taux de 20 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le maintien d'une subvention au taux de 8 %. Le 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 et 2013. Ce taux repasse à 5,5% au 1er janvier 2014.

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 et 2013. Ce taux repasse à 5,5% au 1er janvier 2014.

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 1er 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 établit à 150 euros en 2008 et 200 euros en 2009.

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 1er 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 1er 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 1er 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 1er 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 1er janvier 1999.

Dans le neuf, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à neuf ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ les plafonds du PLUS + 40 %). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds. L'avantage fiscal consiste en une déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix du logement les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. A l'issue des neuf ans, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an est maintenue pendant six ans si les conditions de location sont respectées.

Dans l'ancien, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à six ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ 140 % des plafonds PLUS). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds qui sont inférieurs à ceux des logements neufs. L'avantage fiscal consiste en un relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 14 % à 25 %.

Le dispositif « Robien » créé à l'article 91 de **la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** a remplacé le dispositif « Besson » pour les logements neufs. Il est entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003.

Le dispositif antérieur est modifié sur les points suivants :
- un nouveau zonage en trois zones A, B et C est créé ;
- les montants des plafonds de loyers sont augmentés ;
- les conditions de ressources des locataires sont supprimées.

Le dispositif est étendu aux acquisitions de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décents et qui font l'objet d'une réhabilitation, aux locations déléguées et adapté en faveur des SCPI.

Pour les logements anciens, le dispositif Besson est maintenu, mais les plafonds de loyer s'appliquent sur le nouveau zonage A,B et C.

L'article 40 de la **loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)** apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1er 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 1er 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 1er 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 1er septembre 1948 qui réglemente les loyers de certains logements achevés avant sa promulgation. Il s'agit d'une surface qui multipliée par un loyer au mètre carré, donne la valeur locative du logement. Cette surface

est obtenue en affectant à la superficie des pièces habitables et des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairement, 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 1er 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 1er décembre 2014

La commission du 7 décembre 2015 est présidée par la ministre chargée 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 07 DÉCEMBRE 2015

Présents :

Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente)
Mme Sylvie LEFRANC (rapporteur)

Personnalités qualifiées :
M. Claude TAFFIN
M. Jean-Claude DRIANT
M. Christian NICOL
M. Jean-Pierre SCHAEFER
M. Daniel WAHL

Membres de droit :
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
Mme Marine LEFORT (DGTrésor)
M. Hakim LAHLOU (DHUP)
Mme Catherine ROUGERIE, Véronique GUIBERTEAU, Mme Hélène THELOT, Mme Nathalie MORER, M. Joan SANCHEZ-GONZALEZ (INSEE)
M. Pascal MARTIN-GOUSSET, M. Akim TAÏROU, Mme Caroline THIBAULT, M. Arnaud GERARDIN (Ancols)
M. Dominique HOORENS (USH)
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)

M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume HOURIEZ, M. Thomas LE JEANNIC, M. Benjamin VIGNOLLES, Mme Mathilde POULHES, M. Mohamed SEKOURI, Mme Pauline DELANCE, M. Yoann MUSIEDLAK, M. Louis MALARD, M. Vivien ROUSSEZ (SOeS)

****

La séance est ouverte par Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente) 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

Vivien Roussez (SOeS) présente les principaux résultats du compte portant sur l'année 2014 et, en prévisionnel, sur l'année 2015.

M Daniel Wahl souligne que s'agissant de la construction de logements neufs, c'est l'individuel pur qui baisse alors que l'habitat groupé se maintient, et que l'habitat collectif se porte plutôt bien dans le cadre d'un basculement de l'habitat individuel vers le collectif. Il considère que cela s'inscrit dans un objectif d'économie de l'espace notamment du fait de la loi ALUR et se traduit par une diminution sensible de la surface moyenne des logements (depuis 2000 la surface moyenne baisse de plus de 1m2 / an). Ce phénomène mériterait d'être précisé dans le CSL.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON précise que le phénomène d'économie de l'espace dépasse les résultats du compte du logement. Traditionnellement la construction individuelle pure est plus sensible aux effets conjoncturels indépendamment d'un objectif politique de limitation de l'artificialisation des sols. Par ailleurs, le CSL s'intéresse à l'implantation des constructions.

Vivien Roussez (SOeS) répond que les effets de la loi Alur ne pourront être constatés que plus tard et ils pourraient alors mériter une étude particulière dans le CSL. S'agissant de la baisse des surfaces moyennes, le CSL intègrera les données de l'ENL 2013, qui montrent effectivement cette tendance et ce point sera abordé ultérieurement dans la séance.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON précise que les filières collectives (locatif social ou promotion) sont plus protégées des aléas de la conjoncture grâce aux dispositifs d'aides.

Jean-Pierre Schaefer demande de bien distinguer les variations (faibles) des surfaces des appartements et des maisons de l'évolution de la proportion de l'un par rapport à l'autre, avec une augmentation de la part du collectif par rapport à l'individuel qui conduit à la baisse de la surface moyenne d'un logement.

Jacques Friggit estime qu'il conviendrait d'attendre la version définitive de l'enquête ENL 2013. En effet, dans la version disponible actuellement la surface moyenne des logements construits avant 2006 est plus faible que la surface affichée dans l'ENL 2006 ce qui peut expliquer la baisse des surfaces constatées entre les deux ENL. Des expertises complémentaires sont donc nécessaires.
De plus, il s'interroge sur la pertinence de l'interprétation de la croissance des loyers sur la base d'une causalité entre la croissance des prix de l'immobilier de 1984 à 1993 et la hausse des loyers. Il demande si des travaux précis ont été menés sur cette question ? Le sens de la causalité n'est en effet pas évident : Est-ce la hausse des prix des loyers qui impactent les prix de l'immobilier ou inversement ? Dans les 2 cas comment l'évolution des taux d'intérêts intervient-elle ?. De même quel est l'effet de la croissance des prix des logements sur les loyers ?
Il s'agit d'un sujet très compliqué ; à moins de travaux sur l'effet de la causalité, il convient d'être plus prudent dans la rédaction.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON propose de reformuler au conditionnel

Claude Taffin ajoute que la période choisie n'est pas pertinente pour l'analyse de ce phénomène.

Dans la partie 2 sur le financement Jérôme Coffinet (Banque de France) s'interroge sur l'articulation entre le modèle SACHEM et les données issues de la Banque de France et demande à ce que cela soit explicité. En outre, il considère que des développements complémentaires sur l'évolution des encours et les questions des renégociations devraient être apportés, compte tenu de l'importance de ces sujets. La Banque de France transmettra une contribution écrite sur ces points.

Dominique Hoorens souhaite que les recalages réalisés sur les grands postes dans le compte d'une année sur l'autre soient explicitement retracés dans le rapport. Il regrette par ailleurs que la problématique des avantages de taux, maintes fois évoquée, n'ait pour l'instant pas été réellement traitée.
Concernant le logement social, il souligne que l'enveloppe de prêt en faveur du PLI est mentionnée à de multiples reprises dans le rapport alors qu'elle n'a pas encore d'impact sur le compte 2014. Dans l'analyse sur les loyers du secteur social qui est faite dans le compte, il considère qu'il convient de préciser que les révisions des loyers plafonds des logements sociaux en cours de bail doivent respecter l'évolution individuelle à l'IRL.
Enfin, tout en rappelant que la lisibilité du CSL sur les Aides a été grandement améliorée, il suggère de préciser et d'harmoniser le vocabulaire (par exemple quelle différence entre logement locatif social et locataire du secteur social). De même, des précisions sont nécessaires sur l'affectation des contributeurs (l'ANRU par exemple) et le traitement de la CGLLS dont la contribution est étonnamment nulle dans le compte.
Pour le calcul des prêts, il existe des incohérences entre les différentes parties du compte, qui s'expliquent certainement par des décalages comptables qui doivent être explicités.

En réponse Vivien Roussez précise que les prévisions de l'an dernier sont retracées dans un tableau qu'il présente en séance et que celles-ci pourront être systématiquement intégrées dans le rapport des comptes. Il annonce qu'un groupe de travail sera constitué en 2016 sur les avantages de taux. Il confirme que le CSL nécessite encore un travail d'harmonisation des concepts et intitulés, et qu'un travail de simplification est en cours. S'agissant de l'ANRU, elle est identifiée en tant que contributeur dans une fiche spécifique.
Yoann Musiedlak précise que la CGLLS, à l'échelle du million, a été de fait arrondie à zéro au regard des masses en question comparativement.

Programme de travail pour 2016

Vivien Roussez (SOeS) expose les principaux axes de travail du SOeS pour la Commission des comptes du logement pour l'année 2016.

1) l'intégration de l'enquête ENL 2013 au CSL pour la fin du premier trimestre 2016 (mars- avril) qui provoque des révisions assez massives (exemple donné de la surface moyenne des logements) et pose des questions méthodologiques.

Plusieurs scénarios d'intégration sont possibles et doivent être expertisés : soit en prenant en compte chaque point des ENL et en prolongeant les tendances entre les différents points, soit en prenant en compte le dernier point en niveau et en rétropolant les évolutions affichées jusqu'à présent sur le passé...L'utilisation d'autres sources, notamment SRCV sur les loyers, pourraient être explorée.

2) le calcul des avantages de taux prévu pour fin avril-début mai : dans le contexte d'une forte baisse des taux de marché qui s'est répercutée tardivement sur le livret A, les avantages de taux ont parfois été potentiellement négatifs. Il s'ensuit entre autres les questions suivantes auxquelles le groupe de travail devra répondre : si les taux de marchés sont plus intéressants est ce que les bailleurs sociaux y ont recours ? comment les bailleurs sociaux renégocient-ils des anciens prêts ? quel taux de référence prendre ?

3) la révision du rapport dans sa forme (mise en ligne des tableaux, maintien ou non des fiches dans le CSL...) et son calendrier : il est proposé de glisser la campagne pour une Commission des comptes du logement qui se tiendrait avant l'été pour l'année n-1.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON (vice-présidente) précise que ces groupes de travail sont ouverts à tous les membres de la Commission et étendus à des partenaires extérieurs à la commission (ces groupes de travail n'ont pas le statut de la Commission officielle).
Elle souligne par ailleurs que le Cabinet de Mme Pinel a demandé un enrichissement du rapport avec une analyse des prix du foncier sur lesquels on dispose désormais de plus d'information.

Présentation de 2 études en rapport avec économie du logement :

Mathilde Poulhes présente une étude sur les prix hédoniques de l'immobilier parisien.
Cette étude sera valorisée par une publication du D2E à l'INSEE.

Daniel Wahl demande comment sont prises en comptes dans l'analyse les caractéristiques relatives à l'ascenseur et à l'étage puisque celles-ci ne sont pas indépendantes, l'ascenseur étant d'autant plus important que l'étage est élevé. De même, il remarque que seuls les bruits routiers ont été pris en compte dans l'étude. Hors, certains appartements pâtissent également des bruits ferrés (métro aérien...).

Mathilde Poulhes répond sur le premier point ne pas avoir pris en compte l'effet croisé de l'ascenseur avec l'étage, mais pense que cela ne remet pas en question l'interprétation de son modèle. Sur le second point, bien qu'elle ait eu accès aux données concernant l'exposition au bruit routier, aucune transaction de la base de données n'était concernée par cette exposition, d'où l'absence de cette caractéristique dans le modèle.

Jean-Pierre Schaeffer s'interroge sur l'importance du taux de succès au brevet du collège de secteur comme déterminant du prix des logements par rapport au revenu moyen ou médian du secteur. Mathilde Poulhes répond que l'impact de la qualité du collège de secteur reste significatif toutes choses égales par ailleurs.

Marine Duros présente les résultats de son étude sur impact de l'extension de la ligne 13 sur le prix de l'immobilier et les revenus des ménages à Asnières et Genevilliers.

Jean-Pierre Schaefer suggère de réaliser la même étude sur Montrouge.

Jacque Friggit s'interroge sur le rapport entre le coût de l'opération (158 millions d'euros) et les plus-values réalisées du fait de l'augmentation de la valorisation des logements concernés.

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 2016
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-138814-7

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 1er juillet 1992 - art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425.

Impression : imprimerie intégrée du MEEM. Imprimé sur du papier certifié écolabel européen www.ecolabel.eu

Rapport de la commission des comptes du logement 2015

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

- *de déterminer, pour l'ensemble des logements et des locaux d'hébergement, la dépense en 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.*

Le présent rapport répond à ces problématiques, analyse les dynamiques des différents postes de dépenses liées au logement en 2014, et donne les grandes tendances de 2015.

En 2014, la croissance de la dépense totale en logement poursuit le fléchissement amorcé en 2012 : elle progresse de + 0,3 % après + 1,8 % en 2013. Cette décélération devrait persister en 2015, la dépense en logement baisserait légèrement de - 0,1 %. Ce tassement résulte de deux effets qui se cumulent.
D'une part les dépenses courantes ralentissent (+ 1,9 % en 2014 après + 2,7 % en 2013) en raison de la croissance très modérée des loyers et d'autre part, l'investissement subit une diminution marquée de 3,9 %, due principalement à la baisse des achats de logements neufs par les ménages.

En 2015, le recul de l'investissement s'amplifierait (- 5, 1 %) tandis que la croissance des dépenses courantes se situerait à un niveau proche de 2014 (+ 2,0 %).

En 2014, la baisse des aides au logement liées à des dispositifs fiscaux efface la progression tendancielle des aides personnelles. Au total, les aides au logement diminuent de : - 0,4 %.

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'ÉNERGIE ET DE LA MER
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE