Ministère
du Logement

LE COMPTE DU LOGEMENT

NOTES METHODOLOGIQUES

MARS 1995

1994-3

Direction de l'Habitat et de la Construction

Direction des Affaires Economiques et Internationales

AVERTISSEMENT

Les notes de méthode ont été rédigées à partir des évaluations du Compte du Logement présentées à la Commission des Comptes de février 1994.

Ces méthodes, valables également pour les évaluations ultérieures, sont illustrées par des chiffres provenant de la première publication du rapport à la Commission des Comptes du Logement de 1994.

Ont participé à la rédaction de ces notes : Christine AUBRIOT, Jean BOSVIEUX, Sylvie Le LAIDIER et Frédéric PICARD.

SOMMAIRE

Chapitre 4 - Les aides et les prélèvements

INTRODUCTION

Avant d'expliciter les méthodes utilisées pour chiffrer le Compte Satellite du Logement, il est utile de rappeler le domaine qu'il couvre et les grands principes qui ont été retenus pour son élaboration.

I - LE DOMAINE DU COMPTE DU LOGEMENT

Le Compte du Logement met l'accent sur la notion du service de logement. Plus précisément, l'observation porte sur les situations des agents économiques et des biens (stocks) ainsi que sur les échanges ou les transferts (flux), physiques ou monétaires, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend également un certain nombre d'activités annexes, et des biens et services connexes, pour lesquels la production n'est pas étudiée mais qui participent à la dépense totale de logement.

Les activités annexes comprennent l'administration générale du logement (activité des services administratifs centraux, régionaux et locaux gérant les politiques du logement), l'activité associative liée au logement, la gestion des Comités Interprofessionnels du Logement (1%).

Les biens et services connexes comprennent les produits du bâtiment et du génie civil et agricole (BGCA) liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz, et les services des notaires, des syndics de copropriétés, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement, des journaux d'annonces liés au logement.

Afin de lever dès à présent toute ambiguïté, précisons que les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont décrits dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, de même que le compte des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera pas à décrire les activités du secteur du bâtiment et du génie civil et agricole (BGCA) ou des promoteurs liées au logement.

Le bien logement

Le domaine étant circonscrit, il convient de définir le bien logement : autrement dit, de préciser quels types de locaux sont considérés comme fournissant un service de logement.

LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT
Résidences principales - logements ordinaires - logements indépendants en foyers pour personnes âgées - pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées - habitations de fortune et constructions provisoires à usage d'habitation
Résidences secondaires
Logements vacants

Le recensement de la population définit le logement comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation et distingue à l'intérieur du parc des résidences principales, des résidences secondaires (1) et des logements vacants. Cette classification est reprise dans le compte du logement.

Toutefois, les locaux ainsi définis n'abritent pas la totalité de la population résidant sur le territoire métropolitain. Un nombre non négligeable de personnes (environ 1,3 millions en 1992) réside en effet dans des locaux de type différent. Ces personnes constituent, selon la nomenclature du recensement de la population, la "population hors ménages ordinaires", qui se subdivise en trois sous-groupes : les personnes comptées à part (mineurs en établissements d'éducation surveillée, personnes recueillies en centres d'hébergement ou d'accueil, détenus, personnes en traitement dans les hôpitaux psychiatriques), la population des habitations mobiles (mariniers et nomades) et les ménages collectifs (personnels logés sur place dans les hôpitaux, internats, hôtels, communautés religieuses, résidences d'étudiants, foyers de travailleurs, maisons de retraite). Une partie des locaux en question a clairement pour vocation première de loger - ou d'héberger - des personnes : c'est le cas des résidences d'étudiants, des maisons de retraite, des foyers de travailleurs et de handicapés, des centres d'hébergement d'urgence. Ces locaux devraient donc faire partie du domaine du compte du logement. Toutefois, l'insuffisance des observations statistiques les concernant et la difficulté de distinguer les dépenses relevant du service de logement d'autres types de dépenses, souvent intimement mêlées (restauration, animation sociale, dépenses médicales par exemple), ont conduit, comme dans les comptes nationaux, à les en exclure provisoirement.

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale est constitué par la France métropolitaine. Les départements et territoires français d'outre mer et les pays étrangers constituent le reste du monde. Le compte du logement se limite aux activités relatives aux logements situés en France métropolitaine.

(1) Y compris les résidences occasionnelles.

II - UNE ANALYSE PAR FILIERE DE PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT

II.1 - Les résidences principales : deux filières de production du service

Le service de logement est l'objet de la relation entre le propriétaire et l'occupant d'un logement. Cette relation revêt deux formes principales, selon que les deux fonctions sont exercées par un même agent, le propriétaire occupant, ou dissociées entre un bailleur et un locataire. Dans ce dernier cas, elle peut s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Toutefois, bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Il était donc nécessaire, pour décider de la structure du compte, d'inventorier les différents cas. Cette analyse repose sur la décomposition en trois fonctions des opérations relatives au logement, chacune de ces fonctions correspondant à l'un des éléments du droit de propriété :

- la consommation de service de logement correspond à l'usage du logement ;
- la production de service de logement correspond à la cession du droit d'usage d'un logement ;
- la possession du logement correspond au droit de disposer juridiquement du logement.

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. Le cas purement anecdotique du regroupement des fonctions de consommation et de possession seules, la fonction de production étant exercée par un agent distinct, étant éliminé, les quatre filières possibles sont celles décrites dans le tableau suivant.

TABLEAU A.1

<table>
<tr><th>FONCTIONS
FILIERES</th><th>possesseur</th><th>producteur</th><th>consommateur</th></tr>
<tr><td>production pour compte propre par le propriétaire</td><td colspan="3">propriétaire occupant</td></tr>
<tr><td>production pour le compte d'un tiers par le propriétaire</td><td colspan="2">propriétaire bailleur</td><td>locataire ou logé gratuitement</td></tr>
<tr><td>production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui</td><td>nu-propriétaire</td><td colspan="2">usufruitier occupant</td></tr>
<tr><td>production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui</td><td>nu-propriétaire</td><td>bailleur</td><td>locataire ou logé gratuitement</td></tr>
</table>

L'objet du compte étant la description des situations les plus significatives, on n'a retenu, en définitive, que les deux filières principales : propriétaire occupant et propriétaire bailleur / locataire. Les autres cas sont regroupés avec l'une ou l'autre de ces deux filières :

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédirentiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau A.1), 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.

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir étudier les situations les plus significatives.

Les sous-filières

Les logements occupés par leur propriétaire sont ventilés entre logements occupés par des accédants à la propriété et logements occupés par des non-accédants. Les propriétaires accédants sont définis selon l'enquête logement comme étant des ménages propriétaires ayant, au cours des douze derniers mois, effectué au moins un versement pour rembourser un ou plusieurs prêts contractés pour l'achat de leur logement, hormis les prêts relais.

Les logements locatifs sont répartis en quatre catégories selon la nature du bailleur :

- les logements loués par des bailleurs personnes physiques ;
- les logements HLM gérés par les offices publics, les SAHLM ou les OPAC ;
- les autres logements sociaux : cette catégorie regroupe les logements loués par les sociétés immobilières à participation majoritaire de la SCIC, les sociétés d'économie mixte, l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ;
- les logements loués par d'autres personnes morales : cette catégorie comprend les sociétés immobilières d'investissement (SII), les sociétés d'assurances, les établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales et les autres sociétés ou organismes.

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 pour partie dans chacune des deux filières correspondantes.

II.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 période. En fait, les résidences secondaires ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants différents. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc en principe aux résidences secondaires, qui devraient constituer des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires / bailleurs. En pratique, l'insuffisance des données statistiques conduit à limiter l'analyse à une description globale des dépenses.

II.3 - Les logements vacants

Dans le cas des logements vacants, il n'y a pas de production de service de logement. Cependant certaines dépenses sont relatives à des logements vacants : dépenses courantes occasionnées par la possession de ces logements, dépenses ou recettes en capital correspondant à l'investissement et au désinvestissement portant sur des logements vacants.

En réalité, la vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories :

- la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;
- la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

Selon qu'un logement vacant appartienne à l'une ou l'autre catégorie, les dépenses des producteurs qui lui sont liées seront analysées différemment.

Dépenses courantes : on considère que les logements en vacance frictionnelle appartiennent à l'une des filières définies plus haut. En revanche, les dépenses relatives à la vacance structurelle sont retracées dans une filière particulière : "logements vacants".

Dépenses en capital : 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, 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 est donc retracée dans la filière "d'arrivée". Dans le cas de la vacance structurelle, le logement peut être destiné soit à la vente - son utilisation future est alors inconnue -, soit à la sortie du domaine (démolition ou désaffectation) : les dépenses courantes imputées à la filière logements vacants concernent l'ensemble de la vacance.

En pratique, les données statistiques ne permettant pas de distinguer les deux types de vacance, les dépenses imputées à la filière logement vacant concernent l'ensemble de la vacance.

III - UNE DESCRIPTION COHERENTE DE FLUX ET DE STOCKS

L'une des caractéristiques du domaine du logement est l'importance des stocks : le parc, l'encours des prêts, le patrimoine-logement. Le compte doit donc décrire non seulement les flux mais aussi leur articulation avec les situations en début et fin de période.

En général, les opérations et les situations étudiées ont deux aspects, l'un physique, l'autre financier. La description du domaine selon ces deux aspects est complémentaire.

III.1 - Les opérations économiques

Le compte du logement distingue les opérations courantes et les opérations en capital.

Les opérations courantes sont relatives à la production du service de logement et à la consommation de ce service et des biens et services connexes.

Pour les occupants, il s'agit essentiellement de dépenses. Leurs seules ressources liées au logement sont les aides dont ils peuvent bénéficier. Le compte ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus des exploitations individuelles...). On n'a donc pas établi pour eux de comptes ressources-emplois.

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte ressources-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 brut courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital ne concernent que les producteurs. 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, d'une part, sur le solde des opérations de production du service de logement, d'autre part, sur des ressources externes au domaine.

III.2 - La description des flux

Une analyse en termes de versements

Le compte privilégie une analyse monétaire et financière des opérations, quelle qu'en soit la date d'origine, en termes de versements. Ce type d'analyse a l'avantage de s'appuyer sur une information statistique relativement fiable et abondante.

Un deuxième type d'analyse, s'appuyant sur la notion de fait générateur, permettrait de donner une vision longitudinale des engagements ultérieurs qui découlent d'une opération initiale. Dans le cas des investissements en logement, on entend par fait générateur la décision qui est à l'origine de l'opération : l'ouverture de chantier ou l'autorisation de prêt. Outre la complexité de telles analyses, qui nécessiteraient un lourd investissement méthodologique, les outils statistiques sur lesquels elles devraient s'appuyer sont très insuffisants. Le compte complétera cependant par des éclairages de ce type, chaque fois que cela sera possible, l'analyse en termes de versements.

Une deuxième catégorie de flux correspond aux mouvements de population et de patrimoines immobiliers : il s'agit de données physiques qui caractérisent les différents aspects de la mobilité des personnes et des biens.

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 et non de la nature du producteur et du consommateur ou de la relation qui les unit. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un résultat brut courant qui s'ajoute 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 couple propriétaire bailleur / locataire. Dans le cas des propriétaires occupants, on considère que l'occupant (le consommateur) verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un "loyer fictif" correspondant à la rémunération du service de logement. De même, la valeur de l'avantage en nature que représente l'utilisation des logements gratuits est retracée sous la forme d'un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

En toute logique, cette analyse devrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché,

c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location parents-enfants).

Cependant, le choix a été fait de n'évaluer des loyers fictifs que pour les propriétaires occupants, les logements gratuits et les résidences secondaires. Ces loyers fictifs sont estimés sur la base d'un prix moyen calculé sur l'ensemble des logements locatifs, non compris les HLM. Sur ce point, l'option prise diffère de celle retenue par les comptes nationaux.

L'évaluation de loyers fictifs 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 courante de logement avec les grands agrégats nationaux.

CHAPITRE 1

Le parc de logements

L'une des ambitions du Compte du Logement est de décrire le parc annuellement selon les principales caractéristiques : localisation, type d'habitat, et secteur d'occupation. Il a également pour mission d'évaluer, non seulement les stocks de logements, mais aussi les flux financiers relatifs à leur usage, ce qui implique de connaître les mouvements annuels entre catégories et secteurs d'occupation.

A l'aide des sources existantes, il était possible de construire des séries annuelles répondant à ces objectifs, moyennant un travail de synthèse et d'arbitrage que l'INSEE (1) a entrepris en 1992 à la demande du ministère du Logement.

Les Recensements donnent tous les sept ou huit ans une description des principales caractéristiques physiques des logements, les enquêtes Logement la mettent à jour au cours des périodes intercensitaires et la complètent, notamment par des données financières, mais aucune de ces sources ne décrit les mouvements du parc.

Dans l'état actuel du système statistique, seules les enquêtes Emploi sont à même de le faire annuellement, grâce à leur échantillon, panélisé pour les deux tiers, qui assure le suivi d'un même logement pendant deux ans.

En revanche la teneur de l'information qu'elles procurent est moindre, de même que sa qualité. Nécessité fait loi : le fait d'avoir à estimer les mouvements des logements a néanmoins imposé le recours à ces enquêtes, comme source de base, pour la construction des séries souhaitées.

I - LA METHODE DE CONSTRUCTION DES SERIES : LES PRINCIPES

Dans un premier temps, ont été estimés, à partir du sous-échantillon commun à deux enquêtes Emploi et entre deux années consécutives, toutes les sorties du parc (destructions, fusions, éclatements, transformations en locaux), les créations de logements à partir de constructions existantes (éclatements, transformations de locaux), tous les échanges entre résidences principales, logements vacants et résidences secondaires, et tous les changements de secteur d'occupation, celui-ci

(1) Ce travail, mené par la Division Logement, a été publié dans la série document de travail n°93-06 par l'INSEE sous le titre : "Contribution au compte satellite du logement. Le parc de logements de 1982 à 1992 : stocks et mouvements annuels." par Claudie LOUVOT et Théophile RAKOTOARIZAFY.

étant réduit à ses principaux postes, faute de disposer d'une information plus complète dans l'enquête Emploi.

A l'aide de ces flux, des probabilités de passage d'un état du logement à un autre ont pu être calculées, ce qui permettait de s'abstraire des répartitions marginales, du moins dans une certaine mesure, et en particulier de remédier au problème de discontinuité, dû au fait que les fichiers des enquêtes Emploi ne sont appariables que deux par deux.

Connaissant la répartition du parc par catégorie et secteur d'occupation d'une année, ces probabilités permettent d'évaluer, ce qu'il en reste l'année suivante, tant en effectifs qu'en structures. Pour avoir une description complète du parc d'arrivée, il faut encore ajouter le neuf. Partant de ce nouvel état, on estime le parc de l'année suivante en lui appliquant le même processus.

II - LA METHODE DE CONSTRUCTION DES SERIES : LES AJUSTEMENTS

Les probabilités des mouvements du parc données par les enquêtes Emploi ont été conservées telles quelles ; on s'était auparavant assuré d'un maximum de cohérence avec l'appariement des enquêtes Logement, du moins quand la comparaison est possible.

Restait à définir le parc de départ. Le bon fonctionnement du chaînage a conduit à retenir celui de l'enquête Emploi de 1982, qui ne s'écarte d'ailleurs de celui du recensement de 1982 que pour les logements vacants et les résidences secondaires. En 1990, les estimations ainsi construites du nombre des résidences principales d'une part, et de celui des logements non principaux d'autre part, rejoignent respectivement les effectifs correspondants du Recensement, résultat qui apparaît assez rassurant.

Le neuf introduit à chaque étape du chaînage en est un paramètre important. La série retenue actuellement est celle qu'utilise la base de sondage des logements neufs (BSLN) ; elle est censée donner un nombre de logements achevés chaque année, obtenu en appliquant une grille-délais au nombre de logements commencés estimés en date de prise en compte. Une éventuelle révision à la hausse de la série des logements neufs n'aurait pas, par construction, d'effet "technique" sur l'estimation des sorties du parc : l'évolution du nombre des résidences principales ne serait plus alors cohérente avec celle mesurée par les deux derniers Recensements. Résoudre cette contradiction nécessiterait une remise en cause délicate des choix opérés dans le traitement de l'enquête Emploi. En outre, un relèvement trop important de la série de construction neuve serait probablement incompatible avec le maintien de la méthodologie retenue (2).

(2) Depuis la présentation de cette communication à la seconde réunion de la commission des comptes du logement, la SDISC a publié sur la période 1980-1990 une série de logements mis en chantier en dates réelles. En appliquant la grille-délais à cette nouvelle série, on trouve effectivement une série de logements achevés légèrement supérieure à celle provenant de la B.S.L.N. Néanmoins, l'écart en moyenne sur le niveau de construction neuve entre 1983 et 1990 est inférieur à 5%.

TABLEAU 1.1 - LE PARC DE LOGEMENTS, EN MARS DE CHAQUE ANNEE

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Accédants	4900	5033	5169	5301	5432	5562	5693	5824	5952
Non-accédants	5447	5561	5676	5787	5895	6001	6105	6209	6308
Locataires	8250	8265	8275	8271	8264	8264	8271	8283	8298
Logés gratuitement	1529	1517	1513	1511	1498	1487	1477	1468	1460
Résidences Principales	20126	20375	20632	20870	21090	21314	21546	21783	22018
Logements vacants	1839	1865	1862	1866	1876	1889	1900	1910	1920
Résidences secondaires	2754	2752	2745	2745	2772	2797	2823	2848	2872
Ensemble du parc	24719	24993	25240	25481	25738	26000	26269	26542	26810

Source : INSEE.

TABLEAU 1.2 - ACCROISSEMENTS ANNUELS DU PARC DE LOGEMENTS

	Effec. 1982	1982 1983	1983 1984	1984 1985	1985 1986	1986 1987	1987 1988	1988 1989	1989 1990	1990 1991	1991 1992
Accédants	4634	136	130	133	136	133	131	130	131	131	128
Non-accédants	5214	120	113	114	116	111	108	105	105	103	99
Locataires	8176	45	29	15	10	-4	-7	0	6	12	15
Logés gratuitement	1548	-8	-11	-12	-4	-2	-13	-11	-10	-9	-8
Résidences Principales	19571	293	261	250	258	238	219	224	232	237	234
Logements vacants	1774	34	31	26	-3	4	11	13	11	10	10
Résidences secondaires	2721	19	14	-2	-7	0	26	26	26	25	24
Ensemble du parc	24066	346	306	274	248	242	256	263	269	272	268

Source : INSEE.

TABLEAU 1.3 - ENTREES ET SORTIES ANNUELLES DU PARC DE LOGEMENTS

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
Nombre de logements en N-1	24412	24720	24995	25242	25482	25737	26000	26268	26541
Destructions	-25	-32	-40	-46	-45	-45	-41	-41	-41
Fusions	-42	-39	-38	-37	-33	-33	-32	-33	-33
Transformations en locaux	-67	-70	-70	-63	-58	-58	-64	-64	-65
Résultats d'éclatements	22	21	26	30	33	33	33	33	33
Réaffectations de locaux	61	58	56	58	63	63	63	63	63
Logements neufs	359	335	310	297	296	303	311	315	312
Nombre total de logements	24719	24993	25240	25481	25738	26000	26269	26542	26810
dont résidences principales	20126	20375	20632	20870	21090	21314	21546	21783	22018
logements vacants	1839	1865	1862	1866	1876	1889	1900	1910	1920
résidences secondaires	2754	2752	2745	2745	2772	2797	2823	2848	2872

Source : INSEE Contribution au compte satellite du logement, le parc de 1982 à 1992 stocks et mouvements annuels p 34.

Le nombre total de logements, le partage du parc entre résidences principales ou autres catégories, les répartitions en grands secteurs d'occupation et l'estimation des flux correspondants, ont été obtenus sans plus de précautions. D'autres ajustements ont en revanche été nécessaires, notamment pour affiner les répartitions selon le statut d'occupation conformément aux filières du compte, et pour les éclater selon le type d'habitat ou le caractère mobile ou non de l'occupant. Ils ont été effectués sur les répartitions des stocks, à la lumière des résultats des enquêtes Logement le plus souvent. Des flux cohérents avec ces nouvelles estimations ont ensuite été recalculés à l'aide d'une procédure de calage sur marges.

L'intérêt du calcul précédent est triple. Il fournit le nombre total de logements, puisqu'il passe par une estimation des entrées et des sorties du parc. Son principe même assure la cohérence entre les flux et les stocks pour les répartitions par secteur d'occupation. Enfin, il peut être mené au-delà du dernier Recensement, sous réserve de disposer des résultats des enquêtes Emploi post-censitaires.

CHAPITRE 2

Le service de logement

I - LA DEPENSE DES OCCUPANTS

A la différence des locataires, qui consomment le service de logement, les propriétaires occupants sont à la fois producteurs et consommateurs de ce service. On peut considérer qu'ils se versent des loyers fictifs correspondant à la rémunération du service de logement ; ceci conduit à décomposer leurs opérations en séparant les fonctions de producteur et de consommateur, et permet d'analyser les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs de la même façon. C'est le traitement qui est fait dans le cadre de la comptabilité nationale.

A l'évidence, une approche décrivant l'activité de producteur des propriétaires occupants permet un cadrage macro-économique plus facile. "Le service de logement" étant produit, le cadre central enregistre toutes les formes que revêt sa production. En particulier, il prend en compte la production du service de logement que réalise le propriétaire occupant. Tout ménage concerné dispose d'une FBCF en logement et peut être une unité productrice, les charges du propriétaire occupant étant comptabilisées en consommation intermédiaire de l'unité qui produit le service. La production de l'unité est rémunérée par un loyer fictif, qui constitue un revenu pour le ménage propriétaire occupant. Au moyen de ce revenu, le ménage consomme le service de logement pour un montant égal au loyer fictif. *Ces écritures d'imputation ont pour effet de modifier la valeur ajoutée brute, l'excédent brut d'exploitation, le revenu disponible brut, mais pas l'épargne brute du secteur des ménages.*" (1)

Le chiffrage de la consommation de service du logement repose sur plusieurs sources statistiques de fiabilité différente :

- les dépenses des occupants sont connues au travers des enquêtes réalisées auprès des ménages par l'INSEE. Les grands postes sont estimés avec une bonne qualité.
- Les ventilations détaillées des dépenses entre les différents modes de consommation du service (locataires de personnes physiques, locataires d'HLM, ...) reposent sur diverses sources, comme les barèmes publiés par les professionnels de l'immobilier ou les comptes des HLM, qui sont plus délicats à utiliser pour un cadrage macro-économique.

(1) Réunion d'études de comptabilité nationale séance du 14 février 1991 : la forme "compte satellite" et son articulation au cadre central , D. CROSNIER , page 7.

- Enfin, certains postes du compte pour lesquels les sources sont inexistantes ont été estimés à l'aide de ratios ou de modélisations plus sophistiquées. Là encore, les résultats restent fragiles.

Dans la mesure où la correspondance entre un poste de dépense et un produit de la consommation des ménages existe, le montant en valeur de ce produit est repris comme donnée de calage macro-économique. La ventilation par filière est réalisée au prorata des surfaces habitables (2). Si ce n'est pas le cas, on calcule des prix en F/m², provenant des différentes sources, que l'on extrapole à l'ensemble du parc.

Les effectifs de logements par filière proviennent des séries de parc de logements réalisées par l'INSEE (cf. chapitre 1), les surfaces moyennes des logements sont connues par les enquêtes Logement pour les années 1984 et 1988, et sont extrapolées sur la période 1989-1992. Le chiffrage nécessite un grand nombre de critères de ventilation du parc de logements. Les séries de l'INSEE n'intègrent pas tous ces critères. La solution consiste à plaquer le plus souvent, faute de mieux, les structures des ENL sur les séries de parc de logements.

La dépense en service de logement des occupants s'analyse en sept postes qui font l'objet du présent chapitre.

I.1 - Les loyers

L'évaluation des loyers réels repose principalement sur deux sources statistiques : l'enquête Logement et l'enquête Loyers et Charges de l'INSEE.

L'enquête Logement donne le loyer de la dernière quittance. Le loyer de l'enquête ne comprend pas, en général, les charges et éléments annexes. Dans le cas contraire, il est toujours possible de les isoler et d'effectuer un redressement.

L'enquête Loyers et Charges est une enquête trimestrielle sur un panel de logements. Elle permet de construire un indice de prix des loyers.

L'absence d'informations sur la gestion locative rend impossible le chiffrage des impayés de loyers. On retiendra donc les loyers quittancés comme la meilleure évaluation de la dépense en loyer.

Le poste loyer comprend, d'une part, les loyers réels payés par les locataires aux bailleurs et, d'autre part, les loyers imputés, contrepartie de la production du service pour compte propre des propriétaires occupants.

I.1.1 - LES LOYERS REELS

Les loyers de l'année sont dans la mesure du possible évalués à la moyenne, en faisant l'hypothèse que le milieu d'année est une bonne approximation. Or,

(2) La surface habitable comprend les pièces indépendantes utilisées par le titulaire du logement, non compris les pièces professionnelles.

l'enquête Logement de 1988 s'est déroulée en octobre, la date médiane de celle de 1984 est le 1er novembre. Les loyers ont donc été ramenés au 1er juillet de l'année en corrigeant par l'indice des prix des loyers du troisième trimestre.

Les loyers moyens en F/m² sont calculés à partir de l'enquête Logement pour 1984 et 1988 et interpolés entre ces deux dates.

L'évaluation des loyers est calculée en appliquant ces loyers moyens à l'effectif du parc de logements locatifs pour chacune des années de la période s'appuyant sur les séries de parc de logements de L'INSEE.

Les évolutions annuelles peuvent se décomposer en un effet volume et un effet prix. L'indice de prix est celui de l'enquête Loyers et Charges. L'indice de volume calculé à partir des séries déflatées de l'indice des loyers mesure la variation du nombre de logements et de leur surface, mais cet effet parc n'épuise pas totalement l'indice de volume, le reste s'explique en partie par des variations de structure du parc de logements (disparition de logements anciens et introduction de la construction neuve) et une amélioration de la qualité des logements. Cette amélioration reste très difficile à appréhender à travers les enquêtes statistiques. Suivant les filières, cet effet de structure et de qualité fluctue en moyenne entre 1% et 3,7% sur la période 1985-1988.

Pour extrapoler les loyers en masse sur 1989 et 1992, on applique aux loyers de l'année précédente, d'une part, l'indice de prix de l'année, d'autre part, un indice de volume, qui dépend seulement des variations du parc de logements.

I.1.2 - LES LOYERS IMPUTES

On impute un loyer aux ménages propriétaires de leur résidence principale, aux ménages logés gratuitement et à ceux possédant une résidence secondaire. Pour les éléments annexes à l'habitation (garages, parking, ...) le problème n'est pas abordé directement par le SECN. Par contre, les avis du comité PNB conduisent à retenir que toute acquisition d'un emplacement de garage liée directement à l'usage d'un logement (garage de maison individuelle, parking souterrain ou en surface d'immeuble collectif) est traitée comme une FBCF logement ; il y a alors loyer imputé pour les propriétaires utilisateurs. Si l'acquisition d'un emplacement de garage n'est pas liée à l'usage d'un logement, il s'agit d'une consommation finale pour les ménages (ou une FBCF hors logement ?).

Les comptes nationaux évaluent le service de logement à partir des Enquêtes Nationales Logement (ENL). Le parc de résidences principales est réparti en strates de "qualité homogène". Pour chaque strate, on calcule un loyer moyen en F/m² en se limitant aux loyers (hors charges) des locataires d'un local loué vide. On élimine les meublés, les logements des ménages logés par l'employeur ainsi que les loyers qui contiennent des "éléments annexes". Les loyers moyens au m² ainsi obtenus dans chacune des strates sont alors multipliés par la surface habitable des logements de la strate correspondante pour un ménage propriétaire, accédant, logé gratuitement ou fermier métayer. Une méthode analogue mais simplifiée est appliquée aux résidences secondaires : on fait l'hypothèse, faute de

mieux, que le loyer moyen au m² des résidences secondaires est le même que celui des résidences principales de la même catégorie de commune.

Cette méthode statistique utilisée pour le cadre central ne permet pas de chiffrer les loyers imputés dans le détail imposé par le cadre d'analyse du compte du logement. Le cadre central évalue le service de logement pour l'ensemble des ménages et la distinction loyers réels, loyers imputés n'est pas publiée. Par contre, l'analyse par filière du compte du logement implique de les distinguer, et de ventiler les loyers imputés entre accédants à la propriété, autres propriétaires, logés à titre gratuit pour les résidences principales.

La méthode statistique basée sur le calcul d'un loyer moyen au m² par strate à partir de l'ENL trouve ses limites dans la taille de l'échantillon de l'enquête Logement elle-même. Les effectifs de l'enquête Logement ne permettent pas de "croiser" l'ensemble des facteurs à l'origine des différences de loyer. Pour contourner ce problème, on a recours à des techniques statistiques basées sur l'économétrie. Sur la population des locataires, le loyer annuel hors charges peut être estimé à partir de variables qualitatives et quantitatives. Les coefficients estimés (a_i,b_j) permettent de calculer un loyer pour un propriétaire selon les caractéristiques du logement.

Le modèle a la spécification suivante : $\mathrm{Log}(L) = C + a_i X_i + b_j Y_j + U$

avec : L = le loyer annuel connu à l'enquête Logement de 1988.
X_i = l'indicatrice des modalités des variables qualitatives.
Y_j = les variables quantitatives.
U = le résidu.

Variables Xi	Code	Effet en %	Student
Nombre de pièces			
Logement de 1 pièce	HNP_1	-45,6	-31,628
Logement de 2 pièces	HNP_2	-30,1	-27,24
Logement de 3 pièces	HNP_3	-16,9	-16,597
Référence : Logement de 4 pièces			
Logement de 5 pièces	HNP_5	14,7	8,729
Logement de 6 pièces et plus	HNP_6	35,2	12,202
Epoque de construction			
Avant 1871	IAAT_1	-10,1	-4,418
De 1871 à 1914	IAAT_2	-6,0	-2,997
De 1915 à 1948	IAAT_3	-6,8	-3,847
De 1949 à 1961	IAAT_4	-12,6	-8,363
De 1962 à 1967	IAAT_5	-7,0	-4,807
Référence : De 1968 à 1974			
De 1975 à 1981	IAAT_7	10,6	7,362
1982 ou après	IAAT_8	41,5	21,119
Confort et nature du chauffage			
Logement sans eau	KCF2_0	-87,2	-14,156
Eau seulement	KCF2_1	-62,0	-32,086
Eau, W-C intérieur sans sanitaire	KCF2_2	-45,1	-17,859
Eau, W-C intérieur et sanitaire	KCF2_3	-39,4	-11,158
W-C, sanitaire sans chauffage	KCF2_4	-17,2	-12,488
Référence : W-C, sanitaire et Chauffage Central individuel			
W-C, sanitaire et Chauffage Central collectif	KCF2_6	-5,8	-5,285

Source : Compte du logement.

Variables Xi	Code	Effet en %	Student
Nombre de pièces indépendantes			
1 pièce ou plus	HPI_1	34,4	5,681
Référence : Pas de pièce			
Nature du propriétaire			
Un membre de votre famille	SNP1_4	-27,5	-8,076
Référence : Un autre particulier			
Surface moyenne par pièce	SMOY		14,704
Secteur de location détaillé			
H.L.M conventionné	LSYD_0	-33,4	-33,21
H.L.M non conventionné	LSYD_1	-45,6	-47,899
S.E.M., SCIC, collectivités locales	LSYD_2	-27,8	-15,707
Sociétés assurances, banques, ...	LSYD_3	2,9	0,738
Référence : Autres bailleurs hors Loi de 1948			
Loi de 1948	LSYD_5	-20,1	-10,202

Variable Yi	Code	Effet en %	Student
Année d'arrivée de la personne de référence dans le logement			
Avant 1949	MAA1_0	-32,3	-10,259
De 1949 à 1961	MAA1_1	-21,5	-8,598
De 1962 à 1967	MAA1_2	-13,9	-5,767
De 1968 à 1974	MAA1_3	-12,5	-7,414
De 1975 à 1980	MAA1_4	-6,5	-4,792
Référence : De 1981 à 1984			
En 1985	MAA1_6	0,8	0,492
En 1986	MAA1_7	8,6	5,36
En 1987	MAA1_8	7,4	4,957
En 1988	MAA1_9	15,1	9,969
Localisation du logement			
Commune rurale hors ZPIU appartenant à un canton entièrement rural	TU5_1	-13,3	-3,081
Commune rurale hors ZPIU n'appartenant pas à un canton entièrement rural	TU5_2	-18,8	-4,39
Commune rurale située dans une ZPIU de moins de 100.000 habitants	TU5_3	-9,7	-2,648
Commune rurale située dans une ZPIU de plus de 100.000 habitants	TU5_4	-2,8	-0,673
Référence : Unité urbaine située dans une ZPIU de moins de 100.000 habitants - commune centre			
Unité urbaine située dans une ZPIU de moins de 100.000 habitants - commune périphérie	TU5_6	-0,5	-0,16
Unité urbaine de moins de 100 000 h située dans une ZPIU de 100 000 h et plus	TU5_7	2,7	0,785
Unité urbaine de moins de 100 000 h située dans la ZPIU de Paris	TU5_8	26,0	5,533
Unité urbaine de 100 000 h à moins de 200 000 h - commune périphérie	TU5_9	8,4	1,95
Unité urbaine de 100 000 h à moins de 200 000 h - commune centre	TU5_10	9,1	2,488
Unité urbaine de 200 000 h et plus - commune périphérie	TU5_11	8,5	2,376
Unité urbaine de 200 000 h et plus - commune centre	TU5_12	18,4	5,048
Agglomération parisienne - grande couronne	TU5_13	36,8	8,672
Agglomération parisienne - petite couronne	TU5_14	46,1	11,242
Ville de Paris	TU5_15	100,1	19,31
Présence de locaux annexes			
Oui	KEB_1	5,6	5,447
Référence : Non			
Type d'immeuble selon le nombre de logements			
1 logement	INL2_1	5,5	2,728
2 logements	INL2_2	-3,1	-1,058
3 à 9 logements	INL2_3	3,7	2,204
10 à 49 logements	INL2_4	2,9	2,417
Référence : 50 logements et plus			

Source : Compte du logement.

L'application du modèle au secteur de la propriété occupante permet de calculer un loyer annuel hors charges. Le modèle a été estimé sur l'ENL 1984 et 1988 pour calculer les loyers imputés de ces deux années.

La méthode pour évaluer la masse de loyers imputés sur la période 1984-1992 est la même que celle appliquée aux loyers réels. Le prix moyen au m² est multiplié par la surface habitable de chaque filière. L'extrapolation sur les années 1989-1992 est obtenue en appliquant aux loyers de l'année précédante l'indice de loyers et l'indice de volume, qui ne varie qu'en fonction de l'évolution du parc.

Les résidences secondaires

Il n'y a pas, jusqu'à présent, dans le compte du logement d'analyse très détaillée du service de logement produit en résidence secondaire. Considérée comme une filière, cette partie du parc ne reprend pas l'analyse suivant la nature juridique du propriétaire. Disposant de peu d'information sur ce secteur, nous avons fait le choix de le traiter en un seul bloc. En contrepartie de la production de service en résidence secondaire, les producteurs reçoivent un loyer qui apparaît dans la consommation du service de logement. Il s'agit d'un loyer imputé qui a pour base de calcul le loyer moyen des résidences principales pour la même tranche d'unité urbaine. On détermine ainsi un ratio masse des loyers des résidences secondaires sur l'ensemble des loyers des résidences principales pour les années 1984 et 1988. Cette masse est interpolée pour les années de 1985 à 1987. Pour chaque année de la période 1989-1992, on applique aux loyers des résidences principales le ratio calculé sur l'année 1988.

Les loyers de parkings

L'enquête Budget de Famille donne le coût de la location de parking ou d'une place de stationnement pour les années 1985 et 1989. Faute de mieux, on suppose une évolution linéaire de ce prix sur la période 1984-1992. Par ailleurs, l'enquête Logement permet de calculer, dans chaque filière, un taux de logements disposant d'un parking. On fait évoluer ce taux de manière linéaire sur la période 1984-1992. La masse de loyers imputés pour disposition d'un parking est la multiplication du prix moyen calculé à partir de l'enquête Budget de Famille par le nombre de parkings de chaque filière (taux de parkings × effectif de logements).

Les loyers de parkings sont ajoutés aux loyers réels pour les filières locatives et aux loyers imputés pour les propriétaires occupants.

I.2 - Les consommations d'énergie

I.2.1 - LES SOURCES

Plusieurs sources sont disponibles : l'étude réalisée par le CEREN pour le compte du logement, les données provenant des professionnels et utilisées par la comptabilité nationale, les résultats d'enquêtes de l'INSEE.

L'étude du CEREN

Cette étude estime, annuellement, pour les résidences principales, la consommation unitaire, par logement et par m². Les parcs des équipements énergétiques sont obtenus en analysant les résultats des différentes enquêtes : recensements, enquêtes Logement, panels installateurs etc. et en assurant leur cohérence dans le temps. Les consommations unitaires sont obtenues grâce aux panels et aux études sur les consommations (EDF- GDF, ICC du Ministère, enquêtes INSEE Equipement ménager 1979 et Conjoncture 1982).

L'étude du CEREN répartit les usages en 4 postes : le chauffage, l'eau chaude sanitaire, la cuisson et l'électricité spécifique. Cette source permet de partager en deux filières (locataires - propriétaires) les consommations par logement ou par m² : elle distingue le mode de chauffage selon le type d'immeuble (individuel - collectif) et l'âge de l'immeuble en deux catégories (avant juin 1975 - après juin 1975). Le prix moyen donné dans chaque catégorie sert au calcul de la dépense en francs.

Les sources professionnelles et la comptabilité nationale

Les sources professionnelles sont plus orientées vers les quantités commercialisées, qu'elles soient produites sur place ou importées. Celles-ci sont exprimées à la fois en quantités physiques et en valeur.

Les estimations de la comptabilité nationale qui figurent dans son cadre central se basent sur ces statistiques pour établir la consommation des ménages par produit.

Pour le gaz et l'électricité, EDF-GDF peut mesurer "l'énergie au compteur" c'est-à-dire les quantités facturées au consommateur. Lorsque celui-ci utilise l'énergie à la fois pour l'usage domestique et un usage professionnel, deux cas doivent être distingués : l'activité agricole pour laquelle un ratio est appliqué et d'autres activités pour lesquelles tout est affecté au ménage.

Pour le charbon, les quantités sont connues annuellement.

Pour le fioul et le GPL, la part attribuée au ménage a été établie pour l'année de base et est reproduite ensuite.

La consommation commercialisée de bois est très faible mais les ménages en "autoconsomment" beaucoup plus.

La consommation d'énergie est la somme des consommations des ménages en électricité, gaz, fiouls, charbon, bois et chauffage urbain.

Les enquêtes auprès des ménages

Dans l'enquête Logement, des questions sont posées de manière à isoler les dépenses de chauffage et d'eau chaude de celles des autres énergies quel que soit le mode de facturation. La dépense des occupants en maison individuelle est plus facile à isoler qu'en logement collectif, où le mode de facturation du chauffage

collectif peut rendre la collecte de l'information plus délicate. On constate que dans le cas où le chauffage est payé dans les charges locatives ou dans les charges de la copropriété, la dépense n'est pas toujours isolée.

L'enquête Budget de famille permet aussi de connaître les dépenses d'énergie par logement ainsi que les consommations au titre des résidences secondaires, mais avec moins de détails.

I.2.2 - L'EVALUATION

Les consommations dans les résidences principales

La consommation d'énergie par logement dépend de l'intensité des usages : pour simplifier, le chauffage est l'usage qui consomme le plus d'énergie. La consommation est souvent proportionnelle à la surface. D'autres facteurs, climatiques ou liés à l'isolation thermique ou enfin liés aux habitudes du ménage relatives à la température ambiante, expliquent les différences de consommation.

L'hypothèse retenue ici est que la consommation d'énergie dépend du type d'immeuble, de la surface habitable et du type d'énergie.

Il faudrait construire pour chaque année une matrice sur le parc de logements croisant la filière de consommation, le type d'immeuble (individuel, collectif), le mode de chauffage (individuel, collectif) et les énergies utilisées suivant les usages. Connaissant, par ailleurs, les consommations unitaires et les prix, il serait possible de calculer la dépense pour chaque filière. Même si les questions sur le chauffage et les énergies utilisées sont nombreuses tant dans les enquêtes Ménages que dans le Recensement, il est impossible de constituer une telle ventilation. Par ailleurs, l'étude du CEREN ne donne pas les énergies utilisées et les prix pour l'eau chaude sanitaire et la cuisson. On se limitera donc à deux critères : le type d'immeuble (individuel - collectif) et le mode de chauffage selon 5 modalités.

Pas de Chauffage central
Chauffage central : FIOULS
Chauffage central : GAZ
Chauffage central : ELECTRICITE
Chauffage central : AUTRES ENERGIES

Les consommations unitaires observées par le CEREN sont corrigées d'un facteur degrés-jours pour avoir une consommation à climat réel et sont extrapolées à l'ensemble du parc de logements en résidence principale. La valorisation des consommations est faite au prix du KWh de l'énergie de chauffage et la consommation en électricité spécifique au prix de KWh éclairage (3 KVA, consommation de 1 200 KWh/an). Par contre, en cas de chauffage électrique, toute la consommation est valorisée au prix du KWh de l'électricité chauffage.

Les consommations en valeur (source CEREN) sont ventilées suivant le type d'immeuble, le mode de chauffage (en 5 modalités), les filières regroupées

(locataires - propriétaires). A partir des données des enquêtes Logement et des séries de parc de l'INSEE, on estime les surfaces habitables suivant les mêmes critères et les filières détaillées. Pour un type d'immeuble donné et un mode de chauffage, le passage des consommations de la filière regroupée aux filières fines se fait au prorata des surfaces.

Les résidences secondaires et les logements vacants

On dispose de peu d'informations sur les consommations d'énergie pour ces logements. Le CEREN fournit une consommation globale, sans distinction des types d'énergie, pour l'ensemble des résidences secondaires et des logements vacants. On supposera en fonction des informations de l'enquête Budget de Famille que 70 % de cette consommation est imputable aux résidences secondaires.

Le bois

Les comptables nationaux intègrent également, dans la consommation d'énergie, le poste "produits de la sylviculture" dont la plus grande partie est en autoconsommation (les consommations en bois de chauffage provenant d'exploitation forestière). Il est à noter que ce poste représente environ le double de la consommation de charbon (4,5 milliards de F en 1992). La ventilation par filière est au prorata des surfaces en maisons individuelles. On considérera qu'il n'existe plus de chauffage bois dans les immeubles collectifs, et que pour les logements individuels, seulement 10% des surfaces en résidences principales et 33% des surfaces en résidences non principales sont chauffées avec cette énergie.

L'eau

La consommation d'eau est incluse dans la dépense d'énergie. La dépense totale provient de l'évaluation de la consommation des ménages des Comptes Nationaux et la ventilation par filière se fait au prorata des surfaces.

I.2.3 - LE CADRAGE AVEC LA COMPTABILITE NATIONALE

La méthode privilégie une approche "demande" en valorisant les consommations unitaires par les prix facturés aux ménages (enquête CEREN ou ENL), contrairement à la comptabilité nationale qui a une approche plus axée sur la production. Par ailleurs, plusieurs corrections concernant des consommations intermédiaires (parties communes, local professionnel, ...) devraient être intégrées dans la consommation des ménages et ne le sont pas. Enfin, l'EDF n'arrive pas à isoler correctement la part logement (hors tertiaire diffus, locaux à usage professionnel) au sein de sa livraison d'énergie dans le secteur résidentiel.

Dans la méthode CEREN - Compte du Logement présentée ici, les erreurs se situent principalement sur le dénombrement du parc de logements par mode de chauffage. Néanmoins, on constate entre les deux sources des écarts relativement faibles.

TABLEAU 2.1 - COMPARAISON DU POSTE ENERGIE ENTRE LE CSL ET LA CONSOMMATION DES MENAGES

en millions de francs

	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
CONSOMMATION COMPTE (CSL)	161 280	185 031	162 624	163 982	158 713	161 146	167 099	191 508	189 376
CONSOMMATION DES MENAGES	161 764	180 198	168 253	162 395	154 732	158 564	168 993	190 337	193 058
Ecart CSL-CONSO/CONSO	- 0,3%	2,7%	- 3,3%	1,0%	2,6%	1,6%	- 1,1%	0,6%	- 1,9%

Source : Compte du logement.

I.3 - Les charges locatives

Les charges dans leur acception courante recouvrent un ensemble de prestations ou de travaux, assurés par la copropriété ou le propriétaire, couvrant les dégradations liées à l'usage, dont le coût est en partie ou en totalité à la charge de l'occupant. La première difficulté est d'établir une nomenclature des postes de charges afin d'éviter les doubles-comptes. Suivant les cas, les charges comprennent : des taxes (droit de bail, d'enlèvement des ordures ménagères, ...), des dépenses de chauffage, d'eau chaude collective, d'eau froide, d'ascenseur, des charges afférentes aux dépendances (garages, caves, ...), des frais d'entretien des espaces verts, de gardiennage et d'entretien courant.

Il existe plusieurs observatoires des charges de copropriété et locatives. Le plus important est APOGEE-PERIGEE, financé par le ministère et l'observatoire de la CNAB. Le principal problème de ces observatoires est la qualité de leur représentativité du parc en copropriété ou locatif. L'analyse comparée de ces échantillons et des enquêtes Logement sur des critères géographiques, de confort, d'époque de construction ou de type d'immeuble, met en lumière des biais systématiques. On n'enquête, dans ces observatoires, que le parc en copropriété (immeuble collectif) plutôt récent, et la région parisienne est sur-représentée. L'observation du secteur locatif se limite au secteur social. Par contre, les charges sont ventilées suivant une nomenclature détaillée distinguant en particulier les dépenses liées au chauffage et à l'eau chaude. Qu'il s'agisse des ENL ou des observatoires, les résultats sont en F/m², et le passage micro-macro se fait par extrapolation au parc.

Dans le compte, les charges des occupants, au sens courant, sont éclatées en 4 postes : Charges locatives récupérées, Frais de personnel, Consommation d'énergie, et Impôts et Taxes. On ne traitera dans ce paragraphe que des charges locatives récupérées, qui correspondent à l'entretien et aux travaux courants sur les parties communes.

L'ENL relève un montant total de charges et note la présence de certains éléments inclus dans les charges. Seules les dépenses de chauffage et d'eau chaude sont isolées, mais pas systématiquement.

TABLEAU 2.2 - NOMENCLATURES SUIVANT LES SOURCES

ENL	APOGEE-PERIGEE	CSL
Charges, droits et taxes (y compris chauffage collectif et eau chaude collective)	Taxes municipales	Impôts et Taxes
	Eau	Dépenses d'énergies
	Combustibles	Dépenses d'énergies
	Exploitation des chaufferies	Charges locatives
	Ascenseur	Charges locatives
	Electricité des parties communes	Dépenses d'énergies
	Entretien des parties communes	Charges locatives
	Espaces verts	Charges locatives
	Gardiens, Personnels d'immeubles	Frais de personnel
	Entretien courant	Charges locatives

Source : Compte du logement.

Selon la source, la vision des charges est différente. L'occupant déclare les charges qu'il paye : s'il s'agit d'un propriétaire, il déclare l'ensemble des charges de copropriété (hors gros travaux exceptionnels ?) ; s'il s'agit d'un locataire, normalement seule la partie récupérée des charges de copropriété est indiquée.

La nomenclature présentée ventile les charges récupérables selon les postes du compte, mais au sein de chaque poste, la dépense peut être récupérée en partie seulement sur le locataire.

I.3.1 - L'ENTRETIEN ET LES PETITS TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES

Plusieurs traitements statistiques sont effectués sur les sources utilisées : ENL et l'Observatoire APOGEE-PERIGEE (APOGEE).

L'ENL

Une analyse économétrique de la dépense liée aux charges en fonction des caractéristiques du logement, de l'immeuble, du mode de chauffage, du statut d'occupation et de la localisation géographique, permet de repérer les facteurs explicatifs de la variance. L'ordre des facteurs est le suivant : caractéristiques du logement (surface, nombre de pièces), présence du chauffage central, et localisation géographique (tranche d'unité urbaine).

APOGEE

L'échantillon APOGEE est composé en 1991 de 1 100 groupes immobiliers pour le secteur privé et d'environ 800 pour le secteur social. Les mêmes groupes immobiliers étant interrogés chaque année, on considérera cet échantillon comme un panel. D'une année sur l'autre, de grandes variations peuvent exister sur le même poste de charge pour le même groupe immobilier ; cela provient pour une large part de charges exceptionnelles imputées au cours de l'exercice, telles que des travaux d'assainissement ou réparations confiées à des sociétés extérieures. Un travail économétrique sur la dépense totale de la copropriété, hors gros travaux

exceptionnels, permet d'éliminer les groupes immobiliers atypiques qui influenceraient de manière trop importante les moyennes annuelles.

A cette étape, on constate que les données moyennes en F/m², issues d'APOGEE, convergent avec celles de l'ENL pour les logements collectifs dans la région parisienne (Paris + petite couronne). La convergence demeure pour les charges hors chauffage sur le même sous-échantillon.

La méthode

Sachant le montant des charges hors chauffage pour les logements collectifs de la région parisienne et la décomposition en postes élémentaires, on utilise l'ENL pour calculer une variation décroissante du montant des charges hors chauffage collectif en F/m², suivant la tranche d'unité urbaine et le type d'immeuble (individuel - collectif) pour les années 1984 et 1988. Ce gradient varie assez peu sur les deux années et corrobore les données publiées par les administrateurs de biens sur la province. Faute d'informations plus récentes, le gradient reste constant sur la période 1989-1992, ce qui revient à considérer qu'il n'y a pas de différence de rythme de variation des coûts au m² entre Paris et la province !

TABLEAU 2.3 - GRADIENT DES CHARGES EN F/M² (HORS CHAUFFAGE) POUR LES COPROPRIETES

catégorie	coefficient
Collectif dans l'Agglomération de Paris	1,00
Collectif en Unité Urbaine de + de 100.000 h	0,60
Collectif en Unité Urbaine de - de 100.0000 h	0,38
Collectif en commune rurale	0,10
Individuel dans l'Agglomération de Paris	0,28
Individuel en Unité Urbaine de + de 100.000 h	0,13
Individuel en Unité Urbaine de - de 100.000 h	0,08
Individuel en commune rurale	0,03

Source : Compte du Logement.

Une fois la dépense en chauffage et eau chaude collective éliminée des charges, les postes les plus importants sont l'entretien courant, et les dépenses de gardiens et personnels d'immeubles. A partir des données APOGEE, on calcule le coût au m² de l'entretien courant et des dépenses de gardiens pour la copropriété dans l'Agglomération de Paris, dans le secteur collectif ; la clé présentée ci-dessus nous permet d'en déduire une estimation pour les autres catégories. L'extrapolation au parc du prix au m² donne la dépense globale (entretien + gardiens). Ensuite on calcule la dépense de l'entretien courant en retranchant la dépense pour les gardiens évaluée par ailleurs.

La dernière opération consiste à faire l'éclatement entre la partie récupérée sur le locataire et la partie non récupérée à la charge du bailleur. Pour cela, on détermine un taux de récupération par poste à partir des données sur le secteur locatif de l'observatoire APOGEE.

Pour le secteur HLM et Autres sociaux, on calcule également un gradient de charge d'entretien courant, y compris les charges de gardiens, mais directement sur la partie récupérée (vision locataire). La partie non récupérable est déterminée en appliquant le taux de récupération déterminé sur le secteur privé.

I.3.2 - L'ENTRETIEN DES ASCENSEURS

L'entretien des ascenseurs comprend, d'une part, la dépense en électricité pour assurer son fonctionnement et, d'autre part, la maintenance de l'ascenseur. Dans le compte, par convention, la dépense d'électricité est comptabilisée dans le poste consommation d'énergie. La dépense de maintenance provient de la consommation des ménages ; la ventilation dans les filières est faite au prorata des surfaces en immeubles collectifs avec ascenseurs (source ENL).

I.4 - Les autres services extérieurs

I.4.1 - LES PETITS TRAVAUX REALISES PAR L'OCCUPANT DANS SON LOGEMENT

La définition du petit entretien

La comptabilité nationale définit les travaux d'amélioration comme des travaux, effectués sur des ouvrages existants, qui offrent des prestations nouvelles et/ou de niveau supérieur pour l'usager. Les travaux d'entretien sont des travaux de maintien ou de remise en l'état initial d'un ouvrage existant. Enfin, on distingue le gros entretien du petit entretien par le côté exceptionnel des interventions (ravalement, remplacement des gouttières, ...). Dans la base 1980, les matériaux achetés par les ménages pour le petit entretien de leur logement sont comptabilisés directement en emplois finals (consommation) des comptes de matériaux. Pour l'année 1989, la production du secteur Artisans du BTP était de 37,5 milliards de francs et les consommations de matériaux représentaient 15,8 milliards de francs, soit 42% de la production des entreprises en consommation des ménages.

La répartition des travaux dans les filières

L'enquête Budget de famille comporte un volet important sur les travaux réalisés au comptant par les ménages. On peut considérer, dans une première approche, que sont répertoriés uniquement les travaux réalisés pour le compte des ménages occupants. L'enquête couvre le champ du petit et du gros entretien. Il est nécessaire de faire un traitement raisonné des informations pour rechercher une cohérence avec les données de la comptabilité nationale.

Les travaux de charpente, d'isolation, de sécurité, de chauffage central et les travaux sur les parties extérieures sont exclus car ils sont, par nature, des gros travaux d'entretien qui relèvent de l'investissement en logement.

Un certain nombre d'interventions de plomberie sanitaire et de maçonnerie induisent des modifications importantes du logement (création d'une salle de

bains, transformations intérieures ou extérieures), que seul le coût moyen de l'opération permet de détecter dans l'enquête. Les opérations de plomberie et les modifications internes dont le coût moyen est supérieur à 10 000 F en 1989 ont été reclassées en gros entretien. A l'inverse, un certain nombre de travaux sur la structure du bâti sont de petite importance et peuvent être considérés comme des travaux d'entretien courant. De plus, l'approche par les coûts des opérations doit être modulée suivant la nature de l'intervenant. Le seuil de 10 000 F doit être abaissé lorsque les travaux sont réalisés par les ménages eux-mêmes. Dans ce cas, on retient le seuil de 5 000 F. Ce tri est effectué sur l'ensemble des prestations à l'exception des travaux de revêtements de sols ou muraux qui sont classés dans l'entretien courant, quel que soit leur montant.

Le partage donnait, en 1989 (en milliards de francs) :

Petit entretien	36,0
Investissement	51,6
Total	87,6

Ce chiffre de 36 milliards est comparable à la part de la branche Artisans du BTP qui est imputée en consommation finale des ménages (37,4 milliards de F).

L'enquête Budget de famille permet de construire une clé de ventilation des petits travaux entre résidences secondaires et résidences principales, et au sein des résidences principales, entre les filières du compte. La clé est constante sur la période 1984-1992.

TABLEAU 2.4 - VENTILATION DES TRAVAUX DES OCCUPANTS EN %

Propriétaires accédants	42,6
Propriétaires non accédants	36,5
Locataires de personnes physiques	7,7
Locataires d'HLM	5,1
Locataires d'autres bailleurs sociaux	0,9
Locataires d'autres personnes morales	2,6
Autres statuts	4,6

Source : Compte du logement.

La méthode

On dispose de trois éléments : le montant des travaux de petit entretien des ménages donné par les séries de consommation des ménages de la comptabilité nationale, la clé de ventilation de ces travaux dans les filières et l'évaluation du poste entretien courant des copropriétés.

Afin d'éviter un double-compte, on doit retrancher les travaux compris dans l'entretien courant des copropriétés. Mais ce poste ne contient pas que des petits travaux, il y a également des services (assainissement, nettoyage) et des produits d'entretien (cires, détergents, ...). Du total de l'entretien courant, on retranche une partie des produits d'entretien (10 %) et l'ensemble des services de nettoyage et d'assainissement pour obtenir une évaluation des travaux réalisés en copropriété.

Les travaux en consommation finale, diminués du montant des travaux en copropriété, donnent une estimation du montant de travaux des ménages réalisés directement ou en tant que maître d'ouvrage. On considérera que 5 % de ce montant est réalisé dans les résidences secondaires et autant dans les logements vacants.

La ventilation des travaux dans les résidences principales est réalisée suivant une clé déduite de l'enquête Budget de famille 1989.

Le cas particulier des propriétaires

La distinction entre travaux en partie récupérable sur le locataire inscrits dans le poste "charges locatives" et les petits travaux en services extérieurs n'est pas réellement opérationnelle pour les propriétaires occupants. En effet, la tendance spontanée des propriétaires, en matière de travaux, est de déclarer l'ensemble de leurs travaux. S'il est possible de faire une distinction entre la consommation finale et l'investissement, il serait délicat de faire une distinction au sein des petits travaux entre ceux qui relèvent de la fonction de production et ceux qui sont liés à la consommation, comme dans le cas où ces deux fonctions sont séparées (bailleur - locataire). Ainsi par convention, pour les propriétaires en copropriété, les travaux sont classés entre production et consommation en appliquant la clé calculée sur le secteur locatif ; dans le secteur de la maison individuelle, les travaux ne sont pas différenciés et sont imputés pour leur montant global au poste services extérieurs au titre de la consommation des occupants.

I.4.2 - L'ASSURANCE MULTIRISQUES HABITATION

Les primes T.T.C.

Les comptes des assurances donnent les primes hors taxes au titre des dommages aux biens des particuliers (incendie, vol, dégâts des eaux, responsabilité civile, dommages électriques, bris de glaces, tempêtes, grêle et chutes de neige et autres dommages).

TABLEAU 2.5 - VENTILATION POUR LE POSTE ASSURANCE DES OCCUPANTS EN %

Propriétaires accédants	29,4
Propriétaires non accédants	34,7
Locataires de personnes physiques	14,9
Locataires d'HLM	10,5
Locataires d'autres bailleurs sociaux	2,0
Locataires d'autres personnes morales	2,0
Autres statuts	6,5

Source : Compte du Logement

Les taxes sur les assurances sont différenciées selon les risques couverts : 30 % pour les risques d'incendie, 9 % pour les autres risques en 1991. En prenant

la répartition des garanties dans les primes, on peut calculer un taux moyen de taxes sur les assurances de 14,5 %.

La ventilation par filière est réalisée en appliquant la ventilation de l'enquête Budget de famille 1989.

Les indemnités versées par les sociétés d'assurances

Les comptes des assurances donnent également les indemnités dues au titre des assurances dommages. La ventilation par filière est identique à celle des primes.

Comme dans le cas des travaux, il est difficile, pour les logements individuels, d'éclater la prime (ou l'indemnité) d'assurance selon qu'elle concerne le contenant (les murs, le toit, ...) ou le contenu (les meubles, ...). Ceci explique la part accordée aux propriétaires occupants où l'ensemble de la prime, dans le cas de maisons individuelles, est affectée à l'occupant. La prise en compte de l'assurance des copropriétés à la charge du producteur est réalisée uniquement dans le secteur collectif.

On évalue la dépense nette des ménages en retranchant les indemnités payées par les sociétés d'assurances aux primes T.T.C.

I.5 - Les frais de personnel

Il s'agit des rémunérations, charges sociales incluses, des gardiens et concierges et des personnels affectés aux tâches d'entretien, de nettoyage ou à l'entretien des espaces verts.

La comptabilité nationale tente d'estimer ce poste en l'absence de sources tant sur les effectifs que sur les salaires versés. L'enquête Logement, par le biais de la question sur la présence ou non d'un gardien dans l'immeuble où est situé le logement, donne une indication. La répartition par filière pour le secteur privé se base sur les informations disponibles dans la fiche immeuble de cette enquête.

L'évaluation des traitements et salaires des gardiens et concierges dans la consommation des ménages doit être augmentée de la part restant à la charge des bailleurs personnes morales (consommation intermédiaire 25%). La masse totale est répartie au prorata des surfaces des immeubles disposant d'un gardien.

La partie récupérable

Pour les gardiens et concierges seulement, le coût global est partagé entre le locataire et le bailleur. Pour le secteur privé, la règle est simple : le salaire du gardien est récupérable pour 75 % sur le locataire. Dans le secteur social, la règle

est plus fluctuante sur la période et n'a pas été appliquée de façon systématique par tous les organismes (3).

A cela s'ajoutent les autres dépenses concernant les personnels d'immeubles (ouvriers d'entretien, jardiniers, ...) pour lesquels la dépense est entièrement récupérable sur l'occupant.

On ne sait pas distinguer, au sein des rémunérations, la part des gardiens et concierges de celle des personnels d'immeuble pour appliquer la clé de partage entre récupérable et non récupérable. On calcule la clé sur l'ensemble du poste à partir de l'Observatoire des charges APOGEE-PERIGEE. La clé utilisée sur la période 1984-1992 est de 50 %.

I.6 - Impôts et taxes autres que la T.V.A. : les taxes locatives

Le chiffrage de la fiscalité liée au service nécessite une évaluation de la valeur locative cadastrale des propriétés bâties destinées à l'habitation. Cette valeur locative sert de base d'imposition pour la taxe d'habitation, la taxe sur la propriété bâtie et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Une estimation de la structure de la valeur locative cadastrale par filière permet de répartir le montant des impôts. S'il paraît impossible de reconstituer la valeur locative cadastrale utilisée par la DGI, il est, par contre, possible de calculer une valeur locative selon des méthodes comparables à celles de l'administration à partir des loyers de l'enquête Logement. On estime la valeur locative à partir du loyer pratiqué lors de l'entrée dans les lieux pour les logements locatifs avec un modèle intégrant les caractéristiques physiques du logement, la localisation (4). Une valeur est évaluée pour les ménages disposant d'une résidence à titre gratuit ou en tant que propriétaire.

La valeur des résidences secondaires est évaluée au prix moyen de la valeur locative des résidences principales par tranche d'unité urbaine.

(3) La commission DELMON en septembre 1974 et la Loi Quillot en 1982 ont redéfini la liste des charges récupérables sur le locataire. Si le gardien-concierge assure l'élimination des rejets et l'entretien de propreté, son salaire est récupérable à la hauteur de 75% dans le secteur privé. Le décret d'ORNANO de septembre 1980 étendait cet accord au secteur social, puis en 1982, le décret 82-955 du 9 novembre revenait à la situation antérieure à 1980 où le salaire du gardien n'était pas récupérable sur le locataire. Enfin le décret 86-1316 du 26 décembre 1986 revenait à la solution du décret d'ORNANO.

(4) Il s'agit du modèle utilisé pour le calcul des loyers imputés (cf partie sur les loyers).

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères

TABLEAU 2.6 - VENTILATION DE LA TAXE D'ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES POUR L'ANNEE 1992

en millions de francs

FILIERES	%	montant
Bailleurs Pers. Physiques	13,2	998
Bailleurs HLM	12,1	869
Autres sociaux	2,5	178
Bailleurs Autres P.M.	2,1	156
Accédants	28,1	2 071
Autres propriétaires	23,4	1 706
Autres statuts	5,3	397
Résidences secondaires	7,7	581
Logements vacants	5,6	414
Total	100,0	7 370

Source : Compte du Logement.

La taxe de balayage

Il s'agit d'une taxe municipale destinée à couvrir les dépenses de balayage des voies publiques. Cette taxe est facultative. La valeur locative des propriétés n'entre pas en compte dans l'établissement de la taxe, qui repose uniquement sur les nécessités de la circulation, de la salubrité et de la propreté des voies publiques.

La clé de ventilation est la même que pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le droit de bail

Le droit de bail est calculé sur le prix du loyer au taux de 2,5 %.

I.7 - Autres dépenses

I.7.1 - LES DEPENSES DE DEMENAGEMENT

Le montant de la dépense des ménages provient des comptes nationaux. Ne sont retracés dans la consommation des ménages que les services d'entreprises spécialisées. L'enquête Emploi observe chaque année la mobilité résidentielle. Les taux de mobilité par filière sont appliqués au parc de logements. La dépense est répartie selon cette estimation des ménages mobiles.

I.7.2 - FRAIS DE BAUX, D'AGENCE

Les frais d'établissement des baux

Pour évaluer la dépense liée à l'établissement du bail lors de l'entrée dans les lieux, on applique le barème des agents immobiliers, soit un mois de loyer partagé en deux parts égales entre le bailleur et le locataire.

Il y a un coût réel si l'on fait appel à un intermédiaire.

Pratiquement, on a considéré que :

- les bailleurs HLM ne faisaient pas payer l'établissement du bail ;
- dans 75 % des emménagements dans des logements appartenant à des bailleurs personnes physiques, il y avait recours aux services d'un agent immobilier pour rédiger ce contrat ;
- les autres personnes morales et les autres bailleurs sociaux passaient toujours par un intermédiaire.

Les frais d'agence

Il s'agit des frais engagés auprès d'un intermédiaire pour mettre un logement en location.

Les honoraires des agents immobiliers, administrateurs de biens ont été encadrés jusqu'en décembre 1986 ; à cette époque les tarifs pratiqués pour ce service correspondaient en moyenne à un mois de loyer.

On fait l'hypothèse que la dépense, qui représente au total un mois de loyer, est partagée également entre le bailleur et le locataire dans :

- 75 % des emménagements pour les bailleurs personnes physiques ;
- 0 % des emménagements pour les bailleurs HLM ;
- 50 % des emménagements pour les bailleurs autres sociaux ;
- 100 % des emménagements pour les personnes morales.

II - LE COMPTE DES PRODUCTEURS

L'analyse de l'activité de production du service de logement repose sur la construction d'un compte Ressources-Emplois. Le chiffrage des dépenses et des recettes est réalisé sous certaines hypothèses et en fonction des sources statistiques disponibles.

Les informations disponibles permettent, sous certaines hypothèses, de construire un compte complet pour les filières propriétaires occupants, bailleurs personnes physiques et bailleurs d'HLM.

Certaines catégories de logements n'entrent pas directement dans l'analyse par filières de production. Pour les logements vacants, les résidences secondaires ou les autres statuts (logés gratuitement par la famille ou l'employeur, ...), on ignore en général la nature juridique du bailleur. Une meilleure connaissance de ces catégories permettrait de les réintégrer dans les filières existantes tout en gardant une distinction par produit. Par exemple, les bailleurs personnes physiques peuvent vendre un service de logement pour résidence principale, pour résidence secondaire, produire un service de logement à titre gratuit, ou un service qui n'est pas consommé dans le cas où le logement mis sur le marché locatif est vacant.

Pour les résidences secondaires, par convention, les consommateurs payent un "loyer" et toutes les charges sont imputées aux producteurs.

Les emplois s'analysent en neuf postes et les ressources en trois.

Le solde des ressources et des emplois est un résultat brut courant.

II.1 - Les ressources

II.1.1 - LES LOYERS

Il s'agit des loyers quittancés ou des loyers imputés.

II.1.2 - LES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION

Les montants sont fournis par la comptabilité nationale. Les subventions sont versées par les administrations publiques centrales ou par les collectivités locales. Elles comprennent l'exonération de TFPB (part compensée par l'Etat), les bonifications des prêts spéciaux locatifs C.F.F., des prêts HLM antérieurs à 1978, des PLA CPHLM, des PLA C.F.F., le fond de garantie et de réaménagement PAP, les bonifications des prêts fonctionnaires et d'autres subventions d'exploitation versées par les administrations publiques centrales locales (APUC ou APUL).

II.1.3 - LES AUTRES PRODUITS

Il s'agit des indemnités d'assurance (cf. I.4.3).

II.2 - Les emplois

II.2.1 - LES CHARGES LOCATIVES NON RECUPERABLES

Il s'agit des dépenses d'entretien sur les parties communes qui restent à la charge du propriétaire (40 %), et les dépenses de combustibles pour les résidences secondaires et les logements vacants.

II.2.2 - LES AUTRES SERVICES EXTERIEURS

Les honoraires de syndic et autres frais de gestion

La dépense est évaluée en utilisant les ratios de l'observatoire des charges locatives et de copropriété (APOGEE). Les syndics bénévoles dans la filière bailleurs personnes physiques représentent environ 30 % du parc de logements collectifs. Cette clé est calculée à partir de la stratification du parc par taille du groupe immobilier.

On fait les hypothèses suivantes sur le pourcentage de syndics bénévoles suivant la taille du groupe immobilier :

Immeubles de 2 logements	100 %
Immeubles de 3 à 9 logements	50 %
Immeubles de 10 logements et plus	0 %

En outre, nous avons considéré que les autres bailleurs sociaux, avaient recours aux prestations de syndics professionnels pour 50 % de leur parc et les autres personnes morales, pour la totalité. Par contre, les offices et SA d'HLM assurent eux-mêmes la gestion.

Les petits travaux

Il s'agit de travaux d'entretien dans le logement qui sont à la charge du propriétaire. La majeure partie de ces travaux est de l'investissement en logement. Néanmoins, il reste une dépense à la charge du propriétaire que l'on estime à 2 % de la masse des loyers annuels.

Les rémunérations d'intermédiaires

Lorsque la gestion des logements locatifs est confiée à un intermédiaire, la rémunération de ce service est évaluée en pourcentage des loyers.

Pour les bailleurs personnes physiques, on estime à 35 % des loyers la part gérée par un intermédiaire. La rémunération est fixée sur la période 1984-1992 à 12 % du loyer annuel.

Les bailleurs classés en "autres personnes morales" sont supposés confier la gestion de leur parc locatif à un intermédiaire ; la rémunération de ce service est fixée à 8 % du loyer annuel.

L'assurance des copropriétés

L'assurance multirisques habitation, contractée par les copropriétaires, est estimée à partir du barème de l'observatoire des charges locatives et de copropriété (APOGEE).

L'assemblée plénière des sociétés d'assurances dommages (APSAD) publie, chaque année, un ratio indemnités/primes pour les contrats multirisques habitation en distinguant le marché des occupants et celui des propriétés (5). Ce ratio appliqué aux primes hors taxes permet d'estimer les indemnités payées aux copropriétés. Cette estimation reste néanmoins fragile.

II.2.3 - LES FRAIS DE PERSONNELS

Les personnels d'immeubles

Il s'agit ici de la partie non récupérable sur le locataire (6). La clé calculée sur le secteur locatif s'applique également aux propriétaires occupants.

Les personnels de gestion

Les personnes physiques ont recours à des intermédiaires (cf. II.2.2) ou gèrent elles-mêmes leur parc. Les personnes morales ont, par hypothèse, recours également à des intermédiaires (cf. II.2.2). Seuls les organismes d'HLM et les SEM emploient directement des personnels autres que les gardiens et personnels d'immeubles pour assurer la gestion de leur parc locatif. Le coût de gestion est fixé à 14 % du loyer annuel.

II.2.4 - IMPOTS ET TAXES AUTRES QUE LA TVA

La taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

La TFPB est établie sur toutes les propriétés bâties, mais la loi exonère de la taxe certains immeubles, de manière permanente ou temporaire.

Les exonérations temporaires applicables depuis 1984 sont résumées dans le tableau suivant.

TABLEAU 2.7 - CONDITION D'EXONERATION DE LA TFPB

Logements achevés avant le 31/12/1972 : exonération pendant 25 ans	Logements achevés depuis le 01/01/1973 : exonération pendant 15 ans
- Logements HLM - Logements locatifs appartenant à des SEM à la date du 15/12/1983 et financés par le Crédit Foncier de France	- Logements HLM - Logements PLA - PAP avec demande de prêt antérieure au 01/01/1984 - PAP avec demande de prêt postérieure au 01/01/1984

Source : Compte du logement.

(5) Le marché de l'APSAD représente environ 95% du marché, et probablement une part encore plus importante pour le marché de la copropriété.

(6) La méthode d'évaluation est précisée dans le paragraphe 5 de la partie sur la dépense des occupants.

Les autres logements neufs sont exonérés durant 2 ans.

A ces exonérations s'ajoutent des dégrèvements et réductions :

- en cas de vacance de maison destinée à la location, sous certaines conditions ;
- pour les personnes physiques titulaires de l'allocation supplémentaire du Fonds national de solidarité ;
- pour les personnes âgées de plus de 75 ans au 1/01 de l'année d'imposition et non imposables à l'impôt sur le revenu ;
- pour les redevables bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés, non imposables à l'impôt sur le revenu.

Les logements destinés à un autre usage, en ruine ou en attente de démolition, et les logements vacants proposés à la location sont exonérés de taxes foncières.

L'évaluation

La comptabilité nationale donne, pour chaque catégorie d'impôt, le montant collecté augmenté des frais de gestion. La part des locaux d'habitation dans l'ensemble des locaux est estimée par la DGI.

Le partage pour les années 1984 à 1992 est le suivant :

1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992
65,2	65,7	66,3	66,9	68,1	67,8	68,0	71,0	71,0

TABLEAU 2.8 - VENTILATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LA PROPRIETE BATIE EN 1992

FILIERES	%
Bailleurs personnes physiques	16,0
Bailleurs HLM	6,8
Autres sociaux	1,0
Autres bailleurs personnes morales	2,4
Propriétaires accédants	26,2
Propriétaires non accédants	27,4
Autres statuts	6,5
Résidences secondaires	8,1
Logements vacants	5,6
Total	100,0

Source : Compte du logement.

La TFPB est ventilée suivant la structure des valeurs locatives corrigée, dans la mesure du possible, des cas d'exonération et de dégrèvement.

L'impôt sur les revenus fonciers

Pour les personnes physiques, l'impôt foncier est déterminé en appliquant un taux moyen d'imposition à la différence entre le montant du revenu brut foncier et le total des charges de gestion. Le taux moyen retenu pour la période 1984-1992 est de 18,2 %.

Pour les autres personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, la méthode d'évaluation est semblable à celle appliquée aux personnes physiques. On applique le taux de l'I.S. au revenu net foncier.

Taxes locatives non récupérables

Ce poste comprend les taxes locatives (droit de bail, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) imputables aux logements vacants, résidences secondaires et aux logés gratuits.

Taxe additionnelle au droit de bail

Le cadre central de comptabilité nationale donne le produit de la taxe. La part logement est déterminée en appliquant la clé de la DGI sur la taxe foncière sur la propriété bâtie. La ventilation intéresse 2 filières : les bailleurs personnes physiques et les autres personnes morales. La répartition du produit de la taxe est réalisée au prorata des valeurs locatives.

II.2.5 - INTERETS DES EMPRUNTS

Pour les ménages, la charge de la dette est supportée par les propriétaires occupants et les bailleurs personnes physiques. Par hypothèse, il n'y a pas de charges d'intérêts pour les filières "logés gratuits" et "logements vacants". Dans le cas des "bailleurs personnes morales", une seule estimation de la charge d'intérêts et des remboursements en capital est réalisable pour les HLM à partir des données comptables de la banque informatisée sur la gestion des organismes dite BINGO. Par contre, on ignore tout ou presque pour les bailleurs des filières "Autres sociaux" et "Autres personnes morales".

Les sources

L'enquête Logement 1984 décrit les prêts contractés par les ménages pour l'acquisition de leur résidence principale de 1975 à 1984 et les prêts en cours de remboursement pour les accédants plus anciens. Les prêts sont décrits dans le détail à l'exception du taux d'intérêt.

On peut, sous certaines hypothèses, reconstruire l'encours des accédants en 1984 (7) tout en sachant qu'ils peuvent déclarer des prêts "hors champ" : prêts pour travaux ou pour un logement autre que leur résidence principale. La ventilation de

(7) Nous avons repris la méthode élaborée par Claude TAFFIN pour mesurer l'endettement des ménages pour le logement en 1984.

l'encours par nature de prêt est ainsi rendue difficile : les enquêtés confondant parfois prêt principal et prêt complémentaire [8].

Pour l'enquête Logement 1988, seuls les prêts des accédants des années 1985-1988 sont décrits, à l'exception des renégociations de prêts de la période antérieure.

Les enquêtes Budget de famille de 1985 et 1989 donnent également des annuités de remboursement de prêts pour la résidence principale (occupation personnelle), pour l'achat d'une résidence secondaire et pour travaux. Il est, dans ce cas aussi, impossible d'éclater directement l'annuité en charge d'intérêt et remboursement du capital.

Pour les bailleurs, seule l'exploitation des "bleus fiscaux" de 1987 donne un ordre de grandeur de la charge d'intérêt pour l'achat de logements locatifs.

Au niveau macro-économique, le CEREVE [9] a développé un modèle de l'encours des crédits à l'habitat versés aux ménages (SACHEM). Ce modèle, validé par la Banque de France, permet de calculer la charge de la dette ; il fait la décomposition entre intérêts et remboursements en capital.

La méthode d'évaluation de la charge d'intérêt et de remboursement du capital

La charge de la dette des ménages est ventilée selon 4 types de marché : accession à la propriété, travaux, achat de résidences secondaires et investissement dans le logement locatif, qui peuvent s'assimiler facilement à certaines filières du compte.

Pour chaque segment, on cherche tout d'abord à déterminer l'annuité puis, dans un deuxième temps, à décomposer la charge de la dette entre intérêts et remboursements en capital.

L'accession à la propriété

Pour l'accession, on reprend, pour les années 1984 et 1988, l'annuité déclarée dans les enquêtes Logement. On peut donc mesurer le poids de l'annuité au titre de l'accession sur l'annuité globale du modèle d'encours (SACHEM) : soit 59,3 % en 1984 et 55,1 % en 1988. A défaut d'informations récentes, on appliquera ce ratio de 55,1 % sur la période 1989-1992 pour déterminer l'annuité en accession sur la fin de période. A partir des informations sur les prêts décrits dans l'enquête Logement 1984, on peut faire le partage intérêt-capital et calculer un ratio intérêt/annuité. Ce ratio de 64 % en 1984 est de 59 % en 1988. L'annuité en accession représente plus de la moitié de l'annuité globale. On supposera que l'évolution du ratio Intérêts/Annuité, donnée par le modèle SACHEM, est identique pour le segment de l'accession.

(8) C'est le cas des prêts complémentaires à un prêt d'épargne-logement.

(9) Centre d'Etudes et de Recherche sur la Ville et l'Espace, Paris X Nanterre.

A cette étape, on connaît l'annuité et la charge d'intérêts, il reste à déterminer les remboursements en capital. L'annuité globale de SACHEM comprend les remboursements anticipés. On supposera les remboursements anticipés à 3 % de l'encours sur toute la période. De plus, on supposera que 80 % de ces remboursements anticipés concernent l'accession.

Les remboursements anticipés sont ajoutés aux remboursements en capital calculés à partir de l'ENL. Implicitement, on fait l'hypothèse que ces remboursements ne sont pas déclarés dans l'ENL 1984, ce qui majore l'annuité de l'ENL de 20 % !

Les travaux

L'annuité et le partage intérêt-capital sont repris du modèle SACHEM. On suppose les remboursements anticipés à 2 % de l'encours pour travaux.

Les résidences secondaires et l'investissement locatif

En retranchant de l'annuité globale de SACHEM l'estimation de l'annuité pour l'accession et pour travaux, on connaît l'annuité des segments résidences secondaires et investissement locatif. Les renseignements sur ces deux segments provenant du CREP (10) autorisent à traiter ces prêts en termes de durée moyenne et de taux d'intérêt comme semblables. Le partage en volume entre ces deux segments est fait selon une clé : 75 % pour les résidences secondaires et 25 % pour l'investissement locatif. Cette ventilation fruste prend en compte les informations disponibles dans l'enquête Budget de Famille et l'exploitation des "bleus fiscaux" de 1987, réalisée par la Direction de l'Habitat et de la Construction.

Les intérêts, les remboursements en capital sont calculés de manière identique.

La ventilation par filière pour les ménages

On peut identifier directement l'accession avec les propriétaires accédants, l'investissement locatif avec la filière bailleurs personnes physiques. Il reste donc à faire une ventilation de la charge de la dette pour travaux. A défaut d'informations, on ventile l'annuité pour travaux entre résidences secondaires, bailleurs personnes physiques et propriétaires au prorata des annuités hors travaux. Enfin, au sein des propriétaires, on estime que 58 % de l'annuité pour travaux des propriétaires est imputable aux propriétaires non accédants.

La charge d'intérêts des HLM

Les intérêts d'emprunts au titre de la construction de logements locatifs ou au titre de travaux et les remboursements en capital sont issus des comptes des organismes.

(10) Centre de Recherche Economique sur l'Epargne.

On peut retenir, dans un premier temps, ces ordres de grandeurs mais ils ne permettent en aucune façon d'appréhender les impacts des changements de taux d'intérêt sur la charge de la dette et sur les remboursements anticipés et ils limitent les analyses des ratios de gestion des producteurs.

Les intérêts imputés par filière

Les bonifications d'intérêts, destinées à abaisser les taux des prêts auxquels elles sont liées, ont été comptabilisées comme des subventions d'exploitation et sont en ressource des producteurs. En réalité, ces aides sont versées par l'Etat aux institutions financières qui ont accordé ou qui gèrent les prêts. Mais les bénéficiaires en sont les emprunteurs. On considère donc, comme le fait la comptabilité nationale, qu'elles sont versées aux bénéficiaires. Le montant des intérêts versés par ceux-ci aux institutions financières (intérêts effectifs versés par les emprunteurs + bonifications) est en conséquence censé être égal au montant théorique qu'auraient dû verser les emprunteurs en l'absence d'aide.

II.2.6 - AUTRES DEPENSES

L'évaluation des frais de baux et d'agences est équivalente à celle réalisée pour les occupants (cf. I.8.2).

II.2.7 - IMPAYES SUR LOYERS ET CHARGES

Cette ligne n'est pas chiffrée. Les loyers quittancés sont par construction équivalents aux loyers perçus.

II.2.8 - RESULTAT BRUT COURANT

Ce résultat est égal aux produits (loyers, subventions, indemnités) diminués des charges d'exploitation et des charges financières.

II.2.9 - TRANSFERT A L'OCCUPANT

Pour la filière Autres statuts, ce poste transfert à l'occupant est la contrepartie du loyer imputé : le propriétaire transfère un revenu en nature à son locataire dont l'équivalent monétaire est le loyer qu'il devrait payer.