
CHAPITRE 3

L'investissement en logement

I - DEFINITIONS ET METHODE GENERALE DE CHIFFRAGE

I.1 - FBCF et investissement en logement

I.1.1 - DEFINITION DE LA FBCF

Le Système Elargi de Comptabilité Nationale (SECN) définit la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF) comme la valeur des biens durables acquis par les unités productrices résidentes afin d'être utilisés pendant un an au moins dans leur processus de production, ainsi que la valeur des biens et des services incorporés aux biens de capital fixe acquis, aux terrains et aux actifs incorporels⁽¹⁾.

La FBCF comprend :

- les biens durables neufs achetés sur le marché ou produits pour compte propre par les unités productrices, au cours de la période considérée et destinés à être utilisés pour une durée supérieure à un an dans le processus de production ;
- les biens et services achetés sur le marché ou produits pour compte propre et incorporés durant l'année aux biens existants de capital fixe afin de les améliorer, d'en accroître la durée de vie, la capacité de production, ou le rendement, de procéder à leur réfection ;
- les acquisitions par les unités productrices résidentes de biens existants de capital fixe destinés à être réemployés tels quels nettes des cessions de tels biens que ces derniers soient ou non destinés à être démolis ;
- les frais liés aux transferts de propriété des terrains, des actifs incorporels, des bâtiments ou d'autres biens existants de capital fixe. Ils incluent la valeur des services produits par les notaires, par les agents immobiliers et autres intermédiaires ainsi que les droits d'enregistrement et autres impôts liés à leur acquisition.

(1) Le Système Elargi de Comptabilité Nationale - Les collections de l'INSEE, série C, n°140-141, juin 1987, p. 120-121, §6.67 et suivants.

I.1.2 - LA FBCF DANS LE COMPTE DU LOGEMENT

En application de la définition ci-dessus, la FBCF se décompose de la manière suivante :

- les logements neufs achetés sur le marché ou produits pour compte propre par les unités productrices du service de logement au cours de la période considérée ;
- les travaux sur immeubles existants qui concourent à leur amélioration ou à leur conservation ainsi que les travaux sur des locaux existants en vue de leur transformation en logements (amélioration-gros entretien). Les travaux d'entretien courant seront comptabilisés en dépense courante : consommation finale des occupants ou consommation intermédiaire des bailleurs ;
- les acquisitions nettes des cessions de logements existants : le compte fait apparaître les acquisitions (en positif) et les cessions (en négatif), et non le seul solde ;
- les frais liés au transfert de propriété. Ils incluent la valeur des services produits par les notaires, par les agents immobiliers et autres intermédiaires, ainsi que les droits d'enregistrement et les autres impôts liés à leur acquisition, tels que la TVA immobilière et la TVA sur terrain à bâtir. S'ils portent sur des biens neufs, ces frais sont compris dans la valeur des biens de capital fixe évalués au prix d'acquisition. S'ils portent sur des biens existants, ces frais constituent la seule production de la période en cours et sont également considérés comme FBCF.

Les acquisitions nettes des cessions de logements existants n'ont pas pu être chiffrées à l'aide des sources existantes. L'impossibilité de chiffrer ce poste revient à considérer, comme le fait la comptabilité nationale, comme nul le solde des transferts entre filières.

Dans l'état actuel des sources, le contenu de la FBCF en logement est donc identique dans le compte du logement et dans les comptes nationaux⁽²⁾, ce qui n'implique pas nécessairement que les évaluations coïncident.

I.1.3 - L'INVESTISSEMENT DANS LE COMPTE DU LOGEMENT

Le compte cherchant à décrire l'ensemble de l'investissement, au sens de la dépense totale, traite des opérations portant non seulement sur les constructions, mais également sur les terrains sur lesquels elles s'élèvent. Le compte décrit les opérations sur les terrains, comme une composante de l'investissement logement.

Les terrains qui sont des actifs non reproductibles, ne peuvent pas constituer de la FBCF. Ils sont comptés en terrains à bâtir avant leur construction et

(2) L'INSEE utilise parfois le terme FBCF en logement dans un sens plus restreint, en particulier dans le tableau 04.08 des rapports sur les comptes de la Nation qui ne comprend pas les frais liés au transfert de propriété.

terrains bâtis après construction ou quand ils servent d'assise aux bâtiments existants échangés ⁽³⁾.

A cet égard, deux cas doivent être distingués.

- construction pour compte propre :

L'investissement correspondant à l'achat du terrain est enregistré à la période à laquelle il a eu lieu, comme achat de terrain à bâtir, conformément à la règle générale d'enregistrement du compte (optique versements). L'enregistrement de l'achat du terrain est donc déconnecté de celui de la construction du logement (FBCF). En effet, la construction peut commencer immédiatement, ou après un certain délai, ou ne pas avoir lieu.

La valeur du terrain est comptée dans le poste terrains d'assise des logements neufs si son achat est effectué dans l'année de la construction. Si l'achat a été effectué lors d'exercices antérieurs, le terrain comptabilisé dans le compte de patrimoine de son propriétaire, en terrain non bâti, passera dans le poste terrain bâti (changement de nature).

- acquisition de logements neufs ou anciens :

Lorsque l'acquisition porte à la fois sur un terrain et un bâtiment existant, elle est classée entièrement soit en acquisition nette de terrains si l'opération a porté à titre principal sur le terrain, le bâtiment étant destiné à la démolition, soit en FBCF si l'opération a porté principalement sur le bâtiment⁽⁴⁾.

On a donc :

$$\begin{aligned} \text{Investissement logement} &= \text{FBCF en logement} \\ &+ \text{Valeur des terrains d'assise des} \\ &\quad \text{logements construits dans l'année} \end{aligned}$$

I.2 - Le chiffrage de la FBCF et de l'investissement en logement

L'objectif est triple :

- chiffrer le montant total de la FBCF et de l'investissement en logement ;
- ventiler ces montants entre les différentes filières du compte ;
- décrire le financement de l'investissement.

Le chiffrage s'effectue en trois étapes :

- a- chiffrage de l'ensemble bâtiment et terrain d'assise ;
- b- éclatement entre FBCF et terrain ;
- c- chiffrage des frais annexes (droits de mutation, frais d'hypothèques, frais de notaire).

(3) INSEE - note de base n°34 - août 1990 : "Le bâtiment, génie civil et agricole", p. 17.

(4) Le Système Elargi de Comptabilité Nationale - Les collections de l'INSEE, série C, n°140-141, juin 1987, p. 134, §6.174.

On trouvera ci-dessous un exposé général de la méthode. Les détails spécifiques aux différents postes (neuf, occasion, travaux) font l'objet des sections II, III, IV.

I.2.1 - METHODES D'EVALUATION DE L'INVESTISSEMENT

A partir des versements de prêts, il est possible de reconstituer le montant des investissements financés à crédit, à l'aide de données sur les prix et les plans de financements moyens.

Investissement des personnes physiques : principales sources utilisées

- les Comptes Financiers du Logement (CFL) de la Banque de France, qui recensent chaque année les crédits nouveaux versés à l'habitat et ventilent les crédits selon le type de prêt (PLA, PAP, PC, prêts principaux d'épargne logement - PEL -, autres), le secteur institutionnel de l'emprunteur (ménages et sociétés), la catégorie de prêteur et l'objet de l'opération (acquisition de logements neufs, acquisition de logements anciens, amélioration-gros entretien) ;
- les études du centre de recherche sur l'épargne (CREP) fournissent pour l'accession à la propriété, par type de prêt et d'opération (neuf, ancien, travaux), le montant total de l'opération, les montants moyens d'apport personnel et de prêts (principaux et complémentaires) ;
- les statistiques du Crédit Foncier de France : séries annuelles des PAP et PC autorisés, en nombre de logements.

D'autres sources ont été utilisées de manière ponctuelle : elles sont indiquées dans la description des méthodes de chiffrage.

Le montant de l'investissement financé par des PAP et des PC est calculé en divisant le montant des versements de prêts PAP et PC (source CFL) par le montant moyen du prêt principal (source CREP). On calcule ensuite, toujours à l'aide des données du CREP, le montant des prêts complémentaires correspondants que l'on soustrait aux autres crédits. Le reliquat (total des prêts autres que PC et PAP moins prêts complémentaires aux PAP et aux PC) sert de base à l'estimation, à l'aide de la même méthode, de l'investissement financé en crédits libres.

L'investissement réalisé par les ménages, sans recours à des crédits répertoriés comme crédit à l'habitat, est évalué à partir de plusieurs sources. Ces financements sont appelés dans le compte financement "au comptant" ou fonds propres. Ces fonds propres peuvent recouvrir en réalité une certaine forme de crédit (prêts familiaux, prêts personnels, crédits permanents, découverts...) qu'il n'est pas possible de connaître avec précision. Les enquêtes Logement de l'INSEE pour les propriétaires occupants, SICLONE pour le neuf, les droits de mutation pour les acquisitions de logements d'occasion, l'enquête Budget de famille de l'INSEE pour les travaux d'entretien-amélioration permettent néanmoins de les appréhender.

Investissements des personnes morales

Pour les **personnes morales**, les CFL fournissent les montants de crédits versés en distinguant un secteur locatif aidé et un secteur libre. Mais il n'existe pas de données fiables, pour aucun de ces deux secteurs, concernant les plans de financement moyens. On procède donc comme suit :

Secteur aidé :

- L'investissement financé en PLA (neuf ou acquisition amélioration) du secteur locatif aidé est estimé à partir des montants de subvention (autorisations de programme (AP) consommées - source DHC/HA3⁽⁵⁾) que l'on divise par le taux de subvention observé (source DHC/HA3 : exploitation des décisions de financement). Le passage des AP aux crédits de paiements (CP) s'effectue en appliquant des grilles de délais de versement des crédits (source DHC). Le total obtenu est ajusté sur les montants de crédits des CFL.
- Pour les travaux de gros entretien-amélioration sans acquisition, on obtient le montant des travaux en divisant le montant des subventions PALULOS par le taux moyen de subvention. Comme pour les PLA, on vérifie la cohérence des résultats obtenus avec les CFL et l'on procède le cas échéant à des ajustements.

Secteur libre :

Il n'existe à notre connaissance aucune source statistique sur les prix moyens d'opérations ni sur les plans moyens de financement. On est donc conduit à faire des hypothèses, explicitées plus loin, sur la part du crédit dans le financement de l'investissement et sur le prix moyen des opérations.

I.2.2 - LE PARTAGE DE L'INVESTISSEMENT ENTRE FBCF ET TERRAINS

Chaque logement est construit sur un terrain. Cependant, en ce qui concerne les logements neufs, le prix des opérations ne comprend pas forcément la valeur du terrain d'assise. En effet, dans le cas de construction pour compte propre, le terrain peut avoir été obtenu gratuitement (héritage par exemple) ou avoir été acheté longtemps avant la construction et seul le compte de patrimoine est modifié. Dans le cas des opérations décrites par le CREP, le prix total n'inclut vraisemblablement le prix du terrain que lorsque la construction suit immédiatement l'achat de celui-ci. Par conséquent, les prix moyens sont calculés à partir de prix d'opérations qui ne comprennent pas tous le prix du terrain.

Il n'est donc pas possible de déduire la part des terrains du montant total en se fondant sur une charge foncière moyenne par logement, connue par d'autres sources comme par exemple l'enquête prix de revient des logements neufs (PRLN). Les résultats de l'enquête Logement de 1988, effectuée par l'INSEE,

(5) HA3 : Bureau de la gestion des financements et du tableau de bord financier.

ont été utilisés dans un premier temps pour déterminer le délai moyen séparant l'achat du terrain de la construction. Dans le cas de construction pour compte propre de maisons individuelles, la valeur du terrain n'a été incluse dans le montant total de l'opération que si ce délai était inférieur à un an. On obtient ainsi, pour l'accession à la propriété en logements individuels, un ratio moyen prix du terrain / montant total de l'opération. On suppose ce ratio valable pour l'ensemble de la construction de logements individuels purs.

Dans le cas des logements individuels groupés et collectifs, on considère que le prix du terrain est toujours inclus dans le prix total. On utilise les ratios fournis par l'enquête sur les prix de revient des logements neufs et les données DHC sur les opérations PLA.

L'application de ces ratios aux prix moyens permet de faire la décomposition entre FBCF et investissement en terrains.

I.2.3 - LES FRAIS ANNEXES

Les frais annexes comprennent les impôts (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur), frais de notaire et éventuellement frais d'intermédiation (agences).

Les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière

Les mutations sur des biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement et à la formalité de la publicité foncière (formalité fusionnée). Les ventes d'immeubles neufs sont assujettis à la TVA et soumises à la publicité foncière.

Les conservations des hypothèques ont pour rôle de faire ressortir la situation juridique de chaque immeuble au fur et à mesure des mutations de propriété et des inscriptions hypothécaires dont ce bien a fait l'objet (inscription au *fichier immobilier*).

Les droits d'enregistrement, proportionnels à la valeur du bien échangé, sont de trois types : un droit départemental ⁽⁶⁾ au taux de 1,6 % avant 1985, devenu variable depuis, un droit régional fixé annuellement par les conseils généraux dans la limite maximum autorisée de 1,6 % pour toutes les régions et un droit communal au taux de 1,2 %. L'ancien droit budgétaire relatif aux acquisitions de logement (au taux de 2,6 %) perçu par l'Etat a été transféré aux départements par la loi de finances pour 1985 (Art 35). Le taux du droit départemental est ainsi passé au minimum à 4,2 % (1,6 % ancien taux plus 2,6 % droit budgétaire). Ces taux peuvent être modifiés chaque année par décision des conseils généraux. En 1992, le maximum autorisé est de 6,5 %. En outre, l'Etat perçoit un prélèvement pour frais d'assiette et de recouvrement, calculé au taux de 2,5 % sur le montant du droit départemental.

(6) Le montant des droits départementaux perçus dans l'année provient de la Direction Générale des Impôts (DGI). Il peut se produire un décalage d'environ deux mois entre la date de la vente et la perception du droit. Cependant ce décalage est fixe dans le temps et les comparaisons entre années restent valables.

La vente d'un immeuble neuf ou de moins de cinq ans, sauf s'il a déjà fait l'objet d'une mutation au profit d'une personne n'intervenant pas en tant que marchand de biens, supporte la taxe de publicité foncière au taux de 0,6 %, liquidée sur le prix hors TVA.

Les salaires du conservateur des hypothèques sont perçus lors de la publication au bureau des hypothèques des actes portant transfert ou constitution des droits réels immobiliers. Les salaires de publication sont au tarif proportionnel fixé au taux unique de 0,1 % qui s'applique au prix des immeubles. Les salaires des inscriptions (aux hypothèques) sont au taux proportionnel de 0,05 % liquidé sur le montant des sommes ou valeurs énoncées au bordereau des hypothèques.

Le taux de l'inscription aux hypothèques est de 0,6 % de la valeur du prêt. Les achats financés avec un PAP, un PC ou un PEL sont exonérés du paiement de l'inscription aux hypothèques. Dans les financements du secteur "libre", 20 % des prêts sont des PEL "purs" (sans prêt complémentaire) et sont donc exonérés de l'inscription. Dans tous les cas cependant, ils sont redevables du salaire du conservateur. Enfin, on a fait l'hypothèse que 10 % des prêts ne donnaient pas lieu à hypothèque mais étaient cautionnés. Le paiement des frais d'hypothèque peut aussi avoir lieu pour des emprunts relatifs aux travaux d'amélioration-entretien.

Les montants des droits départementaux ont été fournis par la DGI à partir de 1985. Les taxes additionnelles locales ainsi que les frais d'assiette ont été calculés à partir de ces droits en fonction des taux en vigueur dans chaque région.

Les autres taxes, taxe de publicité foncière pour le neuf, salaire du conservateur et inscription aux hypothèques, ont été calculées à partir de l'évaluation des achats de biens neufs ou anciens en fonction des taux énumérés ci-dessus.

Les terrains à bâtir sont soumis à la TVA au taux réduit de 13 % jusqu'au 31 juillet 1991. Depuis le taux est passé à 5,5 % pour les logements construits avec un prêt aidé (PAP ou PLA) ou par un organisme HLM et au taux normal de 18,6 % pour les autres.

Les frais de notaire

En plus des droits d'enregistrement, les actes rédigés par les notaires donnent lieu au paiement d'honoraires qui sont proportionnels à la valeur du bien ou du prêt. Le montant de ces honoraires est majoré de la TVA au taux de 18,6 %. Les tarifs des notaires ont changé en 1986. Ils sont donnés dans le tableau suivant : tarif (S1)

| TAUX | Tranches 1984-1986 | Total cumulé 1984-1986 | Tranches 1987-1990 | Total cumulé 1987-1990 |
|---------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 5 % | De 0 à 17 500F | 875 | De 0 à 20 000F | 1000 |
| 3,3 % | 17 501 à 36 500F | + 627=1502 | 20 001 à 40 000F | + 660=1 660 |
| 1,65 % | 36 501 à 102 000F | + 1 080.75=2 582.75 | 40 001 à 110 000F | + 1 155=2 815 |
| 0,825 % | > 102 000F | | > 110 000F | |

Source : Mémento pratique Francis Lefebvre § 9140

Pour les logements neufs, ces tarifs sont variables selon la taille du permis de construire de l'ensemble immobilier auquel appartient le logement faisant l'objet de l'acte.

| VENTE DE LOCAUX D'HABITATION NEUFS | COEF |
|-------------------------------------|------|
| Permis de moins 10 unités | 1 |
| Permis de 10 à moins de 25 unités | 0,8 |
| Permis de 25 à moins de 100 unités | 2/3 |
| Permis de 100 à moins de 250 unités | 0,5 |
| Permis de 250 à moins de 500 unités | 0,4 |
| Permis de plus de 500 unités | 1/3 |

Seuls les achats de logements passant par le circuit de la vente (promoteurs) font l'objet d'un acte notarié et donnent lieu au paiement des frais. Les constructions pour compte propre ne faisant pas l'objet d'acte notarié, leur propriétaire ne supporte pas de frais pour la partie construction mais acquitte les frais d'acte correspondant à l'achat du terrain qui seront comptabilisés dans le compte s'ils ont été versés dans l'année de la construction.

Les honoraires de notaire s'étendent également aux frais d'hypothèque. Ils sont calculés suivant différents tarifs proportionnellement au montant du prêt. Sur la période 1984-1986, le tarif (S1) ci-dessus est appliqué pour les prêts PAP et PC avec un coefficient 2/3, le tarif (S3) ci-dessous est appliqué aux prêts complémentaires au PAP ou au PC avec le coefficient 2/3, le tarif (S3) sans coefficient aux autres prêts. A partir de 1987, le tarif (S3) s'applique à tous les prêts mais avec un coefficient 2/3 pour les prêts aidés (PAP). Le montant de ces honoraires est majoré de la TVA au taux de 18,6 %.

| TAUX | Tranches 1984-1986 | Total cumulé 1984-1986 | Tranches 1987-1994 | Total cumulé 1987-1994 |
|--------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| 2,50 % | De 0 à 17 500F | 437,5 | De 0 à 20 000F | 500 |
| 1,65 % | 17 501 à 36 500F | + 313,5=751 | 20 001 à 40 000F | + 330=830 |
| 1,10 % | 36 501 à 102 000F | + 720,5=1 471,50 | 40 001 à 110 000F | + 770=1 600 |
| 0,55 % | 102 001 à 724 000F | + 3 421=4 892,50 | 110 001 à 800 000F | + 3 795=5 395 |
| 0,30 % | > 724 000F | | > 800 000F | |

Source : Mémento pratique Francis Lefebvre § 9140

Les frais d'agence

Les frais d'agence sont en général supportés par le vendeur. Les honoraires des agents immobiliers sont libres depuis le 1er janvier 1987. Nous avons néanmoins utilisé les tarifs pratiqués auparavant, depuis le 20 février 1974, et toujours appliqués par les trois quarts des agences.

| TRANCHES D'APPLICATION DU TARIF | TAUX | Total cumulé |
|---|-------|--------------|
| Part inférieure ou égale à 50 000F | 8 % | 4 000 F |
| Part comprise entre 50 001 et 100 000F | 7 % | 7 500 F |
| Part comprise entre 100 001 et 150 000F | 6 % | 10 500 F |
| Part comprise entre 150 001 et 350 000F | 5 % | 20 500 F |
| Part comprise entre 350 001 et 700 000F | 4 % | 34 500 F |
| Part excédant 700 000F | libre | |

Ces honoraires sont également augmentés de la TVA au taux de 18,6 %. D'après l'enquête Logement de l'INSEE, environ 40 % des acheteurs de logements de deuxième main sont passés par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier. Des frais d'agence ont donc été calculés sur 40 % des achats de chaque catégorie (PAP, PC, libre, comptant).

Les frais de notaire et les frais d'agence ont été calculés dans le compte du logement, à partir des évaluations des achats de logement.

II - L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS

L'investissement en logements neufs traite de manière indépendante l'investissement des ménages et l'investissement des personnes morales. Les enquêtes auprès des ménages de l'INSEE, les enquêtes du CREP auprès des banques, les comptes financiers du logement (CFL) de la Banque de France ont été utilisés pour évaluer l'investissement des ménages. Le partage entre les filières a été effectué a posteriori.

L'investissement des personnes morales mobilise essentiellement les sources administratives de la Direction de l'Habitat et de la Construction (DHC), de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), du Crédit Foncier de France (CFF), de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC). Le partage en filière est simple puisque les personnes morales appartiennent toutes à la filière "bailleurs".

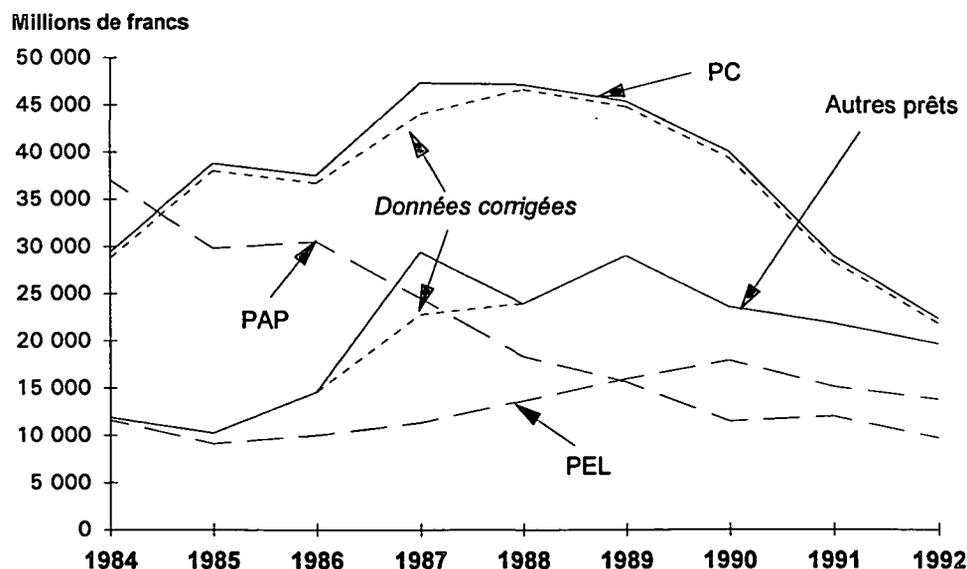
La confrontation des sources fait apparaître des incohérences qu'il a parfois été nécessaire de corriger, tant pour les personnes physiques que pour les personnes morales.

II.1 - Le traitement des sources

II.1.1 - POUR LES PERSONNES PHYSIQUES DANS LES CFL

Le compte financier du logement (CFL, source Banque de France) fait apparaître pour les ménages une forte augmentation des prêts en 1987 (+ 19 milliards de F), suivie d'un recul en 1988 (- 11 milliards de F). Il s'agit probablement d'un aléa lié à la période des renégociations ; on sait en effet que 1987 fut particulièrement affectée par ce phénomène. On a donc abaissé, en 1987, les prêts libres de 6,6 milliards de francs et les PC de 3,4 milliards de francs (cf. graphique 3.1).

GRAPHIQUE 3.1 : PRETS ACCORDES AUX MENAGES POUR L'ACHAT OU LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS
(données brutes et corrigées)



Source : Banque de France.

De plus, le CFL ne tient pas compte de ce qu'une partie des prêts conventionnés est aussi accordée à des personnes morales pour des logements locatifs. Ceci a conduit également à diminuer les PC d'environ 600 à 700 millions de francs chaque année au titre des PC locatifs.

II.1.2 - POUR LES PERSONNES MORALES A TRAVERS LE "1 % LOGEMENT"

Pour les prêts accordés aux sociétés, les données du CFL divergent avec celles de l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC).

On a donc effectué les redressements suivants :

Les montants de crédits 1 % ont été calculés à l'aide des données de l'ANPEEC (7). Ils ont été répartis entre le neuf, l'acquisition de logements d'occasion et les travaux d'amélioration selon la quotité de 1 % attribuée. Ce calcul conduit à une clé de répartition qui est de 50 % pour le neuf, 3 % pour l'acquisition de logements d'occasion et 47 % pour le gros entretien-amélioration entre 1984 et 1990, et respectivement 50,4 %, 4,4 % et 45,2 % pour la période 1990-1992.

Cette clé de répartition a été appliquée au total des versements aux organismes constructeurs auquel nous avons ajouté la partie des préfinancements non remboursés qui sont transformés en prêts à long terme. Les résultats de ce redressement sont donnés dans le tableau suivant :

en millions de francs

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|----------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Source CFL | | | | | | | | | |
| Neuf | 4 718 | 4 698 | 4 692 | 4 202 | 2 306 | 4 569 | 1 593 | 3 110 | 3 494 |
| Occasion | 115 | 126 | 165 | 469 | 433 | 618 | 350 | 363 | 408 |
| Travaux | 555 | 484 | 647 | 1 738 | 3 109 | 754 | 2 362 | 2 395 | 2 690 |
| Total | 5 388 | 5 308 | 5 504 | 6 409 | 5 848 | 5 941 | 4 305 | 5 968 | 6 592 |
| Source ANPEEC | | | | | | | | | |
| Neuf | 1 722 | 1 799 | 1 968 | 2 033 | 1 774 | 2 009 | 1 698 | 2 349 | 2 386 |
| Occasion | 94 | 98 | 108 | 111 | 97 | 110 | 93 | 207 | 211 |
| Travaux | 1 645 | 1 719 | 1 880 | 1 942 | 1 694 | 1 919 | 1 622 | 2 106 | 2 139 |
| Total | 3 461 | 3 616 | 3 956 | 4 086 | 3 565 | 4 038 | 3 413 | 4 662 | 4 736 |

Sources : Banque de France et ANPEEC

II.2 - L'investissement en logements neufs des ménages

L'investissement en logements neufs des ménages est obtenu à partir des plans de financement relevés dans les enquêtes du CREP, calés sur les évaluations de versements de prêts de la banque de France (CFL). Les données du CREP ont parfois été lissées pour éliminer les évolutions manifestement aberrantes en particulier les achats sur crédit libre dont le prix passait de 547 000 F en 1986 à 719 000 F en 1987 puis à 505 000 F en 1988.

(7) Le 1% logement Activité et situation financière des collecteurs au 31 janvier 1990 (juin 1991-Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction).

Le calcul a été initialisé avec les PAP et les PC à partir des plans de financement décrits ci-dessous.

en milliers de francs

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| PAP | | | | | | | | | |
| Prix moyen du CREP | 478 | 484 | 501 | 503 | 524 | 520 | 554 | 579 | 588 |
| Montant des prêts | 337 | 349 | 365 | 361 | 366 | 356 | 359 | 343 | 349 |
| Montant apport personnel | 64 | 65 | 60 | 58 | 70 | 86 | 97 | 119 | 130 |
| PC | | | | | | | | | |
| Prix moyen du CREP | 544 | 533 | 564 | 581 | 613 | 672 | 652 | 687 | 691 |
| Montant des prêts | 348 | 362 | 369 | 359 | 355 | 366 | 401 | 376 | 371 |
| Montant apport personnel | 145 | 123 | 138 | 138 | 169 | 192 | 202 | 226 | 250 |
| Prêts libres | | | | | | | | | |
| Prix moyen du CREP | 495 | 520 | 547 | 572 | 657 | 712 | 770 | 788 | 805 |
| Montant des prêts | 300 | 300 | 330 | 380 | 400 | 403 | 392 | 386 | 405 |
| Montant apport personnel | 195 | 220 | 217 | 192 | 257 | 309 | 376 | 402 | 400 |

Source : CREP

Connaissant les montants totaux des prêts PAP, PC ou libres, on en déduit le nombre d'opérations et l'ensemble des financements, les prêts complémentaires étant calculés par solde.

II.2.1 - METHODE DE CALCUL : EXEMPLE DE L'ANNEE 1984

- Estimation du nombre de PAP

ensemble des versements en PAP 37 053 millions de francs (source BDF) /
montant moyen d'un prêt PAP 337 000 F

$$37053 / 0,337 = 109\ 950 \text{ opérations réalisée avec un PAP}$$

Estimation du montant total des opérations
 $109\ 950 * 0,478 = 52\ 556$ millions de francs

Estimation du montant total d'apport personnel
 $109\ 950 * 0,064 = 7\ 037$ millions de francs

Estimation des crédits complémentaires
 $52\ 556 - 37\ 053 - 7\ 037 = 8\ 466$ millions de francs

- Estimation du nombre de PC

ensemble des versements en PC 28 795 millions de francs (source BDF) /
montant moyen d'un prêt PC 348 000 F

$$28\ 795 / 0,348 = 82\ 744 \text{ opérations réalisées avec un PC}$$

Estimation du montant total des opérations
 $82\ 744 * 0,544 = 45\ 013$ millions de francs

Estimation du montant total d'apport personnel
 $82\ 744 * 0,145 = 11\ 998$ millions de francs

Estimation des crédits complémentaires
 $45\ 013 - 28\ 795 - 11\ 998 = 4\ 220$ millions de francs

- Estimation des opérations avec des prêts libres

Estimation du montant total de crédit disponible pour les prêts libres
 97 117 (total des crédits ménages BDF) - 37 053 (PAP) - 28 795 (PC) -
 8 466 (complémentaires PAP) - 4 220 (complémentaires PC)
 = **18 583 millions de francs**

Estimation du nombre d'opérations avec prêts libres
 18 583 / 0,300 = **61 943 opérations réalisées avec un prêt libre**

Estimation du montant total des opérations
 61 943 * 0,495 = **30 662 millions de francs**

Estimation du montant total d'apport personnel
 61 943 * 0,195 = **12 079 millions de francs**

- Estimation des opérations réalisées au comptant

L'enquête logement de 1988 a permis d'estimer les opérations réalisées "au comptant" pour les propriétaires occupants. Elles représentent environ 5 % du total de l'investissement en neuf. Ce taux a été augmenté pour tenir compte des investissements locatifs favorisés par la loi Quilès-Méhaignerie et croissant sur la période. Les taux utilisés sont donnés dans le tableau suivant :

| année | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Taux "en dehors" | 6,95 % | 7,80 % | 6,95 % | 6,00 % | 7,05 % | 7,55 % | 8,15 % | 9,25 % | 9,25 % |
| Taux "en dedans" | 6,50 % | 7,20 % | 6,50 % | 5,70 % | 6,60 % | 7,00 % | 7,50 % | 8,50 % | 8,50 % |

Le montant de l'investissement "au comptant" est calculé en appliquant au total de l'investissement avec crédit, les taux "en dehors" de l'investissement au comptant.

L'exploitation de l'enquête logement de 1992 devrait permettre de réactualiser le taux de propriétaires occupants n'ayant pas recours au crédit.

Estimation en 1984 de l'investissement au comptant :
 montant total de l'investissement à crédit 128 231 millions de francs (PAP + PC + libre) * 6,95 % = **8 912 millions de francs.**

Estimation du nombre d'opérations "au comptant" :
 le prix utilisé est celui des achats avec prêt libre : 8 912 / 0,495
 = **18 004 opérations.**

II.2.2 - CONFRONTATION AVEC D'AUTRES SOURCES POUR LES PAP ET LES PC

Une estimation de l'investissement a également été réalisée à partir des séries du Crédit Foncier (CFF). La comparaison avec les estimations basées sur les CFL donne les résultats suivants :

ECART ENTRE LES ESTIMATIONS EN EQUIVALENTS-LOGEMENTS
 (estimation d'après les CFL - estimation d'après les séries du Crédit Foncier)

| année | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 |
|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| PAP | - 12 % | - 18 % | - 17 % | - 21 % | - 30 % | - 24 % | - 28 % |
| PC | - 5 % | 0 % | - 14 % | 4 % | 1 % | 0 % | - 15 % |

Pour les PAP, l'écart s'explique vraisemblablement par les annulations de prêts, les prêts recensés par le Crédit Foncier étant des autorisations de prêts. On retient donc l'estimation basée sur les données des CFL et du CREP.

Pour les PC, l'écart constaté en 1986 et 1990 ne trouve pas d'explication satisfaisante. Le calage sur la série CFF impliquerait de modifier de façon importante soit les masses de prêts recensés dans les CFL - mais il ne semble pas y avoir d'incertitude majeure pour ces deux années en particulier -, soit le montant moyen des PC fourni par le CREP - ce qui aurait pour effet d'introduire des bouleversements inexplicables dans la structure des plans de financement. Comme pour les PAP, on retient donc l'estimation basée sur les données des CFL et du CREP.

II.2.3 - LA VENTILATION PAR FILIERES

Dans l'état actuel des sources, la ventilation par filière repose sur de nombreuses hypothèses d'inégale valeur qui sont les suivantes :

On suppose en premier lieu que :

- les PAP financent exclusivement des résidences principales occupées par leur propriétaire ;
- les prêts conventionnés sont attribués presque exclusivement aux ménages. On a considéré qu'une part faible, mais croissante d'entre eux financent des acquisitions de logements locatifs : 1 % jusqu'en 1986, 3 % en 1987 et 1988, 4 % en 1989 et 5 % à partir de 1990.

Il reste à ventiler l'investissement des ménages financé sur crédits libres et au comptant, entre les filières propriétaires occupants, bailleurs personnes physiques et résidences secondaires. Les clés de ventilation adoptées sont les suivantes :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| CREDIT LIBRE MENAGES | | | | | | | | | |
| Résidences secondaires | 67 % | 70 % | 65 % | 58 % | 43 % | 33 % | 26 % | 26 % | 26 % |
| Bailleurs pers. physiques | 20 % | 20 % | 25 % | 28 % | 36 % | 36 % | 36 % | 36 % | 36 % |
| Propriétaires accédants | 13 % | 10 % | 10 % | 14 % | 21 % | 31 % | 38 % | 38 % | 38 % |
| COMPTANT MENAGES | | | | | | | | | |
| Résidences secondaires | 58 % | 60 % | 48 % | 48 % | 46 % | 44 % | 40 % | 40 % | 40 % |
| Bailleurs pers. physiques | 5 % | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 15 % | 20 % | 20 % | 20 % |
| Propriétaires accédants | 37 % | 30 % | 42 % | 42 % | 44 % | 41 % | 40 % | 40 % | 40 % |

Source : Compte du Logement

Pour établir ces clés de ventilation, on a considéré que :

- les crédits libres ménages financent pour l'essentiel, en début de période, des résidences secondaires ; à partir de 1987, le rapprochement des taux des PC et des crédits libres et le développement de l'investissement locatif conduisent à augmenter la part des résidences principales ;
- la part de l'investissement locatif dans les investissements financés au comptant augmente également en fin de période.

Les clés retenues sont par ailleurs compatibles avec l'estimation du volume global de résidences secondaires.

Cette estimation est réalisée à partir de deux sources : SICLONE (logements mis en chantier) et l'enquête "Emploi" de l'INSEE (logements achevés).

On peut penser que SICLONE sous-estime les résidences secondaires. En effet, la destination des logements est connue au moment de la demande de permis de construire pour les seules constructions pour compte propre et les résidences de loisirs. Les logements construits par des promoteurs sont en règle générale supposés être des résidences principales ; en réalité, certains d'entre eux seront utilisés comme résidences secondaires.

En revanche, il est vraisemblable que l'enquête "Emploi" surestime les résidences secondaires en considérant les logements non encore occupés comme des résidences secondaires ou des logements vacants.

On a donc retenu une série intermédiaire pour l'investissement en résidences secondaires neuves :

| | en nombre de logements | | | | | | | | |
|---------------|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
| MENAGES | 51 900 | 46 200 | 43 800 | 39 600 | 38 400 | 39 300 | 38 700 | 37 800 | 22 100 |
| PERS. MORALES | 2 700 | 2 200 | 2 500 | 3 500 | 6 900 | 7 300 | 7 900 | 8 000 | 7 700 |
| ENSEMBLE | 54 600 | 48 400 | 46 300 | 43 100 | 45 300 | 46 600 | 46 600 | 45 800 | 29 800 |

Source : Compte du Logement

II.3 - L'investissement des personnes morales

II.3.1 - L'INVESTISSEMENT DES BAILLEURS SOCIAUX

Par convention, on admet que les PLA financent uniquement des logements construits par des personnes morales et utilisés en résidences principales : ils sont attribués aux filières HLM et autres bailleurs sociaux.

Les PLA de la CDC

Depuis 1988, année de mise en place de la fongibilité des crédits PLA et PALULOS, les subventions versées ne sont plus individualisées. Seul le total PLA et PALULOS est en principe connu (lois de règlement) mais les chiffres apparaissent peu fiables. Le montant de la subvention PLA versée est donc estimé à partir des autorisations de programme (AP) affectées (source DHC/HA3) en leur appliquant une grille de délais, connue depuis 1989.

Pour la subvention incorporée au PLA jusqu'en 1987, la grille de délais est déterminée par le passage des autorisations de prêts aux versements. Concrètement, on applique aux montants de prêts autorisés (source DHC/HA3) une grille théorique que l'on déforme empiriquement pour obtenir les montants de versements de la série Banque de France (source CFL - Banque de France).

Pour la subvention déconnectée du prêt, qui existe depuis 1988, on applique une grille théorique de versements fondée sur la réglementation (année n = 30%, année n+1 = 50 %, année n+2 = 20 %).

On dispose par ailleurs de plans de financement moyens (PLA - subvention de l'Etat - prêts 1 % - subvention 1 % - subventions des collectivités locales - fonds propres) connus d'après les exploitations des décisions de financement (sources DHC/HA3 et CDC). Ces plans, corrigés à dire d'expert pour tenir compte de la sous-estimation des coûts (notamment fonciers) et des subventions des collectivités locales, permettent de calculer le montant total de l'investissement et les différents postes de financement à partir du montant des prêts PLA.

Le montant obtenu pour les financements 1% est ensuite corrigé par substitution des résultats de la ventilation du 1% (cf. chapitre 4 § III : affectation des emplois du 1%).

On procède également à une ventilation de l'investissement entre neuf et acquisition-amélioration et entre HLM et les autres bailleurs sociaux en appliquant des clefs de répartition issues de données de la DHC et de la CDC.

TABLEAU 3.1 - REPARTITION DES MONTANTS EN FONCTION DES AUTORISATIONS DE PROGRAMME (AP)

| année | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Neuf | 92,7 | 91,0 | 91,6 | 90,7 | 89,7 | 90,3 | 92,4 | 91,8 | 91,4 |
| Acq-amélioration | 7,3 | 9,0 | 8,4 | 9,3 | 10,3 | 9,7 | 7,6 | 8,2 | 8,6 |
| HLM | 90,4 | 89,6 | 88,8 | 88,1 | 87,3 | 86,5 | 87,0 | 87,8 | 87,8 |
| Autres sociaux | 9,6 | 10,4 | 11,2 | 11,9 | 12,7 | 13,5 | 13,0 | 12,2 | 12,2 |

Source : Compte du Logement

On obtient ainsi le financement détaillé (PLA hors subvention, prêt 1 %, subvention 1 %, subvention Etat incorporée et déconnectée, subventions collectivités locales, autofinancement) pour les PLA neufs HLM, pour les PLA neufs autres sociaux, pour les PLA acquisition-amélioration HLM et pour les PLA acquisition-amélioration autres sociaux, permettant également la détermination des montants d'aide par filière et par nature de travaux.

Les PLA du CFF

La subvention du PLA CFF a pour but de réduire le taux du prêt et est considérée comme une aide à l'investissement.

On applique donc pour le PLA CFF la même méthode que pour le PLA CDC avec subvention incorporée.

La grille de ventilation par filière pour le neuf comme pour l'acquisition-amélioration est cependant différente et plus complète avec les clefs suivantes :

TABLEAU 3.2 - REPARTITION DES MONTANTS D'AP

| année | en % | | | | | | | | |
|--------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
| HLM | 9,9 | 19,2 | 9,4 | 29,0 | 21,2 | 19,2 | 18,2 | 17,1 | 21,3 |
| Autres sociaux | 38,5 | 32,5 | 34,6 | 35,5 | 39,4 | 49,2 | 54,1 | 59,0 | 39,6 |
| Autres pers. morales | 44,6 | 44,0 | 52,5 | 31,6 | 36,8 | 29,8 | 26,2 | 22,7 | 37,0 |
| Bailleurs pers physiques | 7,0 | 4,2 | 3,6 | 3,9 | 2,6 | 1,9 | 1,5 | 1,1 | 2,2 |

Source : Compte du Logement

II.3.2 - L'INVESTISSEMENT DES AUTRES BAILLEURS SOCIAUX

Les prêts conventionnés locatifs (PCL)

Il s'agit d'évaluer l'investissement de la filière "autres bailleurs sociaux" financé en PCL réalisé par des personnes morales pour la construction de logements à loyer conventionné. La source utilisée repose sur le suivi statistique de la DHC des demandes de conventionnement. A partir du stock de logements conventionnés, ventilé par type de bailleur à chaque fin d'année, on calcule les flux par différence entre les stocks successifs. A ces flux, on ajoute pour le neuf, les logements intermédiaires du programme "Levavasseur" pour la période 1983-1989.

On dispose de la même façon des flux d'investissement liés à des opérations d'acquisition-amélioration.

Les montants des prêts sont calculés en multipliant le nombre de logements en neuf et en acquisition-amélioration par un montant moyen de prêt par logement. Ce montant moyen de prêt est issu d'une étude de l'IAURIF et du laboratoire logement, réalisée en 1991 pour l'ANPEEC, sur le logement intermédiaire. La série issue de l'étude a été lissée sur la période 1984-1992.

L'acquisition-amélioration est ventilée pour 1/4 en acquisition dans l'ancien et pour 3/4 en amélioration gros entretien.

Les montants de l'investissement et de son financement sont calculés en appliquant un plan de financement moyen également issu de l'étude de l'IAURIF et du laboratoire logement citée ci-dessus (prêt principal 60 %, prêt 1 % 14 %, fonds propres 15 %, subventions des collectivités locales 11 %).

Les prêts locatifs intermédiaires (PLI) et les prêts locatifs sociaux (PLS)

On dispose des montants de versements de prêts (source CFL - Banque de France) ventilés selon la nature de l'investissement.

Le montant total de l'investissement est déterminé en appliquant le plan de financement moyen utilisé pour les PCL.

Le montant des prêts et subventions 1 % obtenu pour l'ensemble PCL et PLI est ensuite corrigé par celui qui résulte de la ventilation du 1 % (cf. affectation des emplois du 1%).

II.3.3 - L'INVESTISSEMENT DES AUTRES PERSONNES MORALES (FINANCEMENT LIBRE OU COMPTANT)

Le montant de l'investissement est calculé à partir du montant des crédits non aidés et non réglementés versés (CFL). On doit pour cela faire une hypothèse sur la part de l'investissement financée à crédit. On a considéré que le ratio crédit / total de l'investissement augmente avec le volume de l'investissement. En effet, quelle que soit la conjoncture, il existe toujours un montant minimum d'investissement "obligatoire" réalisé par des investisseurs institutionnels (compagnies d'assurance par exemple) et financé en majorité sur fonds propres. En période favorable, le champ des investisseurs s'élargit et le recours au crédit est plus important.

Les détails du calcul sont les suivants :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Crédits (CFL) en millions de F | 1 254 | 912 | 1 833 | 5 037 | 4 291 | 4 783 | 5 250 | 4 842 | 4 597 |
| Ratio crédit/fonds propres en % | 33 | 30 | 40 | 50 | 28 | 30 | 28 | 23 | 23 |
| Fonds propres en millions de F | 3 800 | 3 040 | 4 583 | 10 074 | 15 325 | 15 943 | 18 750 | 21 052 | 19 987 |
| Total invest en millions de F | 5 054 | 3 952 | 6 416 | 15 111 | 19 616 | 20 726 | 24 000 | 25 894 | 24 584 |
| Prix moy /log en milliers de F | 495 | 500 | 550 | 580 | 650 | 710 | 730 | 740 | 750 |

Les crédits versés, enregistrés par la Banque de France, sont la seule source disponible pour évaluer l'investissement des autres personnes morales hors secteur social ou conventionné. On a supposé que l'essentiel de cet investissement se faisait au comptant.

L'investissement du secteur libre personnes morales est réparti entre les filières autres bailleurs personnes morales et résidences secondaires. La part des résidences secondaires a été fixée à 18 %, compte tenu des indications fournies par les professionnels.

III - LES LOGEMENTS D'OCCASION

La FBCF en logement comprend conceptuellement le solde des acquisitions et cessions de logements d'occasion ainsi que le solde des entrées et sorties du parc. Dans l'état actuel des sources, seules les acquisitions de logements d'occasion peuvent être appréhendées, qu'elles bénéficient ou non des prêts spécifiques à ce type d'opération.

Les achats de logements d'occasion comportent deux types d'opération. D'une part, des opérations d'acquisition-amélioration où l'acheteur acquiert un logement vétuste et effectue au moment de l'achat des travaux importants de réhabilitation. D'autre part, des opérations d'acquisitions simples où l'acheteur n'effectue pas de travaux d'envergure.

Les achats de logements d'occasion donnent tous lieu au paiement de droits d'enregistrement (taxe de publicité foncière) assis sur la valeur du bien vendu et dont le taux est connu. Ils peuvent bénéficier d'un prêt aidé (PAP pour les ménages, PLA pour les bailleurs sociaux) ou réglementé (PC) pour les opérations d'acquisition-amélioration et/ou des prêts épargne logement (PEL), des prêts du secteur libre. Ils sont répertoriés par la Banque de France et retracés avec l'ensemble des crédits à l'immobilier dans les comptes financiers du logement (CFL).

On ne traitera dans cette partie que des aspects acquisition (y compris frais annexes), la mesure du coût des travaux fera l'objet de la partie IV.

III.1 - Le calcul des acquisitions

Les acquisitions de logements d'occasion sont effectuées par deux types d'opérateur : les personnes physiques (ménages) qui sont les mieux connus et les personnes morales dont seuls sont appréhendés les bailleurs sociaux.

Le calcul de l'investissement en logement d'occasion a été effectué à partir de trois sources principales :

- les comptes financiers du logement de la Banque de France, qui donnent les versements de crédit par type de financement (PAP, PC, libre) et par type d'opération (acquisition ou amélioration) ;
- les études du CREP qui fournissent les prix moyens des acquisitions, des travaux, les quotités de prêts, les taux d'apport personnel par type de prêts et type d'opération ;
- le produit de la fiscalité immobilière qui permet de reconstituer l'assiette globale de l'impôt.

Deux autres sources, venant de l'INSEE, ont également été utilisées de manière ponctuelle :

- les enquêtes "logement" de 1984 et 1988 pour les acquisitions ;
- les enquêtes "budget de famille" de 1985 et 1989 pour les travaux.

Ces enquêtes donnent quelques points de repère et quelques clés, en particulier pour les opérations effectuées au comptant dont évidemment on ne retrouve pas trace dans les CFL ou les études du CREP.

L'utilisation de plusieurs sources nécessite des arbitrages et des ajustements pour assurer leur cohérence. La source Banque de France a été le plus souvent privilégiée. La source CREP a été utilisée pour les quotités de prêts et les taux d'apport personnel, mais le niveau moyen des prix a été lissé (en particulier pour les PC) pour éviter des évolutions trop heurtées ou inexplicables. En effet, les études du CREP sont basées sur un recueil de données dont il n'a pas la maîtrise totale⁽⁸⁾ et qui peut donner lieu à des redressements comportant des biais importants.

Enfin la source fiscale a servi de calage avec un glissement dans le temps puisque, les notaires ayant un délai de plusieurs mois pour effectuer le versement des droits, les droits perçus en n représentent en partie les achats de n-1.

Parmi les personnes morales, seules les opérations des bailleurs sociaux ont pu être calculées : les opérations d'acquisition-amélioration financées à partir des PLA et les opérations de réhabilitation du parc social financées avec des PALULOS. La Banque de France retrace dans les CFL, les crédits distribués aux sociétés en distinguant les crédits promoteur qui ne sont pas utilisés pour l'achat d'ancien. Il n'y a pratiquement pas de crédit distribué par les banques en dehors du secteur aidé, pour l'achat de logements anciens.

Ceci signifie que soit les sociétés (hors secteur social) n'achètent pas ou peu de logements d'occasion (de l'ordre de 500 par an), soit elles les achètent sans avoir recours au crédit. Devant l'incertitude du choix et ne disposant d'aucune autre source, les achats de logements d'occasion par les bailleurs "autres personnes morales" n'ont pas été chiffrés.

III.2 - Les achats de logements d'occasion par les ménages

III.2.1 - LES ACHATS AVEC UN PRET PAP OU PC

Les achats de logement ancien à l'aide d'un prêt PAP ou PC sont jusqu'à présent des acquisitions-améliorations et comportent réglementairement une partie de travaux qui doit dépasser 35 % du montant de l'opération pour les PAP et 25 % pour les PC (sur la période des comptes). On peut aussi obtenir un PC

(8) Les études CREP sont effectuées à partir de dossiers de prêts recueillis auprès des banques, mais toutes les banques ne répondent pas à l'enquête et certaines sélectionnent elles-mêmes les dossiers.

pour des travaux seuls. A partir de 1991, il est possible d'accéder à la propriété d'un logement d'occasion avec un PC sans effectuer de travaux. Dans les opérations d'acquisition-amélioration, il est difficile de dissocier l'acquisition des travaux : le dossier de prêt couvre la totalité de la dépense. Les calculs de la partie achat et de la partie travaux ont été menés en même temps. La Banque de France effectue le partage entre acquisition et travaux à l'aide de clés. Pour le compte du logement, nous avons dans un premier temps opéré avec des prix moyens et des quotités de travaux, puis d'apport personnel, de PAP, de PC, d'autres prêts, sans tenir compte du partage des CFL entre acquisition et travaux, selon les critères du tableau suivant :

en milliers de francs et %

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Accession PAP | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 323 | 340 | 332 | 326 | 366 | 332 | 351 | 367 | 364 |
| Quotité apport | 9,3 % | 8,1 % | 6,4 % | 5,9 % | 10,5 % | 13,2 % | 16,7 % | 15,4 % | 16,9 % |
| Quotité prêt PAP | 80,0 % | 80,0 % | 82,5 % | 86,2 % | 70,8 % | 80,9 % | 72,4 % | 73,1 % | 76,6 % |
| Quot autres prêts | 10,7 % | 11,9 % | 11,1 % | 7,9 % | 18,7 % | 5,9 % | 10,9 % | 11,5 % | 6,7 % |
| Quotité travaux | 42 % | 48 % | 42 % | 49 % | 43 % | 46 % | 42 % | 49 % | 52 % |
| Accession PC | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 362 | 376 | 385 | 383 | 377 | 355 | 413 | 422 | 475 |
| Quotité apport | 20 % | 20 % | 18 % | 20 % | 23 % | 20 % | 26 % | 23 % | 27 % |
| Quotité prêt PC | 70 % | 70 % | 72 % | 70 % | 68 % | 66 % | 66 % | 63 % | 67 % |
| Quot autres prêts | 10 % | 10 % | 10 % | 10 % | 9 % | 14 % | 8 % | 14 % | 6 % |
| Quotité travaux | 39 % | 35 % | 35 % | 40 % | 37 % | 39 % | 39 % | 42 % | 45 % |

III.2.2 - LES ACHATS AVEC UN PRET DU SECTEUR LIBRE

Le secteur libre comprend également les achats avec des plans ou des comptes d'épargne logement seuls ou en combinaison avec des prêts libres stricto sensu. Les achats avec un prêt "libre" se séparent en acquisitions simples (sans travaux) et en acquisitions-améliorations, dans les proportions d'environ deux tiers pour les premières et un tiers pour les secondes.

Il a été procédé comme pour les achats avec PAP ou PC avec les critères suivants :

en milliers de francs et %

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Sans travaux | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 431 | 450 | 484 | 506 | 517 | 540 | 555 | 546 | 552 |
| Quotité apport | 43 % | 43 % | 46 % | 45 % | 44 % | 43 % | 43 % | 40 % | 41 % |
| Quotité prêt | 57 % | 57 % | 54 % | 55 % | 56 % | 57 % | 57 % | 60 % | 59 % |
| Avec travaux | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 360 | 384 | 413 | 449 | 456 | 473 | 498 | 541 | 555 |
| Quotité apport | 30 % | 31 % | 32 % | 29 % | 31 % | 32 % | 35 % | 35 % | 36 % |
| Quotité prêt | 70 % | 69 % | 68 % | 71 % | 69 % | 68 % | 65 % | 65 % | 64 % |
| Quotité travaux | 28 % | 28 % | 23 % | 25 % | 24 % | 25 % | 25 % | 25 % | 25 % |

III.2.3 - LES ACHATS AU COMPTANT

Ne faisant pas appel au crédit, ces achats ne figurent ni dans les statistiques de la Banque de France, ni dans les études du CREP. Les enquêtes "logement"

de l'INSEE peuvent fournir, parmi les nouveaux propriétaires de résidence principale, la proportion de ceux qui ont payé comptant (environ 20 %). Pour tenir compte des achats de résidences secondaires ou de logements de rapport qui ne figurent pas dans les enquêtes "logement" et du calage sur l'assiette fiscale, les taux retenus d'achats au comptant dans le compte du logement, sont les suivants :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Achats au comptant | 30 % | 30 % | 30 % | 28 % | 27 % | 24 % | 23 % | 23 % | 24 % |

Les prix moyens utilisés sont ceux des acquisitions sans travaux avec crédit "libre".

III.3 - La ventilation par filière

La ventilation par filière s'effectue de la même façon que pour les logements neufs (cf. § II.2.3). Les PAP et les PC ont été entièrement attribués aux propriétaires occupants. En ce qui concerne les financements en crédit "libre" et les achats au comptant, la répartition par filière se fonde sur les séries de résidences secondaires et de logements de rapport qui figurent dans le modèle DESPINA ⁽⁹⁾. Au total, environ 7 % des financements en "libre" ou au comptant ont été attribués aux résidences secondaires. Pour l'investissement locatif, les parts sont les suivantes :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bailleurs pers. phys. | 4 % | 2 % | 3 % | 7 % | 9 % | 9 % | 9 % | 9 % | 9 % |

(9) CEREVE - Université de PARIS X NANTERRE.

IV - LES TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS

IV.1 - Les travaux liés à une opération d'acquisition

IV.1.1 - LES OPERATIONS D'ACQUISITION-AMELIORATION DES MENAGES

Le chiffrage de la partie travaux a été mené conjointement avec la partie acquisition à partir des études du CREP et des CFL de la Banque de France. Ces opérations ont été décrites aux paragraphes III.2.1 et III.2.2 de la partie précédente. Il ressort de ce calcul les prix moyens suivants :

en milliers de francs et %

| Financement | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| PAP | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 134 | 164 | 140 | 161 | 159 | 154 | 147 | 181 | 188 |
| Quotité travaux | 42 % | 48 % | 42 % | 49 % | 43 % | 46 % | 42 % | 49 % | 52 % |
| PC | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 141 | 131 | 134 | 152 | 141 | 137 | 162 | 175 | 214 |
| Quotité travaux | 39 % | 35 % | 35 % | 40 % | 37 % | 39 % | 39 % | 42 % | 45 % |
| Libre | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 102 | 106 | 115 | 114 | 112 | 119 | 125 | 130 | 138 |
| Quotité travaux | 28 % | 28 % | 28 % | 25 % | 24 % | 25 % | 25 % | 25 % | 25 % |

IV.1.2 - LES ACQUISITIONS-AMELIORATION DES BAILLEURS SOCIAUX

L'investissement financé en PLA acquisition-amélioration est estimé à partir des nombres de logements ayant bénéficié de décisions administratives de financement recensées par la DHC de la même façon que pour les PLA neufs (cf. §II.3.1).

en milliers de francs et %

| Financement | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| PLA | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 290 | 295 | 306 | 331 | 316 | 323 | 291 | 310 | 305 |
| Quotité travaux | 73 % | 73 % | 74 % | 72 % | 74 % | 74 % | 73 % | 50 % | 50 % |

IV.2 - Les opérations de travaux d'amélioration sans acquisition

IV.2.1 - OPERATIONS EFFECTUEES PAR LES PERSONNES PHYSIQUES

Les opérations de travaux sur immeubles existants, effectuées par les ménages, sont également calculées à partir des financements : financement avec PC ou financement avec prêts "libres" y compris les PEL. Le nombre d'opérations avec PC a été établi à partir des statistiques du Crédit Foncier, les prix moyens à partir des études du CREP. Pour les financements du

secteur libre, la valeur des crédits distribués pour travaux seuls a été calculée par solde à partir des CFL de la Banque de France, après déduction des crédits distribués pour des acquisitions-amélioration et des prêts complémentaires aux PC, pour travaux seuls. Les quotités de prêts pour travaux et les prix moyens sont inspirés des études du CREP, corrigés des évolutions erratiques.

| | | en milliers de francs et % | | | | | | | | |
|--|------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Financement | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | |
| Travaux avec PC | | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 173 | 165 | 158 | 197 | 188 | 202 | 216 | 206 | 216 | |
| Quotité apport | 21 % | 22 % | 21 % | 23 % | 24 % | 22 % | 21 % | 23 % | 27 % | |
| Quotité prêt PC | 67 % | 71 % | 70 % | 67 % | 66 % | 67 % | 66 % | 67 % | 60 % | |
| Quotité autre prêt | 12 % | 7 % | 9 % | 10 % | 10 % | 11 % | 13 % | 9 % | 14 % | |
| Travaux avec prêt secteur libre | | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 77 | 75 | 88 | 95 | 99 | 100 | 112 | 121 | 125 | |
| Quotité apport | 36 % | 24 % | 38 % | 37 % | 30 % | 37 % | 39 % | 41 % | 44 % | |
| Quotité autre prêt | 64 % | 76 % | 62 % | 63 % | 70 % | 63 % | 61 % | 59 % | 56 % | |

Les travaux d'amélioration ou de gros entretien financés au comptant par les ménages ne sont pas connus par le CREP ou la Banque de France. Ils peuvent être appréhendés, mais imparfaitement, au travers des enquêtes budget de famille de l'INSEE. Pour le compte du logement, nous avons fait l'hypothèse que la part des travaux financée au comptant était proportionnelle à celle financée à crédit sur la base d'environ 40 % financé à crédit pour 60 % de fonds propres (apport personnel et financement au comptant). Les prix moyens appliqués correspondent à la moyenne des prix des financements avec crédit. Soit :

| | | en milliers de francs | | | | | | | | |
|----------------------------|------|-----------------------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| Financement | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | |
| Travaux au comptant | | | | | | | | | | |
| Prix moyen | 86 | 80 | 95 | 69 | 70 | 93 | 133 | 141 | 143 | |

IV.2.2 - LA REPARTITION DES TRAVAUX ENTRE LES FILIERES

Nous avons attribués de 10 à 14,5 % des travaux financés en secteur libre ou sur fonds propres aux bailleurs personnes physiques, avec l'hypothèse de 60 % de leurs travaux financés sur fonds propres ou en apport personnel, et 6 % aux résidences secondaires, avec 55 % des travaux financés sur fonds propres ou en apport personnel. Le solde des travaux financés en secteur libre et au comptant ainsi que la totalité des travaux financés en PAP et en PC ont été attribués aux propriétaires occupants. Enfin la partie travaux des acquisitions-améliorations financées avec PAP ou PC est de fait classée dans la filière "propriétaires-accédants" ainsi que les acquisitions-améliorations financées en secteur libre.

IV.2.3 - LES OPERATIONS DE TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

Les opérations des bailleurs sociaux

Les bailleurs sociaux font essentiellement des opérations de réhabilitation avec des PALULOS ⁽¹⁰⁾. Pour ces dernières, les autorisations de programme (AP) sont connues par la DHC à travers deux sources : le budget de l'Etat et, jusqu'en 1987, le fond spécial des grands travaux (FSGT).

Une grille théorique de passage des AP permet d'obtenir le montant des versements de subvention : avant 1988, la répartition est faite sur 3 ans avec des taux de 1/3, 1/3, 1/3 - après 1988, les taux sont de 35 %, 55 %, 10 %. Pour la période antérieure à 1988, on a vérifié que la grille théorique permettait de retrouver avec une bonne approximation les montants réels de CP.

A partir du taux de subvention observé (source DHC), on évalue le montant total des travaux réalisés en divisant le montant des versements de la subvention par le taux. Après la mise en cohérence avec les CFL, et les plans de financement (sources DHC et CDC), les quotités de fonds propres, subventions, crédits pour gros travaux ressortent de la manière suivante :

en millions de francs et %

| BAILLEURS | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Sociaux | | | | | | | | | |
| PALULOS | 25,1% | 24,0% | 22,6% | 19,8% | 17,7% | 19,8% | 18,4% | 19,0% | 18,5% |
| Subvention 1 % | 4,5% | 4,6% | 4,0% | 3,9% | 4,4% | 2,9% | 2,8% | 2,4% | 2,2% |
| Prêt 1 % | 19,4% | 17,9% | 17,1% | 16,6% | 13,5% | 14,6% | 13,0% | 13,5% | 12,1% |
| Autres prêts | 35,0% | 39,0% | 41,3% | 44,6% | 50,5% | 49,6% | 49,8% | 50,5% | 54,0% |
| Subvention col loc | 5,0% | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,5% | 4,2% | 4,2% | 4,5% | 4,2% |
| Fonds propres | 11,0% | 10,0% | 10,5% | 10,5% | 10,5 | 9,0% | 9,0% | 10,0% | 9,0% |
| Ensemble | 6 717 | 7 662 | 8 714 | 9 258 | 9 949 | 10 413 | 9 888 | 11 183 | 12 664 |

Ces travaux de réhabilitation concernent de 150 000 à 200 000 logements par an et ont un coût pouvant aller de 50 000 F en début de période à 120 000 F par logement en fin de période.

En dehors des travaux de réhabilitation effectués avec des PALULOS, les organismes sociaux effectuent aussi des travaux de gros entretien sur l'ensemble de leur parc, financés sur les fonds propres pour les montants suivants :

en millions de francs

| Financement | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Travaux au comptant | 3 181 | 3 460 | 3 867 | 4 319 | 4 737 | 5 861 | 7 100 | 7 877 | 8 496 |

Source : UNFOHLM

(10) Prime à l'Amélioration de Logement à Usage Locatif à Occupation Sociale.

Les travaux des bailleurs autres personnes morales

Aucune source ne permet de déterminer les travaux effectués au comptant par les autres personnes morales. Nous avons décidé pour le compte du logement de chiffrer cette ligne en tenant compte de l'importance de leur parc (environ 500 000 logements), en faisant l'hypothèse que le financement s'effectuait principalement sur fonds propres. Le calcul consiste à appliquer un prix moyen de travaux par m² à la surface moyenne et à tous les logements avec les valeurs suivantes :

| BAILLEURS | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Autres personnes morales | | | | | | | | | |
| Nbre de logements en milliers | 584 | 580 | 575 | 569 | 562 | 556 | 551 | 547 | 543 |
| Travaux en F/m ² | 25 | 25 | 27 | 27 | 28 | 23 | 34 | 32 | 32 |
| Travaux en F/logement de 70 m ² | 1 750 | 1 750 | 1 890 | 1 890 | 1 960 | 1 610 | 2 380 | 2 240 | 2 240 |
| Total travaux en millions de F | 1 022 | 1 015 | 1 087 | 1 075 | 1 102 | 895 | 1 311 | 1 225 | 1 216 |

En toute logique, on aurait dû également évaluer une part de travaux pour les résidences secondaires, voire même les logements vacants des personnes morales. Ceci n'a pas été fait et reste à faire.

V - LA VALEUR DES TERRAINS

En théorie, il faut distinguer les constructions pour compte propre des logements existants qu'ils soient achetés à un promoteur ou d'occasion. Seuls les terrains des logements construits pour compte propre ayant fait l'objet d'un investissement séparé, sont exclus de la FBCF en logement.

V.1 - Dans la construction de logements neufs

Le prix des terrains est déterminé par des ratios entre la valeur du terrain et celle du bâti, tirés des enquêtes (enquête logement, EPRLN, fiches analytiques).

TABLEAU 3.3 : PRIX DES TERRAINS ET DU BATI DANS LES LOGEMENTS NEUFS

| | en milliers de francs et % | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | |
| PAP | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 380 | 388 | 395 | 395 | 420 | 422 | 448 | 470 | 475 | |
| Prix moyen terrain | 98 | 96 | 106 | 108 | 104 | 98 | 106 | 109 | 113 | |
| Ratio terrain/bâti | 26% | 25% | 27% | 27% | 25% | 23% | 24% | 23% | 24% | |
| PC | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 430 | 426 | 445 | 457 | 483 | 542 | 525 | 550 | 555 | |
| Prix moyen terrain | 114 | 107 | 119 | 124 | 130 | 130 | 127 | 137 | 136 | |
| Ratio terrain/bâti | 27% | 25% | 27% | 27% | 27% | 24% | 24% | 25% | 25% | |
| CREDITS LIBRES ET COMPTANT | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 395 | 420 | 426 | 441 | 502 | 562 | 607 | 630 | 642 | |
| Prix moyen terrain | 100 | 100 | 121 | 131 | 155 | 150 | 163 | 158 | 163 | |
| Ratio terrain/bâti | 25% | 24% | 28% | 30% | 31% | 27% | 27% | 25% | 25% | |
| TOTAL MENAGES | | | | | | | | | | |
| prix moyen bâti | 400 | 412 | 423 | 437 | 476 | 529 | 553 | 573 | 586 | |
| Prix moyen terrain | 103 | 102 | 115 | 131 | 132 | 132 | 141 | 142 | 146 | |
| ratio moyen | 26% | 25% | 27% | 30% | 28% | 25% | 25% | 25% | 25% | |
| BAILLEURS SOCIAUX | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 356 | 364 | 382 | 382 | 398 | 415 | 425 | 445 | 462 | |
| Prix moyen terrain | 54 | 56 | 58 | 58 | 62 | 65 | 65 | 65 | 68 | |
| Ratio terrain/bâti | 15% | 15% | 15% | 15% | 16% | 16% | 15% | 15% | 15% | |
| AUTRES SOCIAUX | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 390 | 403 | 415 | 415 | 430 | 450 | 458 | 468 | 475 | |
| Prix moyen terrain | 80 | 77 | 85 | 85 | 90 | 90 | 92 | 92 | 95 | |
| Ratio terrain/bâti | 21% | 19% | 20% | 20% | 21% | 20% | 20% | 20% | 20% | |
| AUTRES PERSONNES MORALES | | | | | | | | | | |
| Prix moyen bâti | 392 | 398 | 432 | 460 | 510 | 550 | 570 | 580 | 590 | |
| Prix moyen terrain | 94 | 94 | 101 | 106 | 116 | 123 | 128 | 135 | 129 | |
| Ratio terrain/bâti | 24% | 24% | 23% | 23% | 23% | 22% | 22% | 23% | 22% | |
| TOTAL PERSONNES MORALES | | | | | | | | | | |
| Prix moyen du bâti | 368 | 375 | 397 | 413 | 447 | 479 | 499 | 511 | 520 | |
| Prix moyen terrain | 66 | 65 | 71 | 78 | 87 | 94 | 99 | 101 | 98 | |
| Ratio moyen | 18 % | 17 % | 18 % | 19 % | 20 % | 20 % | 20 % | 20 % | 19 % | |

Les prix des terrains donnés dans le tableau précédent peuvent paraître faibles. Ils correspondent de fait à des prix moyens qui tiennent compte, d'une part, de terrains acquis plusieurs années avant la construction et qui ne font donc pas partie de l'investissement de l'année, et, d'autre part, de terrains qui ont fait l'objet de dons (donation ou héritage pour les ménages, mise à disposition gratuite ou quasi gratuite par les communes pour les bailleurs sociaux).

V.2 - Le partage entre bâti et terrain dans les acquisitions de logements d'occasion

Ce partage est théorique car il n'existe pas de décomposition du prix entre bâti et terrain lors de la vente. Cet état de fait ne devrait pas changer dans le futur et le prix des terrains anciens ne pourrait s'apprécier qu'en fonction des prix des terrains à bâtir vendus dans le voisinage.

TABLEAU 3.4 - PART DES TERRAINS DANS LES LOGEMENTS D'OCCASION

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Part du terrain | | | | | | | | | |
| Résidence principale | 25,0% | 25,5% | 26,0% | 26,5% | 27,0% | 27,5% | 28,0% | 28,5% | 29,0% |
| Logement locatif | 20,0% | 20,5% | 21,0% | 21,5% | 22,0% | 22,5% | 23,0% | 23,5% | 24,0% |
| Résidence secondaire | 18,0% | 18,5% | 19,0% | 19,5% | 20,0% | 20,5% | 21,0% | 21,5% | 22,0% |

Le ratio terrain / bâti dans les logements d'occasion est supérieur à celui des logements neufs pour deux raisons : d'une part, les logements d'occasion sont souvent mieux situés que les logements neufs (plus près des centres ville), d'autre part, le bâti vieillissant, la part du terrain augmente.

Les logements locatifs et les résidences secondaires ont des parts de terrains inférieures aux résidences principales. L'hypothèse est faite que les premiers comptent davantage de logements collectifs et que les secondes sont situées dans des zones plus rurales où le terrain est moins cher.

TABLEAU 3.5 - RATIO TERRAIN / BATI

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Résidence principale | 33 % | 34 % | 35 % | 36 % | 37 % | 38 % | 39 % | 40 % | 41 % |
| Logement locatif | 25 % | 26 % | 27 % | 27 % | 28 % | 29 % | 30 % | 31 % | 32 % |
| Résidence secondaire | 22 % | 23 % | 23 % | 24 % | 25 % | 26 % | 27 % | 27 % | 28 % |

CHAPITRE 4

Les aides et les prélèvements

Le compte du logement définit les aides au logement comme l'ensemble des moyens que la collectivité nationale engage pour permettre aux ménages d'acquérir un service de logement de qualité convenable.

Les bénéficiaires ultimes de toutes les aides sont donc les ménages, dans leur fonction de consommation de service de logement. Mais l'objectif immédiat d'une aide peut être d'améliorer le rendement de l'investissement en logement : dans ce cas le consommateur du service de logement n'en bénéficie qu'indirectement. Par ailleurs, le système de distribution repose en grande partie sur un processus d'intermédiation financière que l'on cherchera à décrire.

Les aides au logement peuvent être classées en quatre grandes catégories:

- **les aides effectives**, qui se traduisent par des flux monétaires entre les agents économiques. Entrent notamment dans cette catégorie les aides à la personne, les subventions d'investissement au titre des prêts aidés (PLA, PALULOS, PAP), la PAH, les subventions de l'ANAH, le 1 % patronal.
- **les aides fiscales** sont les dérogations aux règles générales d'imposition bénéficiant au logement : déduction des intérêts des emprunts pour l'habitation principale, exonérations temporaires de taxe foncière sur la propriété bâtie, réduction d'impôt pour les investissements locatifs privés en logements neufs, etc.
- **les aides à l'épargne bénéficiant au logement** participent des deux types d'aides précédents. Elles comprennent en effet, pour partie, des aides effectives (primes d'épargne logement) et des aides fiscales (exonération des intérêts des livrets A des Caisses d'Épargne, des plans et des comptes d'épargne logement). Elles ont pour but d'orienter l'épargne des ménages vers des circuits de financement du logement.
- **les aides réglementaires** : plafonnement de certaines catégories de loyers, limitation de l'augmentation des loyers du secteur libre, plafonnement du taux des prêts conventionnés, etc.

A ces quatre catégories d'aide, il faut en ajouter une cinquième d'un type particulier : **les aides de circuit**. En effet, l'existence de circuits de financement privilégiés a pour but non seulement de drainer l'épargne vers

le logement, mais aussi de fournir une ressource financière dont le coût est inférieur à celui du marché. Ainsi, les utilisateurs de ces financements bénéficient-ils d'un avantage supérieur au montant des aides nécessaires pour orienter l'épargne vers ces circuits. C'est ce surplus d'avantage qui constitue l'aide de circuit.

Précisons dès à présent que les aides réglementaires (type Loi de 1948) ne sont pas décrites, l'état actuel des connaissances ne nous permettant pas de maîtriser les choix normatifs et conceptuels à faire pour les retracer dans le compte du logement. En revanche, malgré des difficultés du même ordre, il était impensable de laisser de côté les aides fiscales : elles sont donc évaluées, mais on ne saurait trop insister sur le caractère conventionnel de cette évaluation. Par exemple, les avantages fiscaux relevant des aides à l'épargne n'ont pas été évalués.

I - L'ANALYSE DES AIDES DANS LE COMPTE

Le compte du logement a pour objectif principal l'analyse des dépenses de logement. Il cherche notamment, selon les principes des comptes satellites, à répondre aux deux questions suivantes :

Qui finance ?

Quel est le résultat de la dépense, qui en bénéficie ?

Dans le cas des aides au logement, on se contente habituellement de répondre à la première, en évaluant l'effort de la collectivité en faveur du logement. L'analyse de l'impact des aides sur les bénéficiaires constitue donc une innovation, mais elle présente de sérieuses difficultés.

Pour répondre aux deux questions posées plus haut, on cherche donc à évaluer, pour chaque type d'aide :

- l'effort des financeurs initiaux en faveur du logement,
- le montant des aides reçues par les bénéficiaires initiaux.

Ces évaluations ne posent guère de problème de méthode dans le cas des aides personnelles. Le montant des aides reçues par les bénéficiaires est égal à l'effort des financeurs initiaux, diminué du coût de la gestion de ces aides ⁽¹⁾.

En revanche, les aides destinées à favoriser l'investissement peuvent faire l'objet de plusieurs analyses.

L'effort des financeurs initiaux peut s'appréhender soit en termes d'**engagements**, soit en termes de **versements**. La distinction est fondamentale en ce qui concerne les aides à la pierre de l'Etat : les versements (crédits de paiement inscrits dans les lois de règlement) correspondant aux crédits engagés (autorisations de programme inscrites dans les lois de finances initiales et rectificatives) sont étalés dans le temps, selon le rythme de réalisation des investissements bénéficiant d'aides dans le cas de subventions directes, selon le calendrier des versements aux institutions financières assurant l'intermédiation dans les autres cas. Les deux analyses sont complémentaires et leur rapprochement permet de mesurer l'inertie de la dépense par rapport aux engagements.

Les aides au logement apparaissent dans l'analyse des dépenses de logement, qui constitue le corps central du compte (tableaux 20 à 25), comme des contributions au financement de ces dépenses. Toutefois, ce cadre d'analyse, dont la cohérence avec la comptabilité nationale doit être assurée, n'est pas approprié à une analyse détaillée des aides. C'est pourquoi

(1) Au (léger) décalage temporel près entre les versements des financeurs à l'organisme gestionnaire (le Fonds national des prestations familiales FNPF) et les versements de celui-ci aux bénéficiaires.

il a été jugé nécessaire de développer, en annexe à l'analyse des dépenses, un cadre spécifique pour l'analyse des aides.

Dans l'**analyse des dépenses de logement**, la prise en compte des aides se limite à la comptabilisation très globale des versements aux bénéficiaires. L'application stricte des règles de la comptabilité nationale conduit, en ce qui concerne les aides à la pierre, à une classification étroitement liée aux modalités de versement.

L'**analyse spécifique des aides et des prélèvements** s'articule autour de trois axes :

- une analyse détaillée des versements des financeurs initiaux, regroupant l'ensemble des aides au logement, quelle que soit leur forme (cf. tableaux 311 à 313 de la partie Tableaux) ;
- une analyse des avantages conférés par les aides aux bénéficiaires (cf. tableaux 314 et 315), permettant notamment de prendre en compte les aides ne donnant pas lieu à des versements, notamment les avantages fiscaux ;
- une analyse des prélèvements relatifs au logement (cf. tableaux 321).

Elle est complétée par une analyse de l'impact des aides à la personne (cf. tableaux 341 à 351) et par une description des circuits privilégiés de financement du logement (cf. tableaux 40 à 43).

Cette double analyse n'assure pas une lecture directe entre le chiffrage des tableaux spécifiques et ceux du corps du compte. D'une part, la nomenclature des filières des tableaux 20 à 25 est parfois plus fine et, d'autre part, certaines aides bénéficient à des catégories de "producteurs" ou de "consommateurs" non retenues comme telles dans le compte. Il a donc fallu effectuer dans certains cas des ventilations détaillées par filière et par nature d'opérations en constituant toute une série de clefs de répartition, avant de procéder ensuite à certaines agrégations. Ces modalités de ventilation sont présentées ci-après.

Afin de lever toute ambiguïté quant aux concepts, il convient de préciser le sens que nous donnons aux termes "financeur" et "bénéficiaire".

Le **financeur (initial)** est l'agent qui ordonne la dépense. Ainsi, dans le cas des PAP, le financeur initial est l'Etat ; le Crédit Foncier de France, qui reçoit les subventions de l'Etat et distribue les PAP, est un intermédiaire. Pour ce qui concerne le 1 %, les financeurs initiaux sont les organismes collecteurs (les cotisations des employeurs jouent le même rôle vis-à-vis des collecteurs que les impôts vis-à-vis de l'Etat).

Les **bénéficiaires finals** des aides sont, on l'a vu, les ménages dans leur fonction de consommateurs du service de logement. Les **bénéficiaires initiaux** sont les unités qui perçoivent les aides, c'est-à-dire selon le cas les consommateurs (aides personnelles) ou les producteurs (aides à la pierre). **L'analyse se borne à l'évaluation de l'impact des aides sur les**

bénéficiaires initiaux. En effet, une analyse de l'incidence réelle des aides sur les bénéficiaires finals ne paraît pas réalisable, en raison des problèmes conceptuels qu'elle soulève et des difficultés d'évaluation qu'elle entraînerait.

II - LES AIDES PERSONNELLES

Elles sont destinées à prendre en charge partiellement les dépenses de consommation du service de logement. Elles correspondent donc à la définition des prestations en nature du S.E.C.N. :

"Les prestations en nature sont des remboursements ou des prises en charge de dépenses qui sont comptabilisées dans la consommation finale des ménages. Si ces prises en charge prennent la forme de fourniture "gratuite" de biens ou de services, la valeur de ces biens et services est ajoutée au débours des ménages pour évaluer leur consommation. Il en est de même si les prestations en nature revêtent la forme du tiers-payant pharmaceutique..." (2)

Les aides à la personne sont donc comptabilisées dans les opérations courantes des occupants. On considère que les ménages occupants acquittent en totalité les loyers, réels ou imputés, et les autres dépenses courantes relatives à la consommation du service de logement, et que les aides, quelle que soit l'unité qui les perçoit, leur sont versées (cf. tableaux 20). En conséquence, on considère que les aides en tiers payant sont versées aux ménages bénéficiaires, ceux-ci acquittant la totalité du loyer et des charges.

Elles comprennent l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement (AL) qui se subdivise elle-même en allocation de logement à caractère familial (ALF) et en allocation de logement à caractère social (ALS).

La répartition et l'évolution des aides personnelles figurent dans les tableaux 341 (en nombre de bénéficiaires), 342 (en montants), 343 (en montants mensuels moyens) en annexe du compte du logement.

Mais, pour introduire ces aides dans les emplois courants des occupants (tableaux 20), il convient de procéder à une ventilation détaillée entre propriétaires et locataires du montant de l'ALS, l'ALF, et de l'APL, avant de pouvoir présenter l'ensemble des aides personnelles par filière.

II.1 - Sources

Pour effectuer la ventilation détaillée de l'AL et de l'APL (hors primes de déménagement) entre propriétaires occupants et locataires, on part des données disponibles, fournies par les régimes sociaux (CNAF, CCMSA), et exploitées par la DHC, en effectifs, en montants, et en montants mensuels moyens. Les données globales en effectifs et en montants sont ensuite calées

(2) Système Elargi de Comptabilité Nationale, § 7.132.

sur les comptes de la protection sociale pour constituer les tableaux de base 341, 342 et 343 mentionnés ci-dessus.

L'exploitation annuelle réalisée pour le compte de la DHC d'un échantillon de dossiers de bénéficiaires des aides à la personne recensées par les CAF et les CMSA fournit des résultats très détaillés sur les bénéficiaires, et a contribué à l'élaboration des clefs.

II.2 - Ventilation de l'AL par filière

PROPRIETAIRES

La répartition réelle entre accédants et non accédants des propriétaires occupants bénéficiaires de l'AL est connue. La clef de répartition appliquée est de 75 % pour les accédants et de 25 % pour les non accédants, aussi bien pour l'ALF que pour l'ALS.

LOCATAIRES

Pour la filière "locataires", les données initiales fournissent la répartition entre HLM et autres logements pour l'ALF.

- a) On utilise des clefs de ventilation annuelles, en nombre de bénéficiaires.

TABLEAU 4.1 : CLEFS DE VENTILATION DE L'AL ENTRE LOCATAIRES DE LOGEMENTS HLM, DE LOGEMENTS NON HLM ET DE FOYERS BENEFICIAIRES DE L'AL

| | en % | | | | | | | | | |
|-------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 | |
| logements HLM | 29,6% | 29,2% | 28,9% | 28,6% | 24,3% | 17,8% | 13,6% | 8,3% | 8,3% | |
| logements non HLM | 65% | 64,3% | 63,6% | 62,8% | 65,2% | 70,5% | 73% | 77,3% | 77,3% | |
| foyers | 5,4% | 6,5% | 7,5% | 8,6% | 10,5% | 11,7% | 13,4% | 14,4% | 14,4% | |

Appliquées au nombre de bénéficiaires, ces clefs donnent la ventilation en effectifs des locataires bénéficiant de l'ALF et de l'ALS, sachant que les foyers ne sont concernés que par l'ALS.

Les locataires de logements non HLM se répartissent, d'autre part, entre autres sociaux (9 % des HLM) et bailleurs privés (ensemble non HLM moins autres sociaux).

- b) De la ventilation en effectifs des locataires, on passe ensuite à la **ventilation en montants**, par l'intermédiaire de nouvelles clefs annuelles constituées en multipliant les effectifs par les montants annuels moyens par catégorie, rapportés aux effectifs multipliés par

les montants annuels moyens des locataires bénéficiaires. Ces clefs concernent essentiellement l'ALS, puisqu'on dispose au départ de cette ventilation des montants pour l'ALF.

Exemple de calcul de ces clefs pour les locataires ALS de HLM pour une année n :

$$\frac{\text{ALS moyenne en HLM} \times \text{effectif ALS HLM}}{\text{ALS moyenne locataires} \times \text{effectif tous locataires ALS}}$$

Sur la période 84-92 du Compte, pour les années 84, 85, 86, on a pris l'aide moyenne ALS en HLM de 87, puisqu'on ne dispose pas des chiffres pour ces trois années. Pour l'année 92, on a repris les clefs de 91, les chiffres n'étant pas disponibles sur la dernière année.

Les montants de l'ALF sont ainsi ventilés par année entre propriétaires occupants accédants, propriétaires occupants non accédants, locataires de logements HLM, locataires de logements autres sociaux et locataires de bailleurs privés. Il en est de même pour l'ALS, qui fait apparaître une catégorie supplémentaire, celle des locataires de foyers.

II.3 - Ventilation de l'APL par filière

Pour l'APL, on procède également à une ventilation détaillée par filière, en montants, hors primes de déménagement.

La ventilation des propriétaires occupants entre accédants et non accédants, ainsi que celle des locataires de logements HLM, de logements non HLM et de foyers bénéficiant de l'APL1 sont fournies à l'origine.

Il reste à établir des clefs de répartition de l'APL1 pour les locataires de logements non HLM soit : autres sociaux = 9 % des logements HLM et bailleurs privés = différence non HLM et autres sociaux. Pour les locataires bénéficiant de l'APL2, la clef utilisée est la suivante : 88 % pour les logements HLM et 12 % pour les logements autres sociaux.

Ventilation de l'AL, plus ventilation de l'APL donnent la ventilation par filière de l'ensemble des aides personnelles, primes de déménagement non comprises.

Les primes de déménagement et les frais de gestion étant connus par type d'aide, la ventilation par filière s'effectue au prorata de l'aide perçue hors prime de déménagement.

II.4 - Aides aux consommateurs du service de logement

Cette ventilation sert également à établir, dans les tableaux 311, 312, 314 et 315 du compte, le montant des **aides aux consommateurs du service de logement**. Les aides aux consommateurs prennent en compte l'ensemble des aides personnelles (APL, ALS, ALF, primes de déménagement, frais de gestion des aides personnelles), plus les autres aides (contribution au Fond de Solidarité pour le Logement (FSL) de l'Etat et des collectivités locales...) dans l'approche versements des financeurs. Du point de vue des bénéficiaires des aides, sont exclus les frais de gestion.

En ce qui concerne les **autres aides** figurant dans le tableau 311 et apparaissant dans le total des aides aux consommateurs du service de logement, les données sur le FSL proviennent de la DHC (part Etat et part collectivités locales) et celles sur les régimes sociaux des comptes de la protection sociale.

Les aides à la personne comptabilisées dans les tableaux 20 (ligne 20.8) ne prennent pas en compte les montants des primes de déménagement (ligne 20.9) et sont présentées dans l'optique du bénéficiaire, soit hors frais de gestion. Les foyers n'étant pas décrits dans cette partie du compte, toutes ces aides s'entendent hors versements aux foyers.

II.5 - Taux d'effort

Le calcul des taux d'effort a été fait à partir de l'Enquête Logement 1988, qui fournit les charges réelles et les revenus y compris les prestations familiales. Les taux d'effort moyens sont définis comme la moyenne des taux d'effort individuels.

III - LES AIDES A LA PIERRE

Ces aides ont pour but de favoriser la réalisation d'investissements en logement. Elles s'adressent aux unités qui réalisent ces investissements, c'est-à-dire, dans la terminologie du compte, aux producteurs du service de logement. Cependant, il n'y a pas toujours versement direct des aides du financeur au bénéficiaire. On peut les classer, selon leurs modalités de versement, en deux catégories.

III 1 - Les catégories d'aides

III 1.1 - LES PRIMES

Liées ou non à l'octroi d'un prêt, elles sont versées directement au bénéficiaire. Elles donnent lieu soit à un seul versement, soit à un petit nombre de versements étalés sur la durée de réalisation de l'investissement.

Il s'agit donc clairement, selon la classification de la comptabilité nationale, d'**aides à l'investissement**, et elles sont traitées comme telles dans le compte du logement.

Entrent dans cette catégorie les aides suivantes :

- la prime à l'amélioration des logements à usage locatif social (PALULOS) ;
- la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) ;
- les aides à l'amélioration des logements locatifs de l'ANAH ;

En revanche, l'aide à la résorption de l'habitat insalubre (RHI), destinée à assurer l'équilibre d'exploitation des opérations, et l'aide à l'amélioration de la qualité du service (AQS) sont des subventions d'exploitation.

Enfin, les subventions destinées à la réalisation d'études dans le cadre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), qui ne sont pas directement liées à l'investissement et ne s'adressent pas, en général, aux investisseurs, sont classées en "dépenses annexes".

III.1.2 - LES AIDES DESTINEES A ABAISSER LE TAUX D'UN EMPRUNT

Il s'agit pour l'essentiel, dans le système actuel d'aides au logement, des prêts locatifs aidés de la Caisse des dépôts et Consignations (PLA-CDC), du Crédit Foncier de France (PLA-CFF), des prêts pour l'accession à la propriété (PAP) et des prêts aidés aux fonctionnaires. Par ailleurs, les "anciennes aides" d'avant la réforme de 1977 continuent à donner lieu à des

versements, dont le montant s'amenuise d'année en année, mais était encore important au début de la période sur laquelle porte le chiffrage.

Ces aides sont comptabilisées en subventions d'exploitation, ou en aides à l'investissement selon les modalités applicables à chaque catégorie, modalités qui ont souvent fait l'objet de réformes au cours du temps.

Les prêts fonctionnaires et les anciennes aides (prêts spéciaux locatifs ou accession du Crédit Foncier, prêts HLM)

Les aides de l'Etat sont des bonifications d'intérêts classiques, destinées à abaisser le taux des prêts auxquelles elles sont liées, et donnant lieu à des versements étalés sur la durée du prêt.

Elles sont donc comptabilisées comme des subventions d'exploitation.

Le PAP

La difficulté provient d'un changement en cours de période du mode de calcul et des modalités de versement de l'aide, changement, par ailleurs, sans incidence aucune pour les bénéficiaires.

En début de période et jusqu'en 1987, il s'agit d'une bonification classique, dont le versement s'étale sur toute la durée du prêt. Le montant, calculé chaque année, comprend une bonification forfaitaire, une bonification complémentaire et une aide complémentaire représentative de la péréquation temporelle des produits et charges des encours PAP.

Ce système a un inconvénient : son inertie. Les prêts accordés se traduisent par des charges qui s'échelonnent sur une longue période et dont le montant peut être affecté par des événements imprévisibles (remboursements anticipés en cas de forte baisse des taux, par exemple). La charge budgétaire, très largement déterminée par le volume des prêts des années antérieures, est donc difficilement maîtrisable.

C'est pourquoi on passe, à partir de 1988, à un système de "subventions". Le but est toujours le même -l'abaissement du taux du prêt-, mais :

- le mode de calcul est différent (il ne dépend plus, en principe, que du taux du prêt et des conditions initiales de refinancement) ;
- les versements au CFF ne sont plus étalés que sur 4 ans.

Dans sa version actuelle, le critère déterminant de classement étant l'étalement des versements, l'aide versée au titre du PAP doit être comptabilisée comme une aide à l'investissement. Cela revient à considérer que la répartition dans le temps des versements correspond à l'échelonnement des paiements relatifs à l'investissement, ce qui paraît être une approximation acceptable.

En résumé, les aides relatives aux PAP sont comptabilisées :

- en subventions d'exploitation pour les générations de prêts antérieures à 1988 ;
- en aides à l'investissement pour les générations de prêts de 1988 et des années ultérieures.

Dans ce dernier cas, l'aide finance non plus des intérêts, mais une part du montant des remboursements en capital. En conséquence, le montant des prêts doit être diminué du montant de l'aide, de façon que l'égalité entre le montant des prêts et la somme des remboursements en capital des dits prêts soit vérifiée.

Dans la mesure où il est possible de l'isoler, l'aide affectée au **fonds de garantie des PAP** est en revanche comptabilisée en subvention d'exploitation. Elle représente le coût de la prise en charge par l'Etat du risque de défaillance des emprunteurs. En l'absence de ce fonds de garantie, c'est l'institution financière gestionnaire qui devrait assumer ce risque, ce qui conduirait à une augmentation du taux du prêt.

Reste à évoquer le cas de l'aide au **réaménagement** des prêts, qui représentent des montants importants à partir de 1987-88, époque où la désinflation, jointe à la progressivité des mensualités de remboursement des PAP, a rendu nécessaire le réaménagement d'un nombre important de prêts. Cette aide s'analyse comme la prise en charge par l'Etat d'une part supplémentaire des intérêts qui auraient dû être versés par les emprunteurs, c'est-à-dire comme un supplément de bonification d'intérêts.

Les PLA

Les PLA CDC/CPHLM

- de 1984 à mai 1986

Les PLA sont accordés et gérés par la CPHLM. L'aide se décompose en une "subvention" de 20 % du montant du prêt et une bonification versées à la CPHLM. La "subvention", dont le versement s'échelonne sur 3 ans selon le rythme théorique de réalisation des travaux, s'ajoute à la ressource livret A, ce qui permet d'obtenir un taux de prêt inférieur à ce qu'il serait s'il était intégralement financé par le livret A. La bonification, versée pendant les 11 premières années du prêt, est en fait une subvention destinée à assurer l'équilibre du système. Au total, il s'agit d'un système qui mixe deux types d'aides semblables, d'une part, aux PAP ancienne formule pour les bonifications et aux PAP actuels pour la "subvention".

- de mai 1986 à la fin de 1987

La CPHLM est supprimée. La gestion des prêts antérieurs est reprise par la CGLS, et les nouveaux PLA sont accordés directement par la CDC. L'aide ne comprend plus qu'une subvention de 12 % du montant du prêt,

dont le rôle et les modalités de versement sont les mêmes que pour les subventions versées à la CPHLM.

- depuis 1988

L'aide prend la forme d'une subvention versée directement par l'Etat aux bénéficiaires. Les versements sont étalés sur la durée de réalisation de l'investissement, à raison de 30 % à l'ouverture du chantier, des acomptes ultérieurs, et un solde d'au moins 20 % à l'achèvement des travaux. Ces modalités s'appliquent également aux PLA d'insertion.

Les aides relatives aux PLA CPHLM/CDC sont comptabilisées :

- en subventions d'exploitation pour les versements ayant trait aux bonifications ;
- en aides à l'investissement pour les versements ayant trait aux "subventions", que ces dernières soient versées à l'institution financière ou directement aux bénéficiaires.

L'aide au réaménagement des PLA est traitée selon le même principe que dans le cas des PAP.

Les PLA CFF

En 1984-85, le système est le même que celui des PLA-CPHLM ("subvention" + bonification). A partir de 1986, subsiste seulement une "subvention" versée au CFF, sur 4 ans, dans le but d'abaisser le taux du prêt (cf. schémas).

Les règles de comptabilisation proposées sont donc les mêmes que pour le PLA CDC/CPHLM.

Ces aides apparaissent dans le compte, dans les tableaux relatifs à l'investissement (23 à 25) et dans ceux en annexe relatifs aux **aides aux producteurs du service de logement** (311, 312, 313, 314, 315).

Les données de base des aides à la pierre figurent dans le tableau 311.

III 1.3 - LES DIVERSES AUTRES AIDES

Les primes d'épargne logement

La comptabilité nationale classe :

- en aides à l'investissement les primes des comptes d'épargne logement, dont l'octroi est subordonné à la réalisation d'un investissement en logement ;

- en autres transferts en capital les primes des plans d'épargne logement, qui sont versées sans condition expresse de dépense dans le domaine du logement.

La règle de comptabilisation adoptée dans le compte du logement est différente pour ce qui concerne les primes des plans d'épargne logement.

En effet, si la prime apparaît pour l'épargnant comme une majoration des intérêts qui s'ajoute régulièrement, au même titre que les intérêts servis par l'institution gestionnaire du plan, à son capital, en réalité le versement de la prime par l'Etat a lieu en une seule fois, lors de la clôture du plan. On doit donc distinguer deux cas, selon que le titulaire du plan souscrit ou non un emprunt.

S'il y a emprunt, on considère que la totalité du capital épargné, y compris la prime, est utilisée dans le financement de l'investissement ; la prime est donc dans ce cas comptabilisée en aide à l'investissement ;

S'il n'y a pas emprunt, on suppose que le titulaire du compte ne fait pas d'investissement au cours de l'année. La prime est alors un transfert en capital non comptabilisé dans l'analyse de la dépense de logement.

En résumé, sont comptabilisées en aides à l'investissement :

- les primes relatives aux comptes ;
- les primes relatives aux plans, pour les épargnants qui contractent un emprunt d'épargne logement à la clôture de leur plan.

Le "1 %" logement

cf. ci-après chapitre IV "Les emplois du 1% logement".

Les aides des collectivités locales

Les collectivités locales, régions, départements, communes ont une action conséquente dans le domaine du logement. Leurs principaux modes d'intervention sont pour les départements et les régions les subventions qui sont données essentiellement aux communes ou aux organismes HLM. Les communes interviennent également par des subventions, par des avances ou des prêts à taux réduit.

Il est très difficile de connaître la réalité des sommes effectivement affectées au logement par les collectivités territoriales : dans les comptes des collectivités, structurés sur la base d'instructions comptables qui croisent les dépenses par nature et par fonction (articles et chapitres), les actions concernant le logement sont en effet dispersées dans plusieurs chapitres ; de plus, comme cette nomenclature n'est plus adaptée aux interventions actuelles, elle est interprétée très librement. Enfin un poste important,

concernant surtout les communes, reste inaccessible par la lecture des comptes : celui de l'action foncière directe. S'il est effectivement possible de comptabiliser les versements pour acquisition de terrains, on ne connaît pas toujours, à ce stade, la destination finale de ces terrains. On ignore le plus souvent l'année et les conditions de la cession en cas de revente et, a fortiori, en cas de cession sous forme de mise à disposition gratuite ou bail emphytéotique. L'évaluation de la dépense est donc extrêmement délicate.

Dans l'état actuel du dispositif statistique, il est donc impossible d'évaluer de manière satisfaisante les aides au logement des collectivités locales. La situation devrait toutefois s'améliorer avec la nouvelle nomenclature comptable, qui permettra de mieux identifier les dépenses relatives au logement, mais il faudra attendre 1997 pour que la mise en place de cette nomenclature soit achevée.

L'exonération de T.F.P.B.

cf. ci-dessus chapitre II "Le service de logement": II.2.4 la taxe foncière sur la propriété bâtie.

Seule la part de l'exonération compensée par l'Etat est prise en compte dans cette catégorie d'aides, qui est comptabilisée en subvention d'exploitation.

Le F.A.R.I.F.

Les subventions versées par le Fonds pour l'Aménagement de l'Ile de France, alimenté par la taxe sur les bureaux, constituent des aides à l'investissement.

III.2 - Sources

Les données qui ont permis d'établir le chiffrage proviennent principalement de l'INSEE (Division Synthèse Générale des Comptes Nationaux), qui traite les informations issues de la Comptabilité Publique (données budgétaires des lois de règlement).

Cette source INSEE est insuffisante, car elle ne fournit pas le montant des aides qui ne sont pas alimentées par le budget ; comme par exemple les aides versées par l'ANAH, par le FSGT, par le FARIF, les collectivités locales, la Sécurité Sociale... D'autre part, le classement des données par article budgétaire ne donne pas de ventilation interne, en particulier pour la ligne fongible (PLA-PALULOS) et le réaménagement des PAP. Enfin, pour certaines séries, les chiffres ne sont pas cohérents avec d'autres sources : c'est le cas des PLA CFF et des primes d'épargne logement.

Ont donc été utilisées les **sources complémentaires** suivantes, par type d'aide concernée :

- **PLA CDC/HLM et subvention pour surcharge foncière** : CDC, DHC, Banque de France (cf. chapitre III "Investissement en logement" § sur les logements neufs PLA)
- **PLA d'insertion** : DHC
- **PLA CFF** : CFF, DHC, Banque de France

Depuis la fongibilité entre PLA et PALULOS en 1988, les versements ont été estimés à partir des autorisations de programme (AP) en appliquant des grilles de délai vérifiées sur la période antérieure. Pour les PLA CDC et CFF, les montants de subvention ont été calculés pour être cohérents avec les versements de prêts (cf. chapitre III "Investissement en logement")

- **PALULOS** : DHC (cf. chapitre III "Investissement en logement" § concernant les travaux sur immeubles existants PALULOS)
- **ANAH** : source ANAH
- **Prime épargne logement** : Direction du Trésor (Notes bleues de Bercy)
- **1% logement** : ANPEEC
- **FARIF** : DHC
- **Aides des collectivités locales** : estimation en cohérence avec les plans de financement PLA, PALULOS
- **Résorption de l'habitat insalubre** : DHC
- **Exonération de TFPB (part compensée par l'Etat)** : Direction de la Prévision.

Chacune de ces rubriques fait ensuite l'objet d'une ventilation détaillée par filière et selon la nature des investissements en appliquant différentes clefs. Pour les aides à l'investissement, on procède à un croisement de ces deux types de ventilation qui permet de faire apparaître le montant des aides dans le financement des acquisitions de logements et travaux (tableaux 24). Pour les subventions d'exploitation, on procède de même à une ventilation par filière et par nature de travaux (tableaux 21-22).

III.3 - Clefs de ventilation par filière et par nature d'investissement

Les clefs ci-après, qui ont été retenues pour la période 1984 à 1992 du Compte du Logement, sont soit issues directement des sources mentionnées plus haut soit, à défaut, reconstituées en fonction de l'état de la connaissance sur chaque type d'aide.

Les filières varient suivant les types d'aides concernées. Rappelons que pour les propriétaires occupants, il peut en exister deux : accédants à la

propriété, non accédants, et pour les bailleurs-locataires, quatre : bailleurs HLM, autres bailleurs sociaux, bailleurs personnes physiques, autres bailleurs personnes morales.

La nature des investissements est également fonction du type d'aide. Elle peut se répartir entre les logements neufs, l'acquisition de logements existants et les travaux de gros entretien et d'amélioration.

PLA DU CIRCUIT CDC

- "anciens" PLA CPHLM (bonifications) : HLM 92,5 %, autres sociaux 7,5 % - logements neufs 90 %, acquisition de logements existants 3 %, gros entretien amélioration 7 %.
- subventions PLA CPHLM et CDC : cf. chapitre III "Investissement en logement" § sur les PLA.
- subventions PLA d'insertion : HLM 76 %, autres sociaux 13 %, autres bailleurs pers. morales 11 % - acquisition de logements existants 55 %, gros entretien amélioration 45 %.

PLA CFF

- bonifications par filière :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| HLM | 10% | 19% | 9% | 29% | 21% | 19% | 18% | 17% | 21% |
| autres sociaux | 38% | 33% | 35% | 35% | 39% | 49% | 54% | 59% | 40% |
| autres bailleurs pers. morales | 45% | 44% | 52% | 32% | 37% | 30% | 26% | 23% | 37% |
| bailleurs pers. physiques | 7% | 4% | 4% | 4% | 3% | 2% | 2% | 1% | 2% |

- bonifications par nature : logements neufs 86 %, acquisition de logements existants 4 %, gros entretien amélioration 10 %.
- subventions, : HLM 18 %, autres sociaux 43 %, autres bailleurs pers. morales 36 %, bailleurs pers. physiques 3 % - selon nature de l'investissement cf. chapitre III "Investissement en logement" § PLA.

PALULOS - RESORPTION DE L'HABITAT INSALUBRE - AMELIORATION DE LA QUALITE DE SERVICE

HLM 90 %, autres sociaux 10 % - tout est affecté en gros entretien - amélioration.

ANAH

- par filière :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Bailleurs personnes physiques | 68% | 68% | 68% | 68% | 68% | 73% | 72% | 71% | 70% |
| autres bailleurs pers. morales | 32% | 32% | 32% | 32% | 32% | 27% | 28% | 29% | 30% |

- tout est affecté en gros entretien - amélioration.

SUBVENTIONS ET BONIFICATIONS AU TITRE DES PAP

- elles ne concernent que les propriétaires accédants.
- les bonifications ont été remplacées par des subventions à partir de 1988, ce qui a une incidence sur les clefs de ventilation suivant la nature des investissements réparties comme ci-après :

Pour les **bonifications** : 85,2 % pour les logements neufs, 8,7 % pour l'acquisition de logements existants, 6,1 % pour le gros entretien - amélioration.

Pour les **subventions** :

| | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-------------------------------|------|------|------|-------|------|
| logements neufs | 86% | 89% | 89% | 91,2% | 92% |
| acquis de logements existants | 8% | 6% | 6% | 4,5% | 4% |
| gros entretien-amélioration | 6% | 5% | 5% | 4,3% | 4% |

PAH

elle concerne les propriétaires non accédants et le gros entretien - amélioration.

PRIMES D'EPARGNE LOGEMENT

- par filière, on a utilisé des données du CREP de 87, modifiées en 91 (les résidences secondaires ne sont concernées qu'à partir de 1985) :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| propriétaires occupants | 95% | 94% | 93% | 91% | 91% | 89% | 88% | 87,3% | 87,3% |
| bailleurs personnes physiques | 5% | 5% | 5% | 6% | 6% | 7% | 7% | 7,3% | 7,3% |
| résidences secondaires | 0% | 1% | 2% | 3% | 3% | 4% | 5% | 5,4% | 5,4% |

- par nature d'investissement, également à partir des données du CREP :

| | 1984 | 1985 | 1986 | 1987 | 1988 | 1989 | 1990 | 1991 | 1992 |
|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| logements neufs | 28% | 21% | 26% | 26% | 28% | 27% | 28% | 23% | 23% |
| acquis de logements existants | 42% | 47% | 46% | 46% | 45% | 46% | 45% | 52% | 49% |
| gros entretien - amélioration | 30% | 32% | 28% | 28% | 27% | 27% | 27% | 25% | 28% |

Les primes relatives aux comptes d'épargne logement ne sont octroyées que s'il y a emprunt. Celles relatives aux plans d'épargne logement sont au contraire versées systématiquement à la clôture du plan. Dans le compte du logement, seules sont comptabilisées en aides à l'investissement les primes subordonnées à un emprunt.

Le montant des primes ainsi ventilées prend en compte les primes des comptes d'épargne logement et la part des primes des plans d'épargne logement qui a été effectivement utilisée au financement de l'investissement en logement. Celle ci est égale au produit du nombre de prêts sur plans par le montant moyen de la prime sur plans.

Le nombre de primes sur comptes étant équivalent au nombre de prêts, le nombre de prêts versés sur plans est la différence entre le nombre total de prêts et le nombre de primes sur comptes. Le montant total des primes des plans divisé par le nombre de primes sur plans donne, par ailleurs, le montant moyen de la prime sur plans.

SUBVENTIONS DES ORGANISMES COLLECTEURS DU 1 %

cf. IV ci-dessous "les emplois du 1 %".

FARIF

HLM 75 %, autres sociaux 25 % - concerne les logements neufs.

PRIMES SANS PRETS

elles concernent les propriétaires accédants - 49,8 % logements neufs, 2,6 % acquisition de logements existants, 47,6 % gros entretien - amélioration.

AUTRES SUBVENTIONS D'EQUIPEMENT

- versées par les administrations publiques centrales (APUC) : 90 % HLM, 10 % autres sociaux - 50 % logements neufs, 50 % gros entretien - amélioration.
- versées par les administrations de sécurité sociale : ne concerne que les propriétaires accédants - 33 % logements neufs, 33 % acquisition de logements existants, 33 % gros entretien - amélioration.
- versées par les collectivités locales : ventilation directe des montants.

EXONERATION DE TFPB (PART COMPENSEE PAR L'ETAT)

On estime le montant de l'exonération pour les HLM à partir du nombre de logements exonérés multiplié par le montant moyen par logement de la TFPB (source UNFOHLM), puis on applique la clef de 8 % des HLM pour

les autres sociaux. En soustrayant les parts HLM et autres sociaux du total de l'exonération annuelle, on obtient le montant affecté aux autres filières, ventilées ensuite de la façon suivante : 88,6 % propriétaires accédants, 0,7 % propriétaires non accédants, 2,9 % bailleurs personnes physiques, 2,1 % autres personnes morales, 5,7 % résidences secondaires.

Elle ne concerne que les logements neufs.

AIDES ANTERIEURES A LA REFORME DE 1977 (SUBVENTIONS D'EXPLOITATION)

- prêts spéciaux locatifs CFF : HLM 10 %, autres sociaux 20 %, autres bailleurs personnes morales 70 % - pour la ventilation selon la nature des investissements on a utilisé la même clef que pour les bonifications des PLA CFF.
- prêts spéciaux accession CFF : ils concernent les propriétaires accédants - logements neufs 85 %, acquisition de logements existants 9 %, gros entretien amélioration 6 %.
- bonifications d'intérêts pour les HLM locatives : HLM 97 %, autres sociaux 3% - pour la ventilation selon la nature des investissements, on a utilisé la même clef que pour les bonifications des "anciens PLA CPHLM" du circuit CDC.

BONIFICATIONS PRETS FONCTIONNAIRES

propriétaires accédants 50 %, HLM 45 %, autres sociaux 5 % - logements neufs 50 %, acquisition de logements existants 3 % jusqu'en 1990 puis 4 % à partir de 1991, gros entretien amélioration 47 % jusqu'en 1990 puis 46 % à partir de 1991.

AUTRES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION VERSEES PAR LES APUC ET VERSEES PAR LES APUL

propriétaires accédants 50 %, HLM 45 %, autres sociaux 5 % - on n'a pas effectué de ventilation selon la nature des investissements.

III.4 - Correspondance entre les tableaux des dépenses et le tableau annexe 311 des aides effectives (aides personnelles et aides à la pierre)

| TABLEAUX DES DEPENSES | NATURE DES AIDES | AIDES PRISES EN COMPTE - (NOMENCLATURE TABLEAU 311) |
|---|----------------------------|--|
| <p>T 20 : Emplois courants des occupants 20.8 : Aides à la personne</p> <p>20.9 : Aides aux déménagements</p> | Prestations sociales | <p>Aides aux consommateurs du service de logement</p> <p>Aides personnelles : <i>APL, ALS, ALF</i> (à l'exclusion des foyers)</p> <p>Aides personnelles : <i>primes de déménagement</i> (à l'exclusion des foyers)</p> |
| <p>T 21-22 : Ressources-Emplois des producteurs du service de logement 22.2 : Subventions d'exploitation</p> | Subventions d'exploitation | <p>Aides aux producteurs du service de logement</p> <p>Subventions d'exploitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - exonération de TFPB (part compensée par l'Etat) - bonifications prêts spéciaux locatifs CFF avant 1978 - bonifications prêts spéciaux accession CFF avant 1978 - bonifications prêts HLM antérieurs à 1978 - bonifications PLA CPHLM - bonifications PLA CFF - bonifications, fonds de garantie et réaménagement PAP - bonifications prêts fonctionnaires - résorption de l'habitat insalubre - amélioration de la qualité de service - autres subventions d'exploitation versées par les APUC - subventions d'exploitation versées par les APUL |
| <p>T 24 : Financement des acquisitions de logement et travaux 24.52 : Aides</p> | Aides à l'investissement | <p>Aides aux producteurs du service de logement</p> <p>Aides à l'investissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLA CDC/CPHLM - subvention pour surcharge foncière - PLA d'insertion - PLA CFF - PALULOS - ANAH - subventions PAP - PAH - prime d'épargne logement (part affectée au financement de l'investissement) - 1% logement : subventions aux organismes - FARIF - autres aides versées par les APUC - aides versées par les administrations de sécurité sociale - aides des collectivités locales |

IV - LES EMPLOIS DU 1 % LOGEMENT

La collecte nouvelle du 1 % finance l'augmentation de l'encours des prêts ainsi que les "subventions" et souscriptions de titres. Seules les "subventions" sont comptabilisées au titre des aides directes, en aides à l'investissement.

Les données sont fournies par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (ANPEEC) (cf. tableaux 43).

Sont comptabilisés dans le compte, d'une part, les subventions versées aux organismes constructeurs (y compris la transformation de préfinancements) au titre des aides, d'autre part, les prêts 1 % au titre des emprunts.

L'objectif est de ventiler ces prêts et subventions 1 % suivant le financement principal (PLA, PALULOS, locatif intermédiaire, PLA d'insertion), en fonction de la nature de l'investissement (construction neuve, acquisition-amélioration, acquisition sans travaux, réhabilitation-amélioration), et suivant la nature de l'organisme (HLM, autres sociaux).

Pour cela, on utilise les **clefs de répartition** suivantes, disponibles en 90 et en 92 dans l'étude du Centre de Recherche sur l'Épargne (CREP) pour l'ANPEEC (rapport de synthèse de septembre 1993).

Répartition suivant la nature de l'organisme :

la part HLM représente 81,2 % et la part autres sociaux 18,8 %.

Répartition selon le financement principal :

| | 1990 | 1992 |
|---------------------------------|-------|-------|
| Construction neuve | 100% | 100% |
| PLA | 88% | 92% |
| PLI/PLS/PCL | 9% | 7,2% |
| autres | 2,8% | 0,6% |
| Acquisition-amélioration | 100% | 100% |
| PLA | 100% | 95% |
| PLI/PLS/PCL | 0% | 2,5% |
| autres | 0% | 2,5% |
| Acquisition seule (PLAI) | 100% | 100% |
| PLA | 31,1% | 81,8% |
| PLI/PLS/PCL | 0% | 0% |
| autres | 68,9% | 18,2% |
| Amélioration seule | 100% | 100% |
| PALULOS | 95,2% | 95,2% |
| autres | 4,8% | 4,8% |

Répartition du 1 % entre les types d'investissement :

| | 1990 | 1992 |
|-------------------------------------|-------|-------|
| construction neuve | 48,1% | 49,8% |
| acquisition/amélioration | 8,7% | 12,9% |
| travaux gros entretien-amélioration | 42,8% | 36,2% |
| acquisition sans travaux | 0,5% | 1,1% |

La grille établie à partir de l'introduction de ces différentes répartitions est ensuite corrigée pour tenir compte de la part de 1 % supposée deux fois plus importante en logement intermédiaire qu'en PLA-PALULOS. On obtient ainsi le tableau des clefs définitives de répartition du 1 %.

Clefs de répartition selon la nature des travaux, le financement principal et la nature de l'organisme :**Construction neuve**

| 1990 | HLM | autres sociaux | TOTAL | 1992 | HLM | autres sociaux | TOTAL |
|---------|-------|----------------|-------|---------|-------|----------------|-------|
| PLA | 31,9% | 7,4% | 39,3% | PLA | 35,0% | 8,1% | 43,1% |
| intermé | 8,5% | 2,0% | 10,5% | intermé | 5,9% | 1,4% | 7,3% |
| TOTAL | 40,4% | 9,4% | 49,8% | TOTAL | 40,9% | 9,5% | 50,4% |

Acquisition-amélioration

| 1990 | HLM | autres sociaux | TOTAL | 1992 | HLM | autres sociaux | TOTAL |
|---------|------|----------------|-------|---------|-------|----------------|-------|
| PLA | 6,5% | 1,5% | 8,1% | PLA | 9,3% | 2,2% | 11,5% |
| intermé | 0,0% | 0,0% | 0% | intermé | 1,0% | 0,2% | 1,2% |
| TOTAL | 6,5% | 1,5% | 8,1% | TOTAL | 10,3% | 2,4% | 12,7% |

Acquisition seule (PLAI)

| 1990 | HLM | autres sociaux | TOTAL | 1992 | HLM | autres sociaux | TOTAL |
|---------|------|----------------|-------|---------|------|----------------|-------|
| PLA | 0,1% | 0% | 0,1% | PLA | 0,7% | 0,2% | 0,9% |
| intermé | 0,5% | 0,1% | 0,6% | intermé | 0,3% | 0,1% | 0,4% |
| TOTAL | 0,6% | 0,1% | 0,7% | TOTAL | 1% | 0,2% | 1,3% |

Amélioration seule

| 1990 | HLM | autres sociaux | TOTAL | 1992 | HLM | autres sociaux | TOTAL |
|---------|-------|----------------|-------|---------|-------|----------------|-------|
| PALULOS | 30,6% | 7,1% | 37,7% | PALULOS | 26,3% | 6,1% | 32,4% |
| Autres | 3,1% | 0,7% | 3,8% | Autres | 2,7% | 0,6% | 3,3% |
| TOTAL | 33,7% | 7,8% | 41,5% | TOTAL | 28,9% | 6,7% | 35,6% |

A défaut de données pour les années autres que 1990 et 1992, les clefs de 1990 ont été appliquées aux années 1984 à 1990, et celles de 1992 à partir de l'année 1991.

Ces clefs donnent la répartition pour la construction neuve, pour l'acquisition-amélioration et pour l'acquisition seule, entre PLA et intermédiaire ainsi qu'entre HLM et autres sociaux, et pour l'amélioration seule, entre PALULOS et intermédiaire ainsi qu'entre HLM et autres sociaux. Elles sont appliquées aux chiffres annuels du tableau de départ sur les montants de prêts à long terme, d'une part, et les montants de subventions, d'autre part, sachant que l'acquisition-amélioration est ventilée à raison de 25 % pour l'acquisition dans l'ancien et 75 % pour les travaux d'amélioration.

Les prêts et subventions 1 % complémentaires à des financements PLA doivent ensuite être ventilés entre PLA-CDC et PLA-CFF.

A partir de la répartition en nombre de logements entre PLA-CDC et PLA-CFF par année, on établit les clefs de répartition du 1 % pour ce type de financement, en retenant l'hypothèse que la part du 1 % est deux fois plus importante en PLA-CFF qu'en PLA-CDC.

On obtient ainsi la ventilation des montants des prêts 1 % en PLA-CDC et PLA-CFF entre construction neuve, acquisition d'ancien, amélioration, pour les HLM et pour les autres sociaux. Les montants des PLA d'insertion, qui concernent l'acquisition d'ancien uniquement, sont répartis entre HLM et autres sociaux. De même le 1 % intervenant dans des opérations PALULOS qui ne touche que les travaux d'amélioration est ventilé entre HLM et autres sociaux. Enfin les autres financements qui concernent le locatif intermédiaire sont répartis entre construction neuve, acquisition d'ancien et amélioration, pour les HLM et les autres sociaux.

On procède de même pour la ventilation des montants de subvention 1 % qui concerne les mêmes rubriques que les prêts.

V - LES AVANTAGES CONFÉRÉS

Les avantages conférés comprennent, outre les aides effectives (aides personnelles, aides à la pierre, subventions 1 %) qui ont été présentées ci-dessus, les avantages de taux et les avantages fiscaux.

V.1 - Les avantages de taux

Les avantages de taux n'apparaissent que dans les tableaux annexes 314 et 315 (avantages conférés aux bénéficiaires des aides) et non dans les tableaux 20, puisqu'ils ne donnent pas lieu à un versement. Ils sont accordés aux producteurs.

Les avantages de taux concernent les prêts, qui ont bénéficié d'un taux réduit par rapport à celui du marché. C'est à partir du différentiel de taux que l'on calcule cet avantage. Le taux d'intérêt de référence, considéré comme le taux du marché, est, pour les ménages, le taux moyen des prêts éligibles au marché hypothécaire (source Banque de France) et, pour les personnes morales, le taux moyen au règlement des obligations garanties et assimilées du Trésor -OAT- (source Bulletin mensuel de statistiques).

Le calcul de l'avantage de taux pour les prêts d'épargne logement, qui sera présenté ultérieurement, est un peu plus complexe, car il prend également en compte le fait que l'emprunteur a épargné à un taux différent de celui des placements alternatifs.

L'avantage est évalué au moment où le prêt est mobilisé. Le principe consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché dans les mêmes conditions de remboursement (même délai, même annuité) que l'emprunt initial à taux préférentiel puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. C'est à partir des annuités de remboursement actualisées au taux de référence que l'on calcule la différence du montant de prêt.

Pour chaque type de prêt, on calcule donc la valeur des remboursements (intérêts + amortissement), actualisés au taux de référence de l'année considérée. Il convient d'avoir les conditions détaillées de chacun des prêts.

Pour les PLA CDC, comme pour les PAP, les modalités de prêt (taux d'intérêt, taux de progressivité, remise d'intérêt...) ont fait l'objet de plusieurs modifications depuis 1984. Pour avoir le montant total de l'avantage de taux par année, d'une catégorie de prêts donnée, on a utilisé la moyenne des avantages de taux calculés pour chacune des modalités de cette catégorie.

Exemple du PAP en 1989 :

taux actuariel du PAP sur 18 ans : 8,52 % - progressivité : 2,75 % par an à partir de la 4^{ème} année

taux moyen des prêts éligibles au marché hypothécaire en 89 : 10,71 %

Pour 100 francs d'emprunt, la valeur des remboursements du PAP actualisés au taux des prêts éligibles est de 85,2 F ; l'avantage de taux est : $100 - 85,2 = 14,8$ F

Pour obtenir le montant total de l'avantage de taux pour les emprunteurs de PAP, on multiplie le montant total des prêts versés en 1989 par l'avantage de taux par franc d'emprunt soit :

$$17822 \times 14,8 / 100 = 2596 \text{ millions}$$

Les calculs reposent sur l'hypothèse suivante : pour chaque type de prêt, on a retenu un profil moyen (durée - taux - progressivité). Pour tenir compte du décalage temporel entre l'accord du prêt et les versements, on a procédé à un étalement des montants sur 2-3 ans.

Pour le 1 % logement, les conditions de prêts, par année, sont issues des études du CREP pour l'ANPEEC aussi bien pour les prêts aux organismes sociaux que pour les prêts aux salariés.

Les taux de référence utilisés pour calculer les avantages sont les suivants, pour les prêts éligibles du secteur libre :

| année | taux pratiqués en % | | | |
|-------|---------------------|-------|---------------|-------|
| | Prêt ≤ 15 ans | | Prêt > 15 ans | |
| | juin | déc | juin | déc |
| 1980 | | 15,90 | | 16,21 |
| 1981 | 17,92 | 18,21 | 17,33 | 17,56 |
| 1982 | 17,19 | 17,42 | 16,90 | 17,11 |
| 1984 | 15,94 | 16,14 | 15,55 | 15,78 |
| 1985 | 14,67 | 14,94 | 13,75 | 13,99 |
| 1986 | 12,01 | 12,14 | 10,74 | 10,89 |
| 1987 | 10,32 | 10,47 | 10,53 | 10,71 |
| 1988 | 10,43 | 10,69 | 10,42 | 10,66 |
| 1989 | 10,38 | 10,48 | 10,65 | 10,76 |
| 1990 | 10,77 | 11,28 | 11,08 | 11,57 |
| 1991 | 11,19 | 11,04 | 11,51 | 11,34 |
| 1992 | 11,03 | 10,98 | 11,27 | 11,20 |

Source : Crédit Foncier de France

Pour l'épargne logement, l'avantage de taux résultant du prêt dont a bénéficié l'emprunteur peut être évalué selon la méthode présentée ci-dessus. Mais, avant d'emprunter, le bénéficiaire du prêt a épargné à un taux différent de celui que d'autres placements financiers auraient pu lui procurer, ce qui constitue un désavantage ou avantage de taux. Ce différentiel d'épargne doit être, selon le cas, ajouté ou retranché de l'avantage lié à l'emprunt.

Le calcul de l'avantage est fait séparément pour les plans et pour les comptes, puisque les conditions d'emprunt et de rémunération sont différentes.

L'avantage d'épargne est égal à la différence entre les intérêts acquis, y compris la prime sur les plans ou comptes, et les intérêts hors taxes que le montant des versements sur plans auraient rapportés, s'ils avaient été placés au taux des OAT. L'avantage d'épargne est souvent négatif.

L'avantage d'emprunt est égal à la différence entre le total des prêts versés, pour les plans ou pour les comptes, et le montant d'emprunt équivalent contracté au taux du marché libre et calculé comme ci-dessus à partir des remboursements de prêts d'épargne actualisés au taux de référence.

L'avantage total conféré aux emprunteurs est la somme de l'avantage d'emprunt et de l'avantage d'épargne sur les plans et sur les comptes d'épargne logement.

Trois hypothèses ont été retenues pour les calculs :

- 1) une durée moyenne des prêts de 102 mois ou 8,5 ans pour les plans, de 60 mois ou 5 ans pour les comptes,
- 2) des droits à emprunt utilisés à 100 %,
- 3) une durée moyenne de l'épargne de 7 ans pour les plans, de 5 ans pour les comptes, avec des versements annuels réguliers.

TABLEAU 4.1 : TAUX MOYEN AU REGLEMENT DES OBLIGATIONS GARANTIES ET ASSIMILEES DU TRESOR

| | janv | février | mars | avril | mai | juin | juillet | août | sept. | oct | nov | dec | année |
|------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1978 | | | | | | | | | | | | 10,16% | 10,70% |
| 1979 | 9,95% | 9,78% | 9,77% | 9,78% | 9,76% | | 10,77% | | 11,77% | 11,77% | 11,89% | 12,26% | 10,75% |
| 1980 | 12,66% | 12,59% | 14,65% | 14,68% | 14,38% | 14,07% | 13,83% | | 14,11% | 14,71% | 14,67% | 14,83% | 14,11% |
| 1981 | | 14,84% | 15,37% | 15,27% | 15,31% | 17,68% | 17,60% | 17,70% | 17,61% | 17,54% | 17,40% | 17,18% | 16,68% |
| 1982 | 17,09% | 17,07% | 16,96% | 17,03% | 16,93% | 17,00% | 16,60% | 16,90% | 16,48% | 16,55% | 16,44% | 15,83% | 16,74% |
| 1983 | 15,38% | 15,16% | 15,05% | 14,95% | 14,90% | 15,02% | 14,74% | 14,50% | 14,38% | 14,34% | 14,28% | 14,10% | 14,73% |
| 1984 | 13,89% | 13,78% | 14,10% | 13,94% | 13,75% | 13,77% | 13,83% | 13,90% | 13,48% | 12,98% | 11,80% | 11,98% | 13,43% |
| 1985 | 12,23% | 12,19% | 12,27% | 12,01% | 11,78% | 11,66% | 11,94% | 11,57% | 11,83% | 11,65% | 11,34% | 11,24% | 11,81% |
| 1986 | 10,77% | 10,44% | 10,00% | 8,57% | 7,94% | 8,26% | | 7,95% | 7,76% | 8,05% | 8,90% | 8,89% | 8,87% |
| 1987 | 8,72% | 9,01% | 9,07% | 8,99% | 9,47% | 9,72% | 9,65% | 10,08% | 10,38% | 10,30% | 10,14% | 10,00% | 9,63% |
| 1988 | 9,98% | 9,48% | 9,30% | 9,42% | 9,32% | 9,16% | 9,15% | 8,70% | 8,95% | 8,71% | 8,72% | 8,67% | 9,13% |
| 1989 | 8,62% | 8,71% | 9,16% | 8,97% | 8,88% | 8,81% | 8,45% | 8,55% | 8,67% | 9,03% | 9,36% | 9,44% | 8,89% |
| 1990 | 9,75% | 10,01% | 10,40% | 10,00% | 9,83% | 9,92% | 9,88% | 10,35% | 10,55% | 10,72% | 10,51% | 10,17% | 10,17% |
| 1991 | 10,10% | 9,65% | 9,42% | 9,30% | 9,21% | 9,34% | 9,50% | 9,51% | 9,14% | 9,04% | 9,03% | 9,23% | 9,37% |
| 1992 | 8,69% | 8,69% | 8,74% | 8,89% | 8,77% | 8,97% | 9,08% | 9,17% | 9,13% | 8,76% | 8,32% | 8,53% | 8,81% |

Source : Bulletin mensuel de statistiques INSEE

V.2 - Les avantages fiscaux

Les dépenses fiscales ne peuvent pas s'analyser en termes de versements. En effet, il ne s'agit pas pour l'Etat de dépenses effectives, puisqu'elles ne donnent lieu à aucun flux financier. On ne peut pas non plus les traiter comme des dépenses fictives, sauf à considérer que le montant correspondant est d'abord versé par les contribuables à l'Etat, puis reversé par l'Etat à ces mêmes contribuables. En d'autres termes, un tel traitement conduirait à augmenter les prélèvements relatifs au logement du montant des

dépenses fiscales. Il nous a semblé préférable de les faire apparaître comme des non-recettes, c'est-à-dire en négatif dans le tableau récapitulatif des prélèvements. Cette présentation diffère radicalement de la présentation traditionnelle, à nos yeux peu satisfaisante, qui les additionne aux dépenses véritables que sont les aides effectives sans modifier les prélèvements.

En revanche, du point de vue des bénéficiaires, les dépenses fiscales - du moins certaines d'entre elles - constituent bien des aides. Elles sont implicitement prises en compte dans les tableaux de dépenses des filières puisqu'elles ont pour effet de diminuer les prélèvements. Dans une optique d'avantages reçus, elles peuvent être cumulées avec les aides effectives (tableau 314).

La difficulté est alors de déterminer quelles mesures fiscales se traduisent effectivement par des avantages financiers pour les consommateurs ou les producteurs du service de logement. En particulier, un problème se pose quant à la non-imposition des revenus fonciers des propriétaires occupants : il s'agit indéniablement d'un avantage pour les propriétaires occupants au regard des propriétaires bailleurs. En revanche, si l'on admet que cette situation ne déroge pas à la norme fiscale (la non-imposition des revenus de la production pour compte propre), on ne doit pas considérer qu'elle génère une dépense fiscale.

Le tableau, ci-après, présente la liste des avantages fiscaux retenus :

| |
|--|
| AVANTAGES FISCAUX |
| Aux consommateurs du service de logement |
| Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond |
| AVANTAGES FISCAUX |
| Aux producteurs du service de logement |
| Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts |
| Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de restauration immobilière |
| Déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale |
| Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées |
| Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%) |
| Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM |
| Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales) |
| Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location |
| Déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration |
| Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM |
| Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique |
| Réduction d'impôt pour frais de ravalement |
| Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir |

On remarquera que les dépenses fiscales relatives à la non imposition des intérêts du livret A et de l'épargne-logement n'y figurent pas. Il s'agit en effet d'aides à l'épargne dont le montant est sans lien direct avec l'avantage de taux conféré aux emprunteurs. Elles devraient, en revanche, intervenir dans des tableaux spécifiques évaluant les aides de circuit, qui restent à définir.

L'évaluation des avantages fiscaux recensés dans le compte provient de la publication de la DGI : "Voies et Moyens". Sauf pour la dernière année du compte, où l'on ne dispose que d'une évaluation a priori, ce sont les montants constatés qui ont été reportés.

Cependant, pour la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, le calcul a été repris en appliquant la norme moyenne de 10 %.

VI - LES PRELEVEMENTS

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont des dépenses pour les consommateurs et les producteurs du service de logement : à ce titre, ils sont retracés dans l'analyse des dépenses des filières, qui constitue la partie centrale du compte ⁽³⁾. Toutefois, tous ces impôts et taxes ne s'appliquent pas spécifiquement au logement. C'est pourquoi la récapitulation et la totalisation des prélèvements (cf. liste ci-dessous) distingue les prélèvements spécifiques des autres prélèvements relatifs au logement (taxes sur les produits pétroliers, l'énergie, l'eau, les assurances et les salaires, taxe sur la valeur ajoutée).

| A - Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement | B - Autres prélèvements relatifs au logement |
|--|--|
| <p>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSOMMATION DU SERVICE DE LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxe de balayage - taxe d'enlèvement des ordures ménagères - droit de bail <p>PRELEVEMENTS LIES A LA PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxe additionnelle au droit de bail - taxe foncière sur les propriétés bâties - impôt sur les revenus immobiliers - impôt sur les sociétés (HLM) - impôt sur les sociétés (autres bailleurs personnes morales) <p>PRELEVEMENTS LIES AUX MUTATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques) - droits d'enregistrement <ul style="list-style-type: none"> * taxe régionale * taxe départementale * taxe communale - prélèvement de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement - salaire du conservateur des hypothèques - impôt sur les plus-values immobilières <p>PRELEVEMENTS LIES A LA CONSTRUCTION</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxe locale d'équipement (y c taxes addit. et complém.) - taxe départementale des espaces naturels et sensibles - participation pour dépassement COS - versements pour dépassement du PLD - taxe départementale pour le financement des CAUE | <p>Taxe sur la valeur ajoutée</p> <p>T.V.A. sur la consommation de service de logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur l'énergie - sur les charges <p>T.V.A. sur la production de service de logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les charges <p>T.V.A. sur l'investissement en logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur terrains (non récupérée) - sur logements neufs - sur dépenses d'amélioration et gros entretien - sur frais de notaire - sur frais d'agences <p>Autres taxes</p> <ul style="list-style-type: none"> - taxe intérieure sur les produits pétroliers - taxes locales sur l'énergie - taxes sur l'eau - taxes sur les assurances - impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations |

Ainsi, la TVA concerne toutes les activités de production, et pas seulement la construction de logements ; elle fait, par ailleurs, partie intégrante du prix payé par l'acheteur. De même, la taxe sur les assurances ne s'applique pas aux seules assurances des logements et est une composante du prix du service payé par l'assuré. Par ailleurs, ces prélèvements non

(3) La taxe d'habitation, l'impôt de solidarité sur la fortune et les droits de succession ne sont pas considérés comme des prélèvements relatifs au logement. Ce choix avait été fait, après discussion, par le comité de pilotage du projet de compte du logement.

spécifiques du logement ne sont pas, en règle générale, utilisés comme des instruments de la politique du logement ⁽⁴⁾.

Pour ce qui relève des prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement, les chiffres relatifs à la consommation et à la production du service de logement ont été calculés pour le chiffrage des tableaux 20, 21 et 22 (cf. chapitre "Service de logement" sur impôts et taxes). Les prélèvements liés à la construction sont donnés par la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (DAU) et ceux liés aux mutations sont calculés suivant la méthode explicitée dans le chapitre "Investissement en logement".

Pour les autres prélèvements relatifs au logement : la TVA est calculée en appliquant le taux de 18,6 % aux dépenses correspondantes ; les autres taxes qui interviennent dans les dépenses relatives à la consommation et à la production du service ont été calculées pour le chiffrage des tableaux 20, 21 et 22 (cf. chapitre II "Le service de logement" § impôts et taxes).

(4) A l'exception des mesures dérogatoires que sont l'exonération de TVA sur les ventes de logements par les organismes HLM, et l'allègement de la TVA sur les terrains à bâtir.

