

# ANNEXE 1

## LES LOCAUX D'HÉBERGEMENT

---

*En 1997, les locaux d'hébergement accueillent 811 000 personnes. Plus de la moitié sont des personnes âgées, l'autre moitié étant constituée d'étudiants, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale. Les redevances payées par l'ensemble des occupants de ces structures d'accueil, couvrant le logement et les dépenses associées, se montent à 38,2 milliards de francs en 1997, soit une dépense de 47 000 francs par personne en moyenne. Toutefois, cette redevance moyenne est très variable : elle atteint 106 000 francs par an pour un adulte handicapé mais tombe à 8 000 francs par an pour un étudiant. Dans un bon nombre de situations, une partie de la redevance est prise en charge par la collectivité, soit directement à travers une contribution versée aux établissements, soit par le biais des aides personnelles. Les redevances représentent plus de 85 % des ressources des producteurs du service de logement offert dans le cadre de ces locaux. Avec les subventions d'exploitation et les indemnités d'assurance, les ressources totales s'élèvent à 43,3 milliards de francs, tandis que les producteurs acquittent 26,7 milliards de francs de charges, comprenant essentiellement des frais de personnel, des dépenses d'énergie et des travaux d'entretien.*

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui offrent à leurs occupants, en plus du service de logement, des services complémentaires. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs et des personnes en difficulté sociale. La prise en charge des occupants va de l'hébergement simple avec possibilité d'accès à des services collectifs, à l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Les locaux d'hébergement se différencient donc des logements ordinaires, qui sont uniquement destinés à héberger des ménages et se définissent, de surcroît, comme des locaux séparés et indépendants. Le champ du compte du logement, qui ne couvrait que les logements ordinaires en base 1980, sera étendu aux locaux d'hébergement en base 1995.

Le mode de fonctionnement d'un établissement d'hébergement collectif se rapproche de celui d'une entreprise. Le propriétaire ou le gérant peut être considéré comme le producteur des services dont bénéficient les occupants, notamment le service de logement. En contrepartie de ces services, la redevance globale, payée par les occupants<sup>(1)</sup> couvre certes le loyer, les charges, mais aussi d'autres prestations, telles que des soins, des services de restauration, de blanchisserie, de nettoyage, etc.

Le service de logement lié aux locaux d'hébergement est décrit selon un schéma un peu différent du schéma général du compte, plus proche de l'organisation des comptes des établissements ; les évaluations sont d'ailleurs directement issues de ces comptes (cf. V - Méthodologie). Les prestations qui ne sont pas associées au service de logement (restauration, blanchisserie, etc) ont été éliminées des charges et des redevances. En toute rigueur, il aurait fallu séparer les

loyers des charges associées au service de logement et imputables aux occupants, dites " récupérables " (dépenses d'énergie, de nettoyage des chambres, etc.). Or ces dépenses sont, pour la plupart, destinées à l'ensemble de la collectivité et le producteur les paie en même temps que ses propres charges (charges " non récupérables "). Plutôt que de procéder à un partage arbitraire des charges inscrites dans les comptes des établissements entre charges " récupérables " ou non, on a préféré les conserver telles quelles (après élimination de la part " hors logement "). Celles des occupants sont couvertes par les redevances qui viennent s'inscrire en ressources du compte des producteurs. Les propriétaires paient la totalité des charges et retirent finalement de leur activité un bénéfice, mesuré par leur " résultat brut courant ", dont le contenu est bien homogène à celui du compte des producteurs de service de logement.

### I - La capacité d'accueil

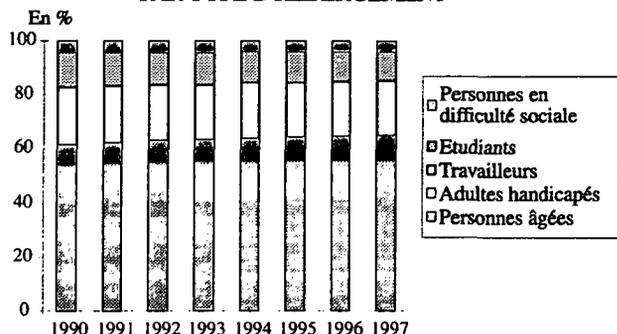
En 1997, la capacité totale des locaux d'hébergement était de 888 000 lits, et 811 000 personnes ont effectivement été accueillies.

Les structures d'accueil des personnes âgées sont largement majoritaires : elles représentent 56 % du parc en 1997. Viennent ensuite les centres d'accueil pour travailleurs, avec 20 % du parc, les foyers pour étudiants (11 %), les structures d'accueil pour adultes

1. Les redevances sont souvent très élevées, ou s'adressent à des occupants très démunis. C'est pourquoi, elles sont fréquemment prises en charge, en partie, par la collectivité.

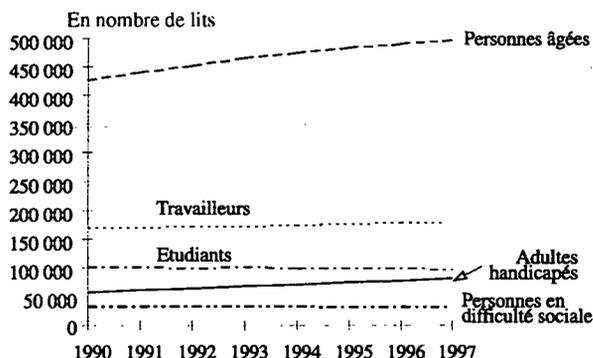
handicapés (9 %) et pour personnes en difficulté (4 %). Cette répartition du parc a peu varié depuis 1990.

**Graphique A1.1**  
REPARTITION DES CAPACITES D'ACCUEIL  
PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Union des Foyers de Jeunes Travailleurs, SONACOTRA, CNOUS et les enquêtes sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), sur les établissements de santé, sur les établissements et services en faveur des adultes handicapés et sur les établissements pour adultes et familles en difficulté sociale de la DREES (effectifs interpolés entre deux enquêtes).

**Graphique A1.2**  
EVOLUTION DES CAPACITES  
D'ACCUEIL ENTRE 1990 ET 1997



Source : Union des Foyers de Jeunes Travailleurs, SONACOTRA, CNOUS et les enquêtes sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA), sur les établissements de santé, sur les établissements et services en faveur des adultes handicapés et sur les établissements pour adultes et familles en difficulté sociale de la DREES (effectifs interpolés entre deux enquêtes).

Globalement, le nombre de places a augmenté de 12,1 % entre 1990 et 1997, mais la croissance du parc s'est ralentie au cours de la période récente : + 1,3 % par an, en moyenne, depuis 1994, après + 1,9 % par an jusqu'à cette date. Cette augmentation est presque uniquement imputable à l'accroissement du nombre de places dans les établissements pour personnes âgées et pour adultes handicapés, pour deux raisons. D'une part, ces secteurs d'accueil se sont développés, alors que la capacité des autres types d'établissements

n'a quasiment pas augmenté. D'autre part, ces deux types d'établissements représentent 65 % des places offertes.

### 1.1 - L'accueil des personnes âgées

Les structures d'accueil des personnes âgées peuvent être rattachées, ou non, à un hôpital. Elles sont organisées pour prendre totalement en charge les occupants, le cas échéant, en leur offrant un ensemble de prestations comprenant, outre le logement, des soins, l'entretien des chambres, la blanchisserie, la restauration et différents services.

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 82 % des lits disponibles, en 1997. Les centres de long séjour représentent 17 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste (1 % des lits), l'accueil des personnes âgées est assuré par les résidences d'hébergement temporaire, les établissements expérimentaux et dans les "logements foyers" associés à des structures d'habitat communautaires. Ce cas est très minoritaire, la plupart des logements foyers étant des regroupements de logements indépendants, considérés comme des logements ordinaires.

La capacité d'accueil des établissements pour personnes âgées a augmenté de 16,1 % entre 1990 et 1997. Sa progression est moindre depuis 1994 : + 1,5 % par an, en moyenne, après + 2,7 %, entre 1990 et 1994. Ce ralentissement est en partie lié aux évolutions démographiques : depuis 1990, ce sont les générations des classes d'âge peu nombreuses, nées pendant la première guerre mondiale, qui atteignent l'âge d'être accueillies dans une structure d'hébergement collectif.

### 1.2 - L'accueil des adultes handicapés

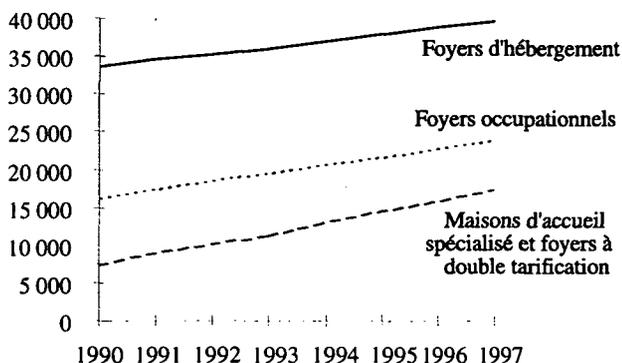
Quatre types de structures accueillent les adultes handicapés selon le degré d'autonomie de ces derniers. Les foyers d'hébergement regroupent près de la moitié des places disponibles ; leurs occupants travaillent en centre d'aide par le travail ou en atelier protégé. Un tiers des places se trouve dans des foyers occupationnels, lesquels prennent en charge des personnes ayant une autonomie suffisante pour accomplir les actes de la vie courante. Ces personnes souffrent, le plus souvent, d'une atteinte mentale plus ou moins importante, mais rarement de polyhandicap ou de retard mental profond et sévère. Ces dernières sont plutôt accueillies dans des maisons d'accueil spécialisées ou dans des foyers à double tarification, représentant respectivement 14 % et 8 % du parc.

Entre 1990 et 1997, le nombre de places en internat pour adultes handicapés a augmenté de 40,5 %.

Cette forte progression est en partie due au vieillissement de la population. En outre, le nombre de places en centre d'aide par le travail a été accru, ce qui a nécessité d'augmenter aussi le nombre de places en foyers d'hébergement. Enfin, la capacité des maisons d'accueil spécialisé et des foyers à double tarification a plus que doublé entre 1990 et 1997 en raison de l'augmentation du nombre de personnes lourdement handicapées ne pouvant plus être prises en charge par un établissement pour enfants.

**Graphique A1.3**

EVOLUTION DU NOMBRE DE PLACES EN INTERNAT  
DANS LES ETABLISSEMENTS POUR ADULTES HANDICAPES



Source : enquête sur les établissements et service en faveur des adultes handicapés de la DREES (effectifs interpolés entre deux enquêtes).

### I.3 - Foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants

Dans les foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, les occupants disposent d'un lit, de draps et du mobilier. Les occupants prennent en charge le nettoyage des chambres, mais le nettoyage des parties communes est assuré par l'établissement. Certains établissements offrent d'autres services, tels que la restauration. Le nombre de lits offerts dans ces établissements a peu progressé entre 1990 et 1997 (+ 5,5 %).

### I.4 - Foyers pour étudiants

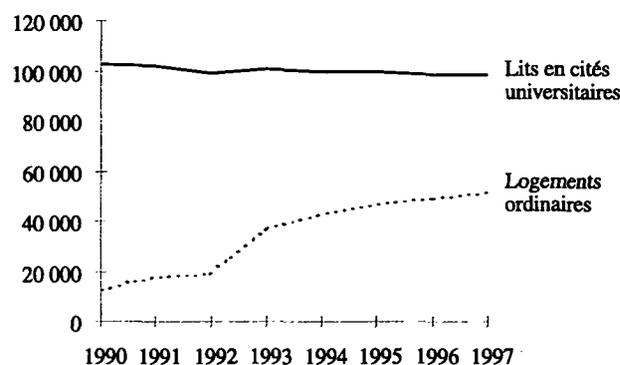
Les étudiants qui n'habitent pas dans des logements ordinaires, sont hébergés dans des cités universitaires ou dans des foyers agréés où ils disposent d'une chambre d'environ 10 m<sup>2</sup> et bénéficient de services tels que le ménage des chambres ou le gardiennage. Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information.

Seuls les cités universitaires et les foyers agréés rentrent donc dans le champ actuel du compte des locaux d'hébergement. Le nombre de lits de ces établissements a baissé de 4,1 % entre 1990 et 1997

(4 000 lits ont disparu en cité universitaire). Ce repli est la conséquence d'une politique incitant à la construction de logements pour étudiants, avec le " plan social étudiants " mis en place en 1991. Ce plan prévoyait la construction de 30 000 logements en cinq ans destinés à des organismes sociaux, et implantés sur des terrains vendus ou mis à disposition par l'État. Entre 1990 et 1997, environ 40 000 logements pour étudiants, gérés par les Centres Régionaux des Oeuvres Universitaires (CROUS), ont effectivement été construits ou rénovés.

**Graphique A1.4**

EVOLUTION DU LOGEMENT ETUDIANT ENTRE 1990 ET 1997



Source : CNOUS.

### I.5 - L'accueil des personnes en difficulté sociale

Seuls les centres d'hébergement et de réadaptation sociale et les centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale ont pu être intégrés dans le champ du compte. Ces établissements ont pour but d'accueillir, d'héberger et d'insérer les adultes et les familles en rupture sociale. Le nombre de places offertes en centre d'hébergement a diminué de 4,6 % entre 1990 et 1997, mais le nombre de personnes accueillies est resté à peu près stable. En effet, l'organisation de ces structures d'accueil a évolué : les petits établissements sont plus nombreux en proportion, les prestations offertes se sont diversifiées et le nombre de personnes suivies en dehors des structures a augmenté.

## II - les redevances

Les redevances acquittées par les occupants des locaux d'hébergement constituent le seul poste du tableau décrivant la consommation associée au ser-

vice de logement de ces occupants ; ce sont également la ressource principale des producteurs du service de logement. Elles couvrent les loyers et la part des charges associées au service de logement dont les occupants sont redevables : dépenses d'énergie, entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc. Les redevances, au sens du compte du logement, ont été évaluées à partir des redevances inscrites dans les comptes des établissements. Ces dernières couvrent des prestations indépendantes du service de logement, telles que la restauration et le blanchissage, qui ont été déduites pour l'élaboration du compte du logement<sup>(2)</sup> (cf. V - Méthodologie).

La redevance annuelle moyenne d'un occupant est de 47 000 francs, en 1997, avec de fortes disparités selon les secteurs d'hébergement. Les redevances les plus élevées sont celles des maisons pour adultes handicapés, avec 106 000 francs par an. En réalité, les occupants paient une redevance d'environ 8 500 francs par an, le complément étant pris en charge par la collectivité. Le niveau élevé de ces redevances est lié à l'état de dépendance des personnes hébergées, qui nécessite, pour les assister, un personnel et des équipements importants<sup>(3)</sup>. A un degré moindre, c'est aussi le cas des personnes âgées ; les redevances des établissements qui les accueillent sont, malgré tout, moitié moindres, avec 55 000 francs par an, en moyenne.

Dans les foyers d'hébergement pour personnes en difficulté sociale, les redevances annuelles sont de 35 000 francs. Ces structures d'hébergement sont des structures de petite taille qui nécessitent néanmoins un personnel important par rapport au nombre de places. Comme dans les établissements pour adultes handicapés, les occupants ne paient qu'une partie de la redevance. En 1997, leur participation a été d'environ 6 000 francs et les 29 000 francs restants ont été assumés par la collectivité.

Les redevances des foyers pour étudiants et pour travailleurs sont nettement plus faibles, avec, respectivement, 8 000 francs et 15 000 francs. Il est vrai que les populations hébergées ne bénéficient quasiment pas de prestations de service, ni de soins requérant des équipements particuliers. De plus, elles ne sont présentes que la nuit, ce qui réduit, entre autres, les dépenses d'énergie.

En 1997, les redevances de l'ensemble des établissements se montent à 38,2 milliards de francs. Celles des établissements pour personnes âgées représen-

2. Les soins font, en principe, l'objet de facturations indépendantes. Ils figurent, en revanche, dans les charges des établissements dont ils ont été systématiquement éliminés.

3. Ces redevances ne comprennent pas les frais relatifs aux prestations hors service de logement. Elles incluent néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnel d'immeuble et de gestion plus nombreux, ...). On peut en outre considérer que ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante, laquelle entre alors dans les coûts associés au service de logement.

Tableau A1.1

REDEVANCES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

Type d'hébergement	En millions de francs							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Personnes âgées	14 305	16 414	17 562	20 027	21 564	23 058	24 293	25 976
Adultes handicapés	3 528	3 811	4 494	5 224	5 970	6 699	7 759	8 375
Travailleurs	1 683	1 696	1 858	1 941	2 113	2 286	2 216	2 264
Etudiants	505	515	529	547	558	573	580	603
Personnes en difficulté sociale	889	902	934	967	1 088	950	927	1 010
Total	20 911	23 338	25 377	28 705	31 292	33 566	35 775	38 227

Source : Compte du Logement.

Tableau A1.2

REDEVANCES PAR LIT SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

Type d'hébergement	En francs							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Personnes âgées	35 250	39 261	40 894	45 309	47 587	50 212	52 252	55 190
Adultes handicapés	62 993	64 257	72 143	80 029	86 652	92 384	102 350	105 860
Travailleurs	11 301	11 284	12 400	12 886	13 928	14 986	14 491	14 820
Etudiants	6 087	6 264	6 509	6 709	6 908	7 119	7 342	7 575
Personnes en difficulté sociale	30 805	31 241	32 101	32 966	37 421	32 990	32 184	35 079
Total	28 938	31 588	33 748	37 342	39 936	42 299	44 637	47 143

Source : Compte du Logement.

tent 68 % de cette masse, le secteur d'accueil des adultes handicapés 22 % ; les 10 % restants proviennent des établissements d'accueil pour travailleurs, étudiants et personnes en difficulté sociale.

La masse des redevances s'est accrue de 83 % entre 1990 et 1997. Cette évolution est fortement conditionnée par la progression des redevances des établissements pour personnes âgées qui atteint 82 % au cours de la même période. Les redevances des établissements pour adultes handicapés ont été multipliées par 2,4, ce qui correspond à une progression de 13 % par an, en moyenne, depuis 1990. Les redevances des travailleurs, des étudiants et des personnes en difficulté sociale ont augmenté plus lentement (en moyenne de + 4 %, + 3 % et + 2 % par an, respectivement).

La masse des redevances dépend du nombre de lits occupés et des prix pratiqués. Sa progression, entre 1990 et 1997, est principalement due à l'augmentation des prix : la redevance par lit s'est accrue de 63 %. Au cours de la même période, le nombre de places a augmenté de + 12 % (+ 16 % pour les personnes âgées et + 41 % pour les adultes handicapés (cf. ci-dessus § I)).

La progression des redevances par lit s'est légèrement ralentie depuis 1993 : + 6,0 % par an, en moyenne, depuis cette date, après 8,9 % par an entre 1990 et 1993. Les redevances (par lit) ont augmenté plus rapidement que la consommation associée au service de logement des logements ordinaires (par logement) (+ 3,9 % par an sur la période 1990-1997), avec cependant les mêmes inflexions.

Ce sont les redevances (par lit) des établissements pour adultes handicapés qui ont le plus augmenté : + 7,8 % par an, en moyenne, entre 1990 et 1997. Cette forte hausse est due, pour partie, à un " effet qualité " renforçant l'évolution des prix. En effet, sur les 23 000 lits supplémentaires mis à disposition depuis sept ans, 10 000 sont situés dans des maisons d'accueil spécialisé ou dans des foyers à double tarification, c'est-à-dire, dans les deux cas, dans des établissements très équipés et très encadrés, conçus pour accueillir des adultes lourdement handicapés.

Les redevances (par lit) des établissements pour personnes âgées se sont accrues de 6,7 % par an, en moyenne, entre 1990 et 1997, alors que l'évolution des prix de ces établissements est réglementée<sup>(4)</sup>, ce qui limite leurs variations. Dans le cas de ces établissements, une partie de la hausse des prix est également imputable à un " effet qualité " qui s'est répercuté sur le niveau initial des redevances. Le taux d'équipement des établissements s'est, en effet, amélioré, pour diverses raisons. Depuis 1990, la proportion des établissements récemment construits, et équipés d'installations modernes, a augmenté (le parc s'est accru de 16,1 % depuis 1990). Parallèlement, la ré-

forme hospitalière favorise la disparition des établissements anciens, tels que les hospices. Enfin, d'une manière générale, les établissements ont été amenés à se moderniser et à créer des sections de cure médicale afin de pouvoir accueillir des personnes plus dépendantes, les personnes âgées n'entrant maintenant dans un établissement collectif qu'à partir du moment où le maintien à domicile n'est plus possible. Les redevances (par lit) des autres types d'établissements ont augmenté plus modérément : + 4,0 % par an, en moyenne, entre 1990 et 1997, pour celles des foyers de travailleurs, + 3,2 % dans les foyers pour étudiants et + 2,2 % dans les établissements pour personnes en difficulté sociale. Il est vrai que la qualité du service de logement offert aux occupants est restée à peu près la même.

### III - Le compte des producteurs

Les propriétaires des locaux d'hébergement, producteurs du service de logement correspondant, perçoivent des redevances, des subventions d'exploitation et des indemnités d'assurance. L'ensemble des ressources de ces producteurs se monte à 43,3 milliards de francs, en 1997. Les producteurs acquittent les charges non récupérables qui leur sont normalement imputables, mais aussi celles qui sont à la charge des occupants, charges récupérables par le biais des redevances. Le montant total des charges s'élève à 26,8 milliards de francs, en 1997. Il en résulte un résultat brut courant de 16,5 milliards de francs. Il a plus que doublé entre 1990 et 1997.

#### III.1 - Les ressources : redevances et subventions d'exploitation

Les redevances représentent une part importante des ressources ; plus de 85 % pour toutes les catégories d'établissements, sauf les foyers pour étudiants (57 %) qui bénéficient de subventions d'exploitation nettement plus importantes (43 % des ressources). Les indemnités d'assurance représentent une très faible part des ressources, de 0 % à 5 % selon le type d'hébergement.

Les subventions d'exploitation se montent à 4,6 milliards de francs en 1997, dont 60 % sont perçus par les établissements pour personnes âgées, 22 % par les établissements pour adultes handicapés, 10 % par les foyers pour étudiants, 5 % par les foyers de travailleurs et 4 % par les foyers pour personnes en difficulté sociale.

4. L'évolution des prix est réglementée soit par le conseil général, soit par une convention APL, soit par la loi de juillet 1990 pour les établissements à tarification libre.

Tableau A1.3

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS  
PAR TYPE D'ETABLISSEMENT

En millions de francs

Type d'hébergement	1997
<b>Personnes âgées</b>	<b>28 729</b>
Redevances	90,4 %
Subventions d'exploitation	9,5 %
Indemnités d'assurances	0,1 %
<b>Adultes handicapés</b>	<b>9 829</b>
Redevances	85,2 %
Subventions d'exploitation	10,2 %
Indemnités d'assurances	4,6 %
<b>Etudiants</b>	<b>1 059</b>
Redevances	56,9 %
Subventions d'exploitation	43,1 %
Indemnités d'assurances	0,0 %
<b>Travailleurs</b>	<b>2 497</b>
Redevances	90,7 %
Subventions d'exploitation	8,4 %
Indemnités d'assurances	0,9 %
<b>Personnes en difficulté sociale</b>	<b>1 174</b>
Redevances	86,0 %
Subventions d'exploitation	13,9 %
Indemnités d'assurances	0,1 %
<b>Total</b>	<b>43 288</b>
Redevances	88,3 %
Subventions d'exploitation	10,5 %
Indemnités d'assurances	1,2 %

Source : Compte du Logement.

Les variations des subventions d'exploitation peuvent être très importantes d'une année sur l'autre, mais globalement elles ont quasiment doublé entre 1990 et 1997. Elles ont augmenté dans tous les secteurs d'hébergement, à l'exception des foyers de travailleurs migrants où elles ont diminué de 41 %. La progression des subventions découle de l'augmentation des capacités d'accueil (+ 12 % sur la période) et, surtout, de décisions budgétaires annuelles. Ainsi, les foyers pour personnes en difficulté sociale ont connu des difficultés financières au début des années 1990 à la suite d'une baisse des subventions.

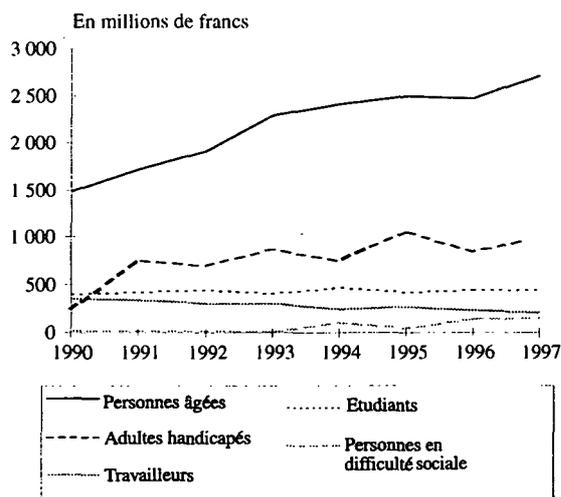
### III.2 - Les charges

En moyenne, le montant des charges est de 33 000 francs par lit. Elles se sont accrues de 47 % entre 1990 et 1997, soit de 5,7 % par an, en moyenne. Les établissements pour adultes handicapés supportent les charges les plus élevées (64 000 francs par lit). Celles des établissements pour personnes en difficulté sociale sont un peu moins importantes (36 600 francs) ainsi que celles des foyers pour personnes âgées (38 000 francs). Les charges des foyers pour travailleurs et pour étudiants sont relativement faibles avec, respectivement, 13 500 francs et 8 800 francs par lit, en 1997.

Les charges locatives, les services extérieurs et les frais de personnel représentent environ 90 % des charges en 1997. Les 10 % restants se partagent entre les impôts et les taxes (autres que la TVA), les intérêts des emprunts et les autres dépenses (taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères).

Graphique A1.5

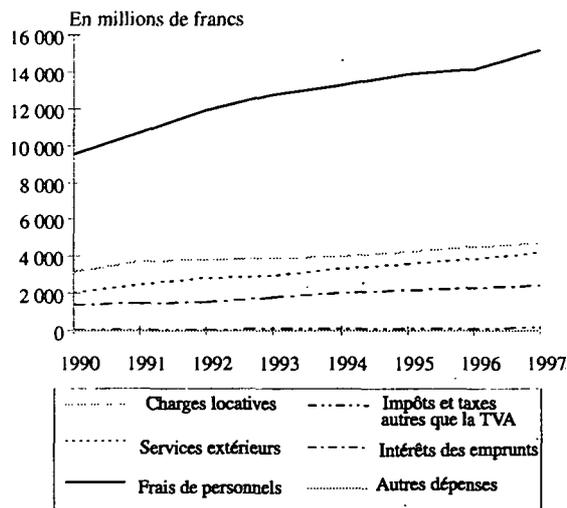
SUBVENTIONS D'EXPLOITATIONS PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du Logement.

Graphique A1.6

EVOLUTION DES POSTES DES CHARGES ENTRE 1990 et 1997



Source : Compte du Logement.

### III.2.1 - Charges locatives : énergie et entretien

Le poste " entretien et petits travaux des parties communes " regroupe, à la fois, des dépenses d'énergie<sup>(5)</sup>, d'entretien et des petits travaux effectués dans les parties communes. Le montant de ce poste s'élève à 4,7 milliards de francs en 1997, dont 70,5 % de dépenses d'énergie.

Les dépenses d'énergie par lit ont augmenté de 4,3 % par an, en moyenne, entre 1990 et 1997, avec un pic en fin de période lié à la rigueur des hivers 1995 et 1996. La part des dépenses d'énergie dans l'ensemble des charges a légèrement reculé : elle est passée de 13,7 % en 1990 à 12,5 % en 1997. Comme les propriétaires de logements, les propriétaires de locaux d'hébergement collectif ont dû s'adapter aux mesures d'économie d'énergie et ils ont bénéficié d'évolutions de prix raisonnables, en moyenne, au cours de la période.

Les dépenses d'entretien des chambres et les petits travaux effectués dans les parties communes se montent à 1,4 milliards de francs en 1997. Entre 1990 et 1997, ce poste a augmenté de 6,3 % par an, en moyenne, et la dépense par lit de 4,5 %.

### III.2.2 - Les services extérieurs

Le poste " services extérieurs " recouvre les honoraires de syndic, les petits travaux effectués dans les

5. Il s'agit là d'une différence importante avec le compte des logements ordinaires. En effet, les dépenses d'énergie sont normalement dues par les occupants. Elles sont donc comprises dans les redevances. Afin de traiter de la même manière tous les postes des charges, les dépenses d'énergie n'ont pas été isolées des redevances. Elles apparaissent donc dans le compte des propriétaires de locaux d'hébergement, alors que les propriétaires bailleurs de logements n'ont pas de charges d'énergie.

Tableau A1.4

CHARGES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

Type d'hébergement	En milliards de francs							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Personnes âgées	10 463	11 910	13 121	14 438	15 689	15 836	16 573	17 868
Adultes handicapés	2 612	3 097	3 628	3 731	3 490	4 608	4 673	5 061
Travailleurs	1 706	1 991	1 987	1 973	2 022	2 196	2 078	2 069
Etudiants	766	777	794	725	726	665	697	701
Personnes en difficulté sociale	678	713	722	783	967	900	1 009	1 054
Total	16 226	18 488	20 253	21 650	22 893	24 204	25 030	26 754

Source : Compte du Logement.

Tableau A1.5

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

Type d'hébergement	En francs							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Personnes âgées	25 783	28 488	30 552	32 664	34 621	34 485	35 647	37 963
Adultes handicapés	46 628	52 217	58 240	57 156	50 653	63 544	61 636	63 978
Travailleurs	11 456	13 246	13 267	13 102	13 332	14 392	13 586	13 540
Etudiants	9 238	9 448	9 766	8 890	8 983	8 270	8 821	8 819
Personnes en difficulté sociale	23 494	24 695	24 822	26 708	33 257	31 229	35 055	36 614
Total	22 454	25 023	26 933	28 164	29 216	30 502	31 230	32 993

Source : Compte du Logement.

Tableau A1.6

REPARTITION DES DIFFERENTS POSTES DES CHARGES

Les charges	En %							
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Charges locatives (*)	19,4	20,2	19,0	18,2	17,6	17,8	18,0	17,7
Services extérieurs	13,0	13,6	14,0	13,7	14,7	15,1	15,6	15,8
Frais de personnel	58,5	57,9	58,7	59,1	58,1	57,3	56,5	56,7
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Intérêts des emprunts	8,6	7,9	7,8	8,4	9,0	9,2	9,2	9,1
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du Logement.

(\*) Ce poste regroupe l'entretien, les petits travaux des parties communes et les dépenses en énergie.

appartements, les rémunérations d'intermédiaires et les primes d'assurance et les " autres frais ". Ces derniers couvrent principalement des frais de location de locaux par l'établissement qui n'est pas toujours propriétaire des murs. L'ensemble du poste " services extérieurs " s'élève, en 1997, à 4,2 milliards de francs. Entre 1990 et 1997, il a augmenté de 10,5 % par an, en moyenne, et la dépense par lit, de 8,7 %.

En 1997, l'essentiel de ce poste se partage, à parts à peu près égales, entre les honoraires de syndic et " autres frais " (48 %) et les petits travaux (46 %). Les rémunérations d'intermédiaires (2 % du poste, en 1997) sont faibles, les occupants n'ayant pas recours aux services d'agences immobilières, comme le font les locataires de logements. Dans le cas des locaux d'hébergement, il s'agit essentiellement de frais d'actes et de contentieux, de frais d'experts ou d'avocat. Les primes d'assurance représentent 4 % du poste " services extérieurs ".

### III.2.3 - Les frais de personnel

Avec 15,2 milliards de francs, en 1997, les frais de personnel représentent 56,7 % des charges. Cette proportion est à peu près la même pour tous les types d'établissements, sauf pour les foyers de travailleurs où elle n'est que de 36,5 %. Ils comprennent des frais de personnel de gestion et des frais de personnel d'immeuble. Ces derniers sont prépondérants dans les établissements pour personnes âgées et pour adultes handicapés où ils représentent respectivement 87 % et 73 % du poste. Dans les autres types d'établissements, les frais de personnel de gestion sont, au contraire, plus importants avec 53 % du poste pour les foyers de travailleurs, 54 % pour les résidences universitaires et 48 % pour les établissements pour personnes en difficulté sociale.

Entre 1990 et 1997, le rapport entre les frais de personnel et le nombre de lits a augmenté de 42,4 %. Les frais de personnel progressent donc moins vite que l'ensemble des charges. La hausse provient de l'augmentation des salaires et du nombre de salariés. Elle varie d'un type d'établissement à l'autre. Dans les foyers de travailleurs et les foyers pour étudiants, les frais de personnel (par lit) ont augmenté de moins de 2 % par an, en moyenne, entre 1990 et 1997. En revanche, dans les établissements pour personnes en difficulté sociale, pour adultes handicapés et pour personnes âgées, les frais de personnel (par lit) ont augmenté respectivement de 61 %, 24 % et 42 % sur la période. Ces fortes progressions s'expliquent différemment selon les secteurs d'accueil.

Le nombre de places dans les établissements pour personnes en difficulté sociale a peu évolué, mais le nombre d'établissements a augmenté. Les petits établissements sont plus nombreux, ce qui peut expliquer une augmentation du personnel, et notamment du

personnel travaillant au service de logement<sup>6</sup>. Dans le cas des établissements pour adultes handicapés, la forte progression du nombre d'établissements à fort taux d'encadrement se répercute sur les coûts de personnel retenus dans le compte : les frais de personnel par lit augmentent de + 23,5 %, entre 1990 et 1997. (voir II.1.1 " Redevances ").

En ce qui concerne le secteur d'accueil des personnes âgées, la proportion des maisons de retraite privées à but lucratif s'est fortement accrue (de 6 % en 1986 à 18 % en 1996). Or, le nombre d'emplois (en équivalents - temps plein) progresse environ douze fois plus rapidement dans ces établissements que dans les maisons de retraite publiques. De plus, les maisons de retraite privées emploient, en proportion, plus de personnels travaillant au service de logement que l'ensemble des maisons de retraite.

### III.2.4 - Les autres charges

Ce poste regroupe des impôts et des taxes (autres que la TVA), les intérêts des emprunts sur les crédits immobiliers et des prestations de service (taxes de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères).

Les " autres charges " représentent 10 % de l'ensemble des charges en 1997, soit 2,6 milliards de francs ; elles correspondent, en quasitotalité, à des intérêts d'emprunts sur les crédits immobiliers. Cette proportion varie peu dans le temps.

Les impôts et taxes autres que la TVA comprennent la TFPB et l'impôt sur les revenus fonciers. La TFPB n'est payée que par les propriétaires qui sont aussi gestionnaires. L'impôt sur les revenus fonciers est calculé en fonction du régime d'imposition des bénéficiaires commerciaux. Les établissements publics ou privés à but non lucratif sont exonérés totalement ou partiellement de l'impôt sur les bénéfices.

Les intérêts des emprunts s'élèvent à 2,4 milliards de francs, en 1997. Ce sont les établissements pour adultes handicapés et pour personnes âgées qui supportent les intérêts d'emprunts les plus lourds (respectivement 4 600 francs et 3 900 francs par lit en 1997). Les résidences universitaires ont une charge d'intérêt quasiment nulle.

## IV - Les aides personnelles

Pour beaucoup d'occupants, une partie de la redevance est couverte par les aides personnelles : APL

6. Tous les coûts de personnel ne sont pas retenus dans le compte. Seuls interviennent les coûts des personnels dont le travail peut être considéré comme lié au service de logement : gestionnaires, employés de bureaux, personnels des services généraux. En revanche, les coûts relatifs au personnel soignant ou éducatif ne sont pas pris en compte.

Tableau A1.7

## AIDES PERSONNELLES

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Montant des aides personnelles (en millions de francs)	3 758	4 178	4 543	4 756	5 443	5 460	5 510	5 808
Aides personnelles / redevances (en %)	18,0	17,9	17,9	16,6	17,4	16,3	15,4	15,2

Source : Compte du Logement.

pour les occupants des foyers conventionnés de personnes âgées, d'adultes handicapés et de travailleurs ; AL pour ceux des foyers non conventionnés et pour les personnes n'appartenant pas aux catégories de population relevant de l'APL (comme les étudiants).

Les aides personnelles augmentent de moitié entre 1990 et 1997, passant de 3,8 à 5,8 milliards de francs. Elles représentent 15,2 % des redevances en 1997, contre 18,0 % en 1990.

La part des redevances couverte par les aides personnelles subit globalement les mêmes inflexions pour les locaux d'hébergement que pour les logements ordinaires. Ces parts sont néanmoins sensiblement différentes : 15,2 % pour les locaux d'hébergement, contre 6,3 % pour les logements ordinaires, en 1997. En effet, les personnes éligibles aux aides personnelles sont sans doute plus nombreuses, en proportion, dans les locaux d'hébergement que dans les logements ordinaires.

## V - Méthodologie

En base 1980, le champ du compte satellite se limitait aux logements ordinaires, le logement étant défini comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. Les établissements où résident les personnes comptées à part, les populations des habitations mobiles et les ménages collectifs en étaient donc exclus. En base 1995, certains de ces établissements y sont intégrés. N'ont pu être retenues que les catégories d'établissement pour lesquelles il existait de l'information : ce sont les foyers d'hébergement pour personnes âgées, pour travailleurs, les résidences pour étudiants, les établissements pour adultes handicapés et les centres d'hébergement d'urgence. Chacune de ces catégories est constituée des établissements suivants :

### Les locaux d'hébergement pour personnes âgées :

- **hospices** : ils hébergent des personnes âgées valides ou invalides et des personnes handicapées et leur assurent, le cas échéant, les soins nécessaires. Les hospices sont voués à disparaître et à être reclassés

dans les autres catégories (maisons de retraite, services de soins de longue durée et, pour les personnes handicapées, en foyers de vie ou en maisons d'accueil spécialisées).

- **maisons de retraite** : il s'agit d'un hébergement collectif de personnes âgées offrant un ensemble de prestations comprenant à la fois le logement, les repas et divers services spécifiques.

- **logements foyers** : il s'agit d'un groupe de logements ordinaires assortis d'équipements ou de services collectifs dont l'usage est facultatif. Ils sont donc déjà intégrés dans le champ du CSL. Les logements foyers disposent par contre de chambres qui ne doivent pas être comptées comme des logements indépendants.

- **centres de long séjour** : ils accueillent des personnes privées de leur autonomie de vie. Il s'agit essentiellement de personnes âgées. Les centres de long séjour se trouvent surtout dans les hôpitaux publics, mais une petite fraction se trouve dans des établissements privés.

- **établissements expérimentaux pour personnes âgées** : ils bénéficient de financements de courte durée et doivent, à terme, être reclassés dans les catégories existantes ou faire l'objet d'une nouvelle catégorie.

- **résidences d'hébergement temporaire** : elles permettent de soulager momentanément les familles (indisponibilité temporaire, ...) et/ou préparer la personne âgée à un hébergement permanent en évitant une rupture avec son environnement. Elles permettent également aux personnes âgées d'affronter des périodes difficiles (convalescence, ...).

- **sections hospice maison de retraite des hôpitaux publics** : ce sont des hospices et des maisons de retraite rattachés à un établissement sanitaire.

### Les locaux d'hébergement pour adultes handicapés :

- **foyers d'hébergement** : leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.

- **foyers occupationnels** : ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour

vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

- **maisons d'accueil spécialisées** : elles ont pour vocation d'accueillir des personnes n'ayant pas un minimum d'autonomie et dont l'état nécessite une surveillance et des soins constants. Leur financement est assuré par un prix de journée fixé par le préfet. Ce prix de journée est intégralement couvert par la caisse primaire d'assurance maladie.

- **foyers à double tarification** : ils accueillent des personnes lourdement handicapées, souffrant de dépendance totale ou partielle, inaptes à toute activité professionnelle, et qui ont besoin de l'assistance, au moins partielle, d'une tierce personne. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale via un prix de journée pour l'hébergement et par la sécurité sociale via un forfait de soins.

#### Les foyers de travailleurs :

Ils accueillent des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, mais aussi quelques étudiants et des retraités.

#### Les foyers d'hébergement pour étudiants :

- **résidences universitaires traditionnelles** sont constituées de chambres individuelles d'environ

10 m<sup>2</sup>, avec sanitaires, cuisinettes, salles de travail et de détente collectifs. Les étudiants y bénéficient de services tels que le ménage des chambres, la fourniture des draps ou le gardiennage permanent. Les résidences universitaires traditionnelles sont au nombre de 263 en 1994 et ont une capacité d'accueil de 96 871 lits.

#### Les foyers d'hébergement pour adultes ou familles en difficulté sociale :

- **centres d'hébergement et de réadaptation sociale (CHRS)** : ils ont vocation à accueillir, héberger et insérer les adultes et familles en rupture sociale.

- **centres d'accueil non conventionnés aide sociale** : ils ont les mêmes fonctions que les CHRS, mais ne sont pas conventionnés au titre de l'aide sociale.

On connaît les capacités d'accueil dans chacune des catégories de locaux d'hébergement retenues par la Sonacotra, l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs (UFJT), le CNOUS et les enquêtes de la DREES sur les établissements d'hébergement pour personnes âgées, sur les établissements de santé, sur les établissements et services en faveur des adultes handicapés et les établissements d'hébergement pour adultes et familles en difficulté sociale. En revanche, on ne dispose de données financières et comptables que pour une partie de ces établissements (59 %). Le compte des locaux d'hébergement se fonde sur les données comptables de la Sonacotra, de l'UFJT, du ministère de l'éducation nationale et des établissements

Tableau A1.8

TAUX DE REDRESSEMENT DES DONNEES FINANCIERES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

Sources des données financières en 1994	Nombre de lits occupés auxquels se rapportent ces sources	Nombre total de lits occupés sur lequel ont été effectués les redressements	Taux de redressement
<b>Accueil des personnes âgées :</b>	259 044	453 146	0,57
Etablissements sociaux et médico-sociaux	94 797	282 908	0,34
Etablissements publics de santé	164 247	170 238	0,96
<i>Synthèses comptables du secteur hospitalier et social</i> <i>Direction de la comptabilité publique</i>			
<b>Foyers de travailleurs migrants :</b>	64 068	108 675	0,59
<i>Sonacotra</i>			
<b>Étudiants :</b>	99 829	99 829	1,00
<i>Compte de l'éducation</i>			
<b>Adultes handicapés :</b>	5 255	68 895	0,08
<i>Synthèses comptables du secteur hospitalier et social</i> <i>Direction de la comptabilité publique</i>			
<b>Foyers de jeunes travailleurs :</b>	53 000	53 000	1,00
<i>Union des Foyers de Jeunes Travailleurs</i>			
<b>Personnes en difficulté sociale :</b>	2 064	29 064	0,07
<i>Synthèses comptables du secteur hospitalier et social</i> <i>Direction de la comptabilité publique</i>			
<b>Total</b>	483 260	812 609	0,59

sociaux et médico-sociaux gérés par le Trésor Public. Le taux de couverture des données financières varie entre 7 % et 100 % selon le type d'établissement.

Les comptes ont été établis, dans un premier temps, sur le champ des données comptables disponibles. Puis, ils ont été extrapolés à l'ensemble du champ par un simple redressement sur la base des effectifs totaux.

Le compte du logement décrit les flux financiers relatifs au service de logement proprement dit à travers deux tableaux :

- un tableau décrivant la consommation du service de logement (les loyers) et les charges payées par les occupants, dès lors qu'elles sont à peu près indissociables du service de logement (C1),

- un deuxième tableau, qui est, cette fois, un compte équilibré, décrivant l'activité des producteurs du service de logement, à travers leurs ressources (les loyers et les subventions) et leurs charges (C2). Ce tableau fait apparaître le résultat brut courant des producteurs de service de logement.

Pour établir le compte des locaux d'hébergement, il s'est avéré préférable de s'écarter de ce schéma, compte tenu du mode de fonctionnement spécifique de ces établissements. A la différence des occupants des logements ordinaires, les occupants des locaux d'hébergement sont totalement pris en charge. Ils paient une redevance qui couvre non seulement les loyers, les dépenses d'énergie et les charges locatives, mais aussi des dépenses dissociées du logement, telles que la blanchisserie ou la restauration.

On ne souhaite conserver que les charges associées au service de logement ; par conséquent, il a tout d'abord été nécessaire d'éliminer des redevances les charges relatives aux prestations de services " hors logement ". Pour évaluer ces charges, on a admis que les établissements ne faisaient pas de bénéfice sur ces prestations de service " hors logement ". Autrement dit, si le bénéfice est mesuré par l'excédent brut d'exploitation, cela signifie que les charges, les pro-

duits et les subventions correspondant à ces prestations s'équilibrent à ce niveau. Connaissant les charges, on en déduit donc les produits. Il convient de remarquer que l'hypothèse sur laquelle repose ce calcul est forte. On aurait pu également imputer un pourcentage de l'EBE aux prestations de services " hors logement ", mais ce partage de l'EBE aurait été très arbitraire.

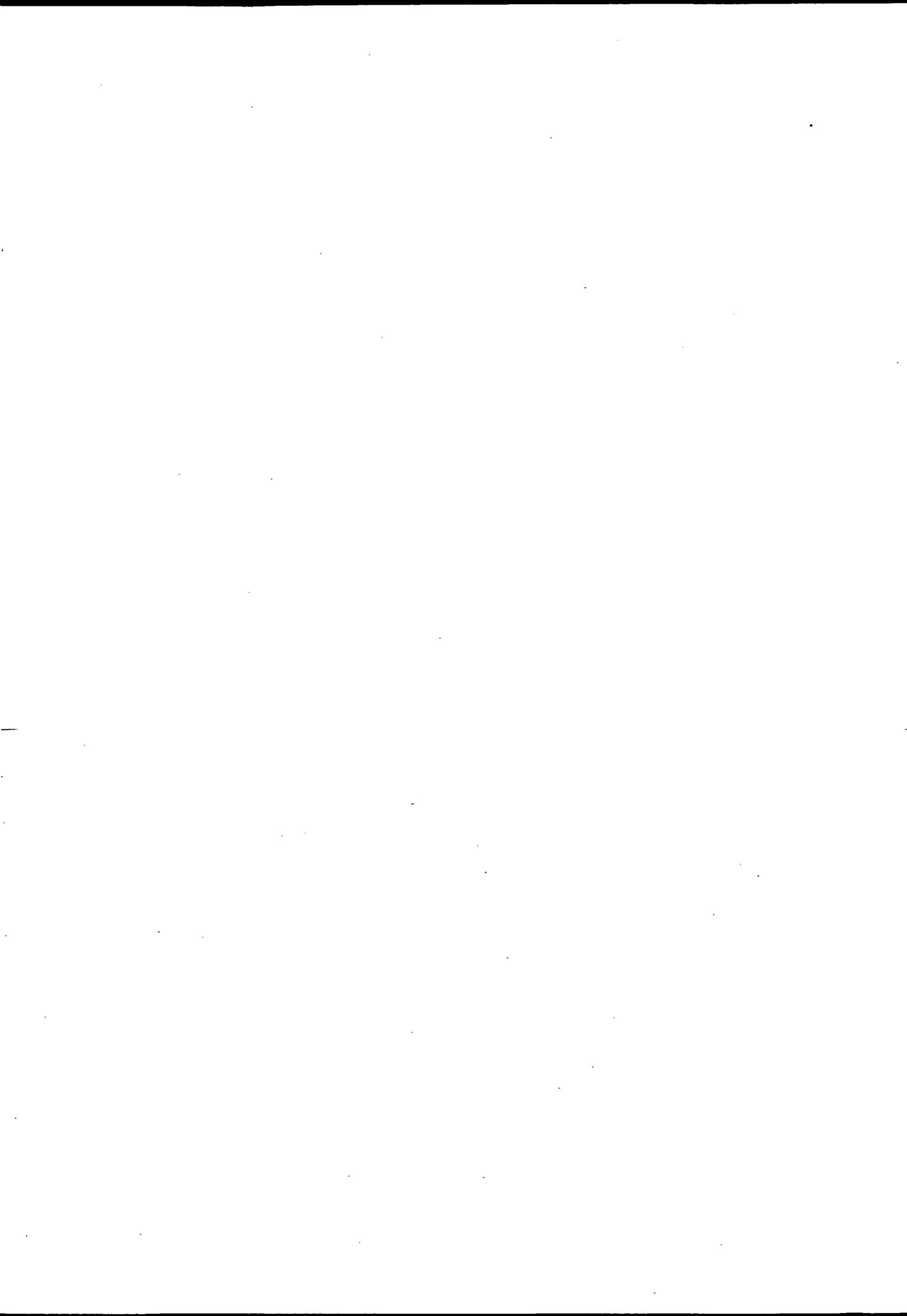
Par ailleurs, on a renoncé à isoler les charges, dites " récupérables ", des redevances. En effet, ces charges sont perçues par le propriétaire ou le gérant de l'établissement, lequel les acquitte en même temps que ses propres charges ( " charges non récupérables " ).

Par conséquent, le tableau représentant la consommation ne comporte qu'une seule ligne, couvrant l'ensemble " loyers plus charges récupérables (C1) ". Dans le compte des producteurs les redevances s'inscrivent en ressources ; s'y ajoutent des subventions d'exploitations et quelques autres produits. Les producteurs acquittent les charges qui leur sont normalement imputables (C2), ainsi que celles qui sont à la charge des occupants (C1).

Le compte des propriétaires de locaux n'est donc pas comparable ligne à ligne au compte des producteurs de service de logement ; en revanche, les résultats bruts courants de ces comptes recouvrent le même contenu. Les charges des établissements ont été ventilées selon la nomenclature du compte du logement sur la base d'une analyse poste par poste.

Techniquement, la méthodologie retenue, consistant à attribuer toutes les charges (C1 + C2) aux producteurs, ne pose aucun problème, sauf pour le poste " dépenses d'énergie " qui n'existe pas dans le tableau 21-22. Comme dans le cas des résidences secondaires dans le compte du logement, on a choisi de regrouper ces dépenses avec celles du poste " Entretien et petits travaux dans les parties communes " (21.11). Il convient de remarquer, qu'en raison de ce choix, ce poste n'est pas comparable au poste correspondant du compte des logements ordinaires.

<b>Compte du logement</b>		
	Consommation	Production
Emplois	Loyers (L)	
	Charges locatives (C1)	Charges du producteur (C2)
Ressources	Aides	Loyers (L) + subventions d'exploitation (SE) + autres produits (AP)
Résultat brut courant		$L + SE + AP - C2$
<b>Compte des locaux d'hébergement</b>		
	Consommation	Production
Emplois	Redevances (L + C1)	Ensemble des charges (C = C1 + C2)
Ressources	Aides	Redevances (L + C1) + subventions d'exploitation (SE) + autres produits (AP)
Résultat brut courant		$L + C1 + SE + AP - (C1 + C2) = L + SE + AP - C2$



## L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 1997

**I - Décisions portant effet en 1997****Loi de finances 1997**

L'enveloppe globale des crédits budgétaires consacrés au logement inscrite en loi de finance pour 1997 s'élève à 44,6 milliards de francs, soit une progression de 2,7 % par rapport à l'année 1996.

**L'accession à la propriété : le prêt à 0 %**

La réforme de l'accession à la propriété engagée fin 1995 avec la mise en place du prêt à 0 % est consolidée. Un montant de 7 milliards de francs est prévu pour le financement de la charge incombant à l'état au titre des prêts accordés. Cette somme correspond à une prévision de 120 000 prêts pour 1997, soit le maintien du volume de 1996.

Les dépenses afférentes au prêt à 0 % sont financées pour l'essentiel à partir d'un compte d'affectation spéciale alimenté par la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction, en application d'une convention passée avec l'état.

**Politique en faveur des démunis**

La loi de finances pour 1997 prévoit la réalisation de 30 000 prêts locatifs aidés dits « très sociaux », les deux tiers à réaliser dans l'habitat existant, et un tiers en construction neuve.

Par ailleurs une ligne budgétaire spécifique dotée de 348 millions de francs est prévue pour financer les actions du plan d'urgence pour les plus démunis.

La participation de l'état aux fonds de solidarité pour le logement (FSL), financés à égalité par l'état et les Conseils généraux, doit être, en 1997, financée sur un compte d'affectation spéciale alimenté par un prélèvement sur les recettes collectées au titre du supplément de loyer de solidarité, de même que les aides au logement temporaire (ALT). Cette participation est prévue à hauteur de 450 millions de francs.

**Les logements locatifs sociaux**

La subvention budgétaire à la construction des logements locatifs neufs PLA est remplacée à compter du 1er octobre 1996 par l'application du taux réduit de TVA (5,5 %) aux travaux de construction de logements neufs (PLA fiscal).

Le programme de réhabilitation de 600 000 logements du parc locatif social doit être poursuivi dans les

mêmes conditions qu'en 1996, au rythme de 120 000 PALULOS dans l'année.

**L'aide aux propriétaires privés**

600 millions de francs sont affectés à la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH) ce qui doit permettre l'amélioration d'environ 70 000 logements. Deux milliards de francs sont affectés aux interventions de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) correspondant à l'amélioration d'environ 100 000 logements.

**Les aides à la personne**

Au titre de la participation de l'état au financement des aides personnelles au logement, une dotation de 29 700 MF est inscrite au budget de 1997, soit une hausse de 8,5 % par rapport au budget initial de 1996.

**Les mesures fiscales**

La loi de finances pour 1997 prévoit deux dispositions nouvelles :

- la réduction d'impôt résultant de la prise en compte les cinq premières annuités des prêts contractés pour la construction et l'acquisition de la résidence principale est supprimée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1997 ; cette suppression est une des contreparties de la mise en place du prêt à 0 % ;
- la réduction d'impôt pour grosses réparations est élargie et transformée. La nouvelle réduction porte sur l'ensemble des travaux d'amélioration de la résidence principale. Les plafonds sont relevés : ils passent de 15 à 20 000 francs pour une personne seule et de 30 à 40 000 francs pour un couple. Pour la période allant de 1997 à 2001, le taux de réduction d'impôt est ramené de 25 à 20 % des dépenses correspondantes plafonnées.

**II - Modifications intervenues en cours d'année****Les aides à la personne****Modification des modalités de calcul**

Une série de mesures intervient au cours du premier semestre 1997 pour rendre plus justes les modalités de

calcul des aides personnelles (APL et AL) et en clarifier les règles (décret n° 97-289 du 28 mars 1997).

### Ressources prises en compte

Une partie des revenus de transfert n'était pas prise en compte dans l'évaluation de l'aide. à compter du 1<sup>er</sup> février 1997, les indemnités journalières, accidents du travail et maternité sont désormais considérées comme les salaires qu'elles remplacent et prises en compte dans l'évaluation des ressources. Par ailleurs les évolutions des ressources seront désormais plus rapidement prises en compte, et l'abattement sur le revenu des personnes âgées atteignant 65 ans à partir de 1997 sera supprimé.

L'ensemble de ces mesures ne s'applique qu'aux nouveaux entrants dans le système, pour ne pas pénaliser les ménages percevant déjà une aide.

### Barèmes

Un barème unique est instauré pour tous les bénéficiaires de l'APL locative à compter du 1<sup>er</sup> avril 1997. Cela concerne 2 millions de ménages sur 6 millions de bénéficiaires.

L'ancienne formule de calcul a été abandonnée au profit d'une formule basée sur les taux d'effort :

- le montant mensuel de l'aide est égal à la différence entre la dépense de logement éligible et une participation personnelle du ménage ;
- la dépense éligible est égale au loyer plafond majoré du forfait de charge (plafonds APL1) ;
- la participation personnelle est égale aux ressources du ménage multipliées par un taux de participation. Le taux de participation est lui même composé d'un taux de base, minoré d'un facteur représentant le nombre de personnes à charge, et majoré d'un facteur lié à l'importance du revenu et à l'importance du loyer.

### Actualisation annuelle des barèmes

Après deux années de gel des barèmes, les aides personnelles sont actualisées et revalorisées au 1<sup>er</sup> juillet 1997. Les loyers plafonds sont augmentés d'un taux supérieur à l'évolution de l'indice du coût de la construction <sup>(1)</sup> et le forfait de charges d'un taux supérieur à celui de l'indice des prix à la consommation hors tabac (+ 2,5 % contre + 1,9 %). Les paramètres homogènes aux ressources sont, eux, augmentés de 1,9 %, correspondant à la valeur moyenne de l'indice des prix à la consommation hors tabac pour 1996.

Cette mesure va augmenter l'aide moyenne de 3,4 % pour un coût total de 2,5 milliards de francs. Elle se traduit, par exemple, pour une personne seule gagnant le SMIC habitant en HLM en région parisienne,

par un gain de 51 francs par mois (+ 8,5 %). Pour un couple avec deux enfants gagnant le SMIC et payant un loyer de 2 000 francs dans le parc privé d'une grande agglomération de province, l'augmentation mensuelle est de 58 francs (+ 4,2 %).

### Actions en faveur de la réhabilitation

Dans son discours de politique générale du 19 juin 1997 devant le Parlement, le Premier ministre a annoncé un programme supplémentaire de réhabilitation de 100 000 logements en 1997.

Un décret d'avance du 9 juillet 1997 a abondé les crédits ouverts à la loi de finances initiale pour la PALULOS, la PAH et l'ANAH respectivement de 600 millions de francs, de 300 millions de francs et de 200 millions de francs.

### Fixation des loyers des logements vacants

La loi du 6 juillet 1989 distinguait, pour la fixation des loyers de logements vacants, deux situations : celle des logements neufs, récemment mis aux normes, ou ayant fait l'objet de travaux importants (article 17a) dans laquelle le loyer était fixé librement entre bailleur et locataire, et celle des autres logements vacants (article 17b) dans laquelle le loyer était fixé en référence aux loyers du voisinage pour des logements comparables.

À compter du 1<sup>er</sup> août 1997 <sup>(2)</sup>, il n'y a plus de distinction entre les logements relevant de l'article 17a et 17b : lorsqu'un locataire entre dans un logement du parc privé non conventionné, le loyer est fixé librement entre bailleur et locataire. Seules les augmentations de loyers lors des renouvellements de baux (même locataire) sont encadrés par l'article 17c de la même loi.

### Le prêt à 0 %

Le 1<sup>er</sup> novembre 1997, le champ des ménages pouvant obtenir un prêt à 0 % est restreint aux primo-acquédants, c'est à dire aux ménages n'ayant pas été propriétaires de leur résidence principale au cours des deux dernières années.

1. Les hausses des loyers plafonds sont les suivantes, à comparer avec une hausse de l'ICC de 1,8 % :

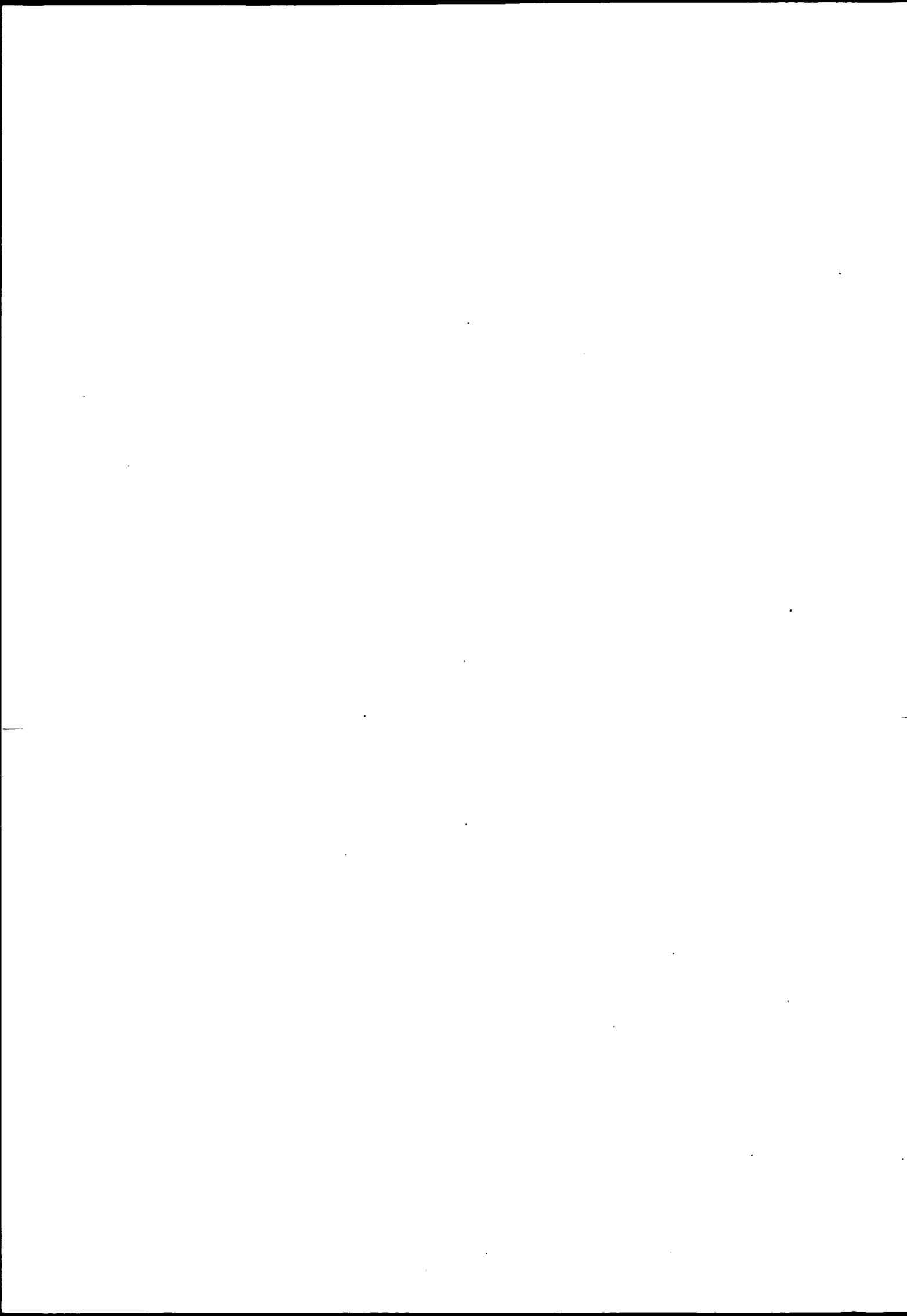
- pour les "petits ménages" (isolés et couples sans personne à charge) en AL et en APL : + 3,5 %,
- pour les familles en APL et les familles en AL (sauf en zone 1) : +2%,
- pour les familles en AL en zone 1 avec moins de 3 personnes à charge : + 10%,
- pour les résidents des logements foyers en APL : + 2%
- pour les mensualités plafonds en accession à la propriété en AL : +1,8%.

2. La loi du 6 juillet 1989 prévoit que l'article 17b ne s'applique que jusqu'au 31 juillet 1997.

DEUXIÈME PARTIE

---

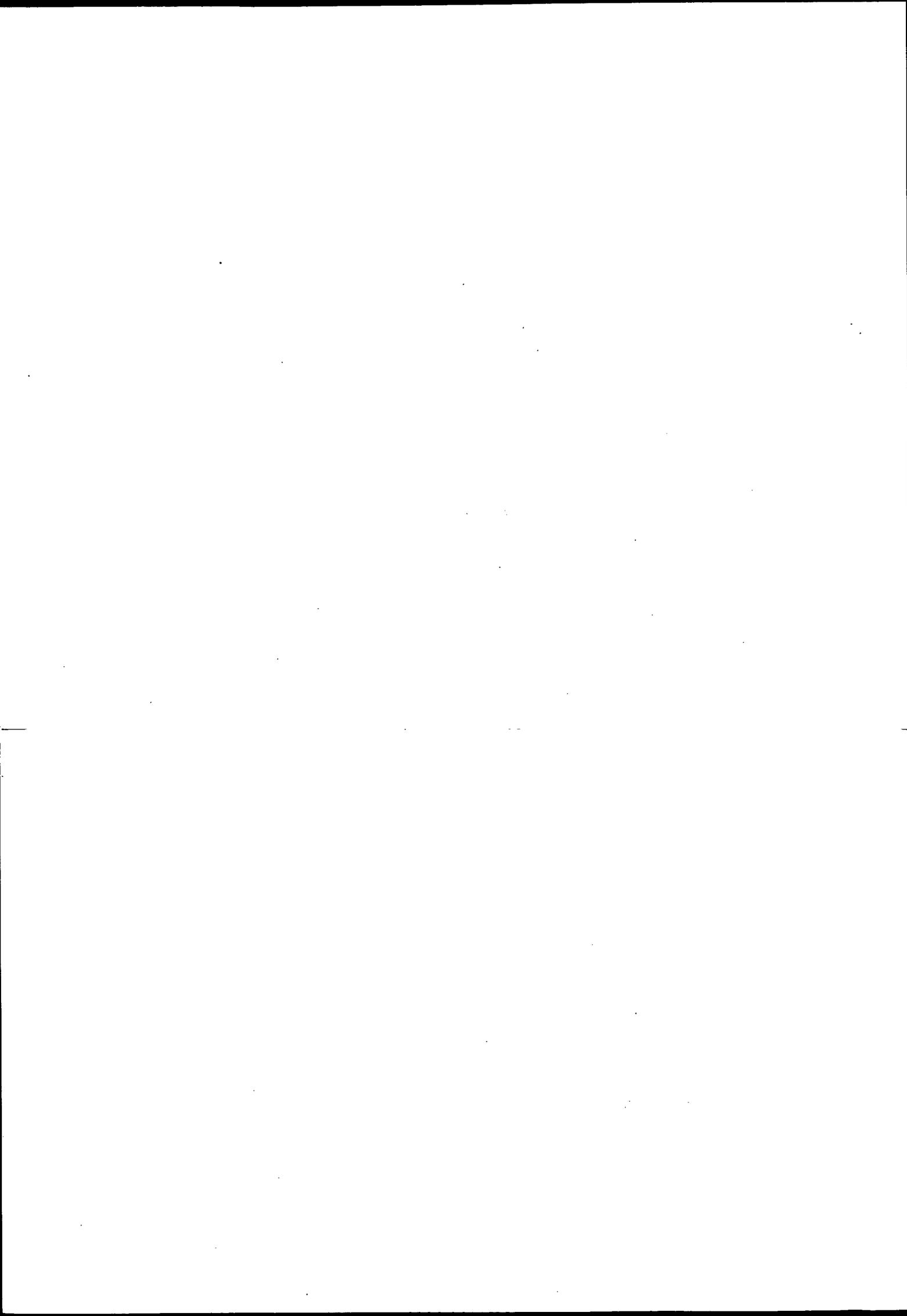
**DOSSIERS**



## DOSSIERS

---

<b>Dossier 1 - La dispersion des loyers en 1996.....</b>	<b>87</b>
Annexe - La modélisation des loyers .....	96
<b>Dossier 2 - Les propriétaires occupants.....</b>	<b>99</b>
<b>Dossier 3 - Les propriétaires bailleurs personnes physiques .....</b>	<b>107</b>
I - Qui sont les propriétaires bailleurs ? .....	107
II - Comment devient-on propriétaire bailleur ? .....	111
III - Projets et motivations des bailleurs.....	113
<b>Dossier 4 - Les bailleurs sociaux.....</b>	<b>117</b>
I - Structure du parc locatif social .....	117
II - Les loyers du parc locatif social .....	117
III - Les flux dans le parc locatif social.....	120
IV - La mobilité et la vacance dans le parc locatif social .....	121
Définition des termes utilisés dans l'enquête.....	121



# DOSSIER 1

## LA DISPERSION DES LOYERS EN 1996

*En 1996, un locataire acquitte en moyenne un loyer mensuel de 2 096 francs pour un logement de 67,5 m<sup>2</sup>, mais les loyers sont très dispersés. Les loyers du parc social sont moins élevés et moins dispersés que ceux du parc privé. Les loyers au m<sup>2</sup> augmentent avec la taille de l'agglomération, diminuent avec le nombre de pièces du logement et avec l'ancienneté d'occupation du locataire. Ainsi, un studio parisien du parc privé ancien, pourvu de tout le confort, situé dans un immeuble disposant d'un ascenseur et d'un digicode se louerait plus de 150 francs le m<sup>2</sup> au moment où le locataire emménage. À l'opposé, un logement ancien, cumulant par ailleurs les caractéristiques opposées, ne se louerait que 7 francs le m<sup>2</sup>. Ce n'est pas un hasard si les mêmes facteurs ont des effets similaires sur les loyers de marché et sur ceux des logements sociaux, ces effets étant toutefois d'ampleur différente. Les loyers dépendent en effet, pour une large part, de la qualité du service de logement dont ils mesurent le prix.*

En 1996<sup>1</sup> le locataire "moyen" acquitte un loyer mensuel de 2 096 francs pour un logement de 67,5 m<sup>2</sup>. Pour l'ensemble des locataires, le loyer mensuel au m<sup>2</sup> est, en moyenne, de 36 francs<sup>2</sup>, mais les loyers les plus élevés dépassent 150 francs le m<sup>2</sup>, les plus faibles pouvant tomber à moins de 10 francs le m<sup>2</sup>. 35 % des locataires ont un loyer au m<sup>2</sup> plus élevé que la moyenne, et pour 50 % d'entre eux ce loyer est compris entre 20 francs et 40 francs du m<sup>2</sup>.

Sur 9 247 000 logements locatifs, 4 100 000 sont des logements sociaux et 5 147 000 appartiennent au secteur locatif libre (dont 370 000 logements loués meublés). Alors que les loyers des logements sociaux sont réglementés, ceux du parc locatif libre sont définis par les bailleurs, mais font fréquemment l'objet d'une négociation avec les locataires au moment de la signature du bail. Ils sont, en moyenne, sensiblement plus élevés que ceux du parc social : ils atteignent 41 francs par m<sup>2</sup> et par mois pour les logements construits avant 1948 (près de 2 000 000 de logements, hormis les logements soumis à la loi de 1948),

1. L'étude ci-dessous repose sur les données de l'enquête Logement de 1996, effectuée par l'INSEE.

2. Cette moyenne accorde le même poids au loyer par m<sup>2</sup> de chaque logement du parc, indépendamment de la superficie de ce logement. Ce mode de calcul revient à considérer le ratio "loyer au m<sup>2</sup>" comme une caractéristique du logement (ou du prix du service de logement payé par son occupant). Le loyer mensuel moyen n'est certes pas le produit de ce loyer au m<sup>2</sup> moyen par la surface moyenne. Pour qu'il en soit ainsi, il faudrait calculer un loyer moyen au m<sup>2</sup> en pondérant chaque loyer au m<sup>2</sup> par la surface du logement correspondant. Le loyer moyen au m<sup>2</sup> ne serait alors que de 31 francs par m<sup>2</sup>; en effet, les loyers au m<sup>2</sup> baissent lorsque la taille des logements augmente.

Ces modes de calcul ont chacun leurs avantages. Une moyenne pondérée par les surfaces tient compte de la structure du parc selon la taille des logements, à laquelle les loyers sont sensibles. En revanche, ce système de pondérations revient à prendre le m<sup>2</sup> pour unité statistique, et non plus le logement ou le locataire. Les quantiles de la distribution n'ont plus alors beaucoup de sens. Dans une optique purement descriptive, il est donc préférable de pondérer tous les calculs, quelle que soit la variable sur laquelle ils portent, par le nombre de logements. On constate d'ailleurs que les régressions utilisées dans la suite de cette étude sont meilleures lorsqu'elles sont pondérées par le nombre de logements, plutôt que par les surfaces.

### LE PARC LOCATIF ET LES LOYERS SELON LE SECTEUR LOCATIF

Statut locatif du logement	Nombre de logements (en milliers)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> (en francs)
HLM conventionnée	3 158	71,3	25,0
HLM non conventionnée	498	68,4	26,4
social non HLM	444	71,4	30,8
<b>Ensemble du parc social</b>	<b>4 100</b>	<b>70,9</b>	<b>25,8</b>
Loi de 1948	337	64,7	26,3
secteur libre construit avant 1948	1 999	67,2	40,7
secteur libre construit après 1948	2 441	66,8	45,8
<b>Ensemble du parc privé</b>	<b>4 777</b>	<b>66,8</b>	<b>42,3</b>
autres locataires (meublés, etc.)	370	37,3	69,7
<b>Ensemble du parc</b>	<b>9 247</b>	<b>67,5</b>	<b>36,1</b>

Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

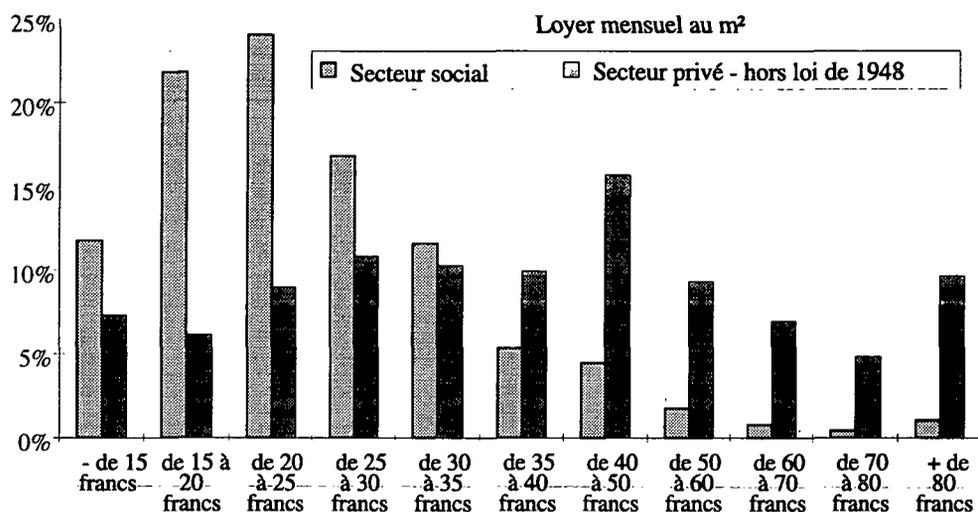
46 francs par m<sup>2</sup> pour les logements plus récents, contre 26 francs par m<sup>2</sup> pour le loyer mensuel moyen d'un logement social. Il subsiste, dans le secteur locatif libre, 337 000 logements dont les loyers sont soumis à la loi de 1948 ; ces loyers sont proches de ceux des logements sociaux. 370 000 logements sont loués meublés ; leurs loyers sont sensiblement plus élevés que la moyenne. C'est dans l'agglomération parisienne que les loyers sont les plus chers, dépassant 51 francs par m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus.

Les loyers du parc privé sont très dispersés : 20 % d'entre eux sont supérieurs à 62 francs par m<sup>2</sup> et par mois et une proportion identique est inférieure à 24 francs le m<sup>2</sup>. La distribution des loyers du parc

social est, au contraire, très concentrée autour de sa moyenne : 60 % des loyers mensuels sont compris entre 17 francs le m<sup>2</sup> et 33 francs le m<sup>2</sup>. La dispersion des loyers est particulièrement forte en région parisienne.

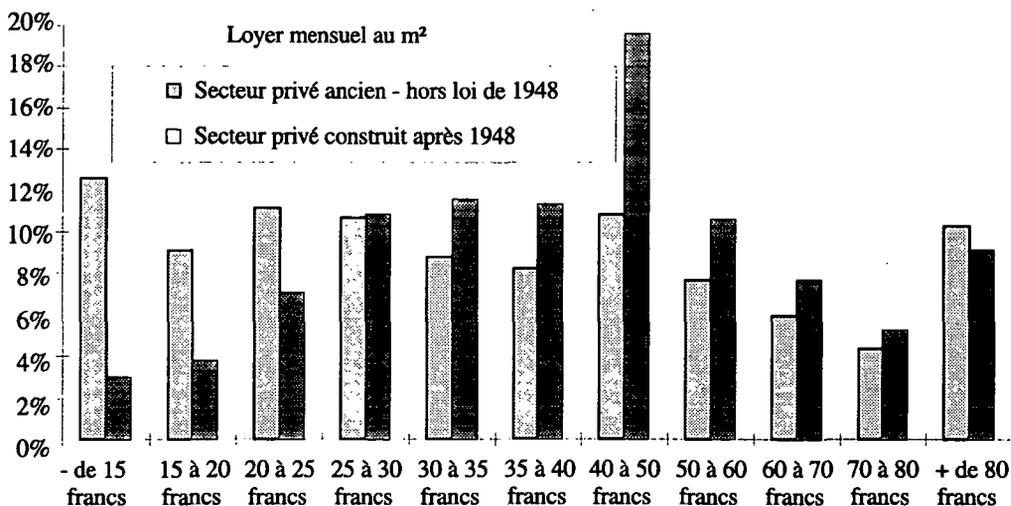
L'écart entre les loyers du secteur libre et ceux du parc social s'accroît sensiblement avec la taille de l'agglomération. Ainsi, en zone rurale, le loyer mensuel moyen d'un logement du secteur libre récent est voisin de celui d'un logement HLM. Dans les villes de moins de 20 000 habitants, il le dépasse de 11 francs par m<sup>2</sup>, dans les villes de plus de 100 000 habitants, de 21 francs. L'écart atteint 37 francs dans l'agglomération parisienne.

#### REPARTITIONS DES LOYERS PAR SECTEUR LOCATIF



Source : INSEE: enquête Logement de 1996.

#### REPARTITIONS DES LOYERS DU PARC PRIVE



Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

Le secteur de location, la localisation du logement, sa taille, la date d'arrivée dans les lieux du locataire expliquent en grande partie la dispersion des loyers. Ainsi, 93 % des logements dont le loyer mensuel est supérieur à 67 francs le m<sup>2</sup>, dernier décile de la distribution, appartiennent au secteur locatif libre, 84 % sont situés dans l'agglomération parisienne ou au centre d'une grande ville (plus de 100 000 habitants), 82 % ne comptent qu'une ou deux pièces. Enfin, 76 % des locataires de ces logements y sont installés depuis moins de quatre ans.

A l'autre extrémité de la distribution, les 10 % des loyers les plus faibles, inférieurs à 15 francs le m<sup>2</sup>, correspondent à des logements dont les caractéristiques sont à peu près opposées : 45 % appartiennent au parc social et 10 % sont soumis à la loi de 1948, près de 40 % sont situés dans des villes de moins de 20 000 habitants ou dans des communes rurales, 57 % ont au moins quatre pièces et 47 % sont occupés par le même locataire depuis plus de onze ans.

### Dans le parc privé, les loyers augmentent sensiblement avec la taille de l'agglomération ...

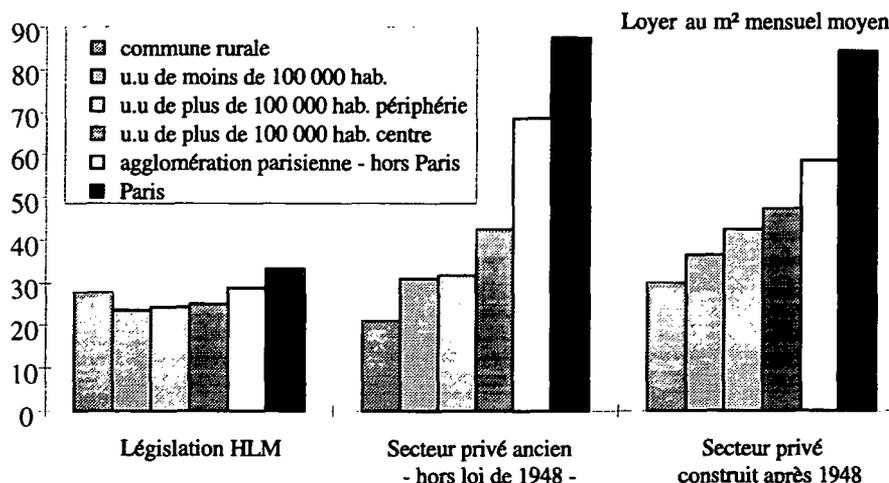
Les loyers sont sensiblement plus élevés en ville, principalement en raison d'une plus forte demande de logements locatifs. Tous secteurs locatifs confondus, ils augmentent graduellement avec la taille de l'agglomération : de 20 francs par m<sup>2</sup> dans les communes rurales, ils passent à 38 francs par m<sup>2</sup> au centre des villes de plus de 100 000 habitants, pour atteindre près de 70 francs par m<sup>2</sup> à Paris. Toutefois, la localisation des logements n'est pas l'unique cause de ces écarts. Il se trouve que les logements de petite taille, dont les loyers au m<sup>2</sup> sont plus élevés, sont proportionnellement plus nombreux dans les villes et, en particulier, dans les plus grandes d'entre elles. De même, la mobilité des occupants, qui au fil des rotations successives contribue fortement à la hausse des loyers, est plus rapide en milieu urbain.

LE PARC LOCATIF ET LES LOYERS SELON LA TAILLE DE L'AGGLOMERATION

Taille de l'agglomération	Nombre de logements (en milliers)	Surface moyenne (en m <sup>2</sup> )	Moyenne des loyers mensuels au m <sup>2</sup> (en francs)
Communes rurales hors ZPIU	134	86,0	20,4
Communes rurales en ZPIU	874	83,4	25,4
Villes de moins de 100 000 hab.	2 791	70,9	29,1
Villes de plus de 100 000 hab. - périphérie -	1 158	71,4	31,6
Villes de plus de 100 000 hab. - centre -	2 182	61,3	37,8
Agglomération de Paris hors Paris	1 433	62,4	42,7
Paris	676	52,7	69,7

Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

LES LOYERS SELON LA TAILLE DE L'AGGLOMERATION



Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

LES ECARTS DE LOYER DANS LE SECTEUR LIBRE

Logements construits avant 1948 secteur libre hors loi de 1948			Logements construits après 1948 secteur libre		
$R^2 = 0,72$ <i>Loyer de référence = 28,2 francs par m<sup>2</sup></i>			$R^2 = 0,66$ <i>Loyer de référence = 39,7 francs par m<sup>2</sup></i>		
	%	T		%	T
rural hors ZPIU	- 29	- 7,1	rural hors ZPIU	- 28	- 5,5
rural en ZPIU	- 12	- 4,9	rural en ZPIU	- 14	- 7,4
plus de 100 000 hab - centre -	+ 13	+ 3,5	plus de 100 000 hab - centre -	+ 13	+ 7,3
plus de 100000 hab- périphérie-	+ 23	+ 8,4	plus de 100 000 hab- périphérie-	+ 10	+ 6,8
agglo. de Paris	+ 81	+ 18,6	agglo. de Paris	+ 58	+ 24,4
Paris	+ 136	+ 21,7	Paris	+ 106	+ 25,3
<i>moins de 100 000 hab</i>	-	-	<i>moins de 100 00 hab</i>	-	-
achevé :			achevé :		
avant 1871	- 5	- 1,7	entre 1949 et 1974	- 14	- 8,9
entre 1871 et 1914	- 1	- 0,8	entre 1975 et 1981	- 7	- 4,1
<i>entre 1915 et 1948</i>	-	-	en 1990 et après	+ 8	+ 3,9
			<i>entre 1982 et 1989</i>	-	-
1 pièce	+ 83	+ 19,7	1 pièce	+ 74	+ 31,1
2 pièces	+ 25	+ 9,9	2 pièces	+ 22	+ 13,4
4 pièces	- 9	- 3,7	4 pièces	- 12	- 8,5
5 pièces	- 19	- 6,6	5 pièces	- 19	- 9,7
6 pièces	- 21	- 6,5	6 pièces	- 27	- 11,1
<i>3 pièces</i>	-	-	<i>3 pièces</i>	-	-
sans eau	-85	- 7,3	sans confort	- 24	- 3,0
eau seulement	- 42	- 9,9	chauff. central ind.	+5	+ 2,7
eau - WC intérieurs	- 27	- 5,1	chauff. central coll	+ 3	+ 1,7
sanitaires sans WC	- 19	- 3,9			
chauff. central ind.	+ 20	+ 9,7			
chauff. central coll.	+ 14	+ 4,2			
<i>conf. sans chauffage central</i>	-	-	<i>confort sans chauffage central</i>	-	--
locataire installé depuis:			locataire installé depuis:		
moins d'un an	+ 24	+ 8,3	moins d'un an	+ 7	+ 4,2
1 à 4 ans	+ 13	+ 4,9	1 à 4 ans	+ 6	+ 3,6
8 à 12 ans	- 8	- 2,4	8 à 12 ans	- 9	- 4,3
12 ans et plus	- 29	- 11,4	12 ans et plus	- 20	- 11,2
<i>4 à 8 ans</i>	-	-	<i>4 à 8 ans</i>	-	-
Loué par un parent	- 25	- 6,3	Loué par un parent	- 22	- 8,9

Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

**Lecture.** Les modalités en italique sont relatives au logement de référence. Les écarts de loyer, exprimés en pourcentage, sont mesurés par rapport à la référence. Ainsi, "l'effet propre" du passage de 3 pièces à 1 pièce est de 83 % ; ce qui signifie qu'un logement de 1 pièce du parc ancien, identique par ailleurs au logement de référence (qui dispose de 3 pièces), se loue 83 % de plus que celui-ci, soit 51,6 francs le m<sup>2</sup>. Attention, lorsqu'ils sont exprimés en pourcentages, les "effets propres" ne s'additionnent pas ! (cf. annexe). Certaines variables introduites dans les régressions ont été omises de ce tableau. La surface moyenne des pièces du logement de référence est de 18 m<sup>2</sup>. Le R<sup>2</sup>, ou coefficient de détermination empirique, est le rapport entre la variance expliquée par la régression et la variance totale. Le test de Student (T) permet d'apprécier la significativité des coefficients. Compte tenu de la loi de probabilité suivie par l'estimateur de ce coefficient, on considère qu'il est significativement différent de 0 si le T de Student (rapport entre la valeur du coefficient et son écart-type) est supérieur à 2 (ce seuil correspond à un intervalle de confiance à 95 % pour le coefficient).

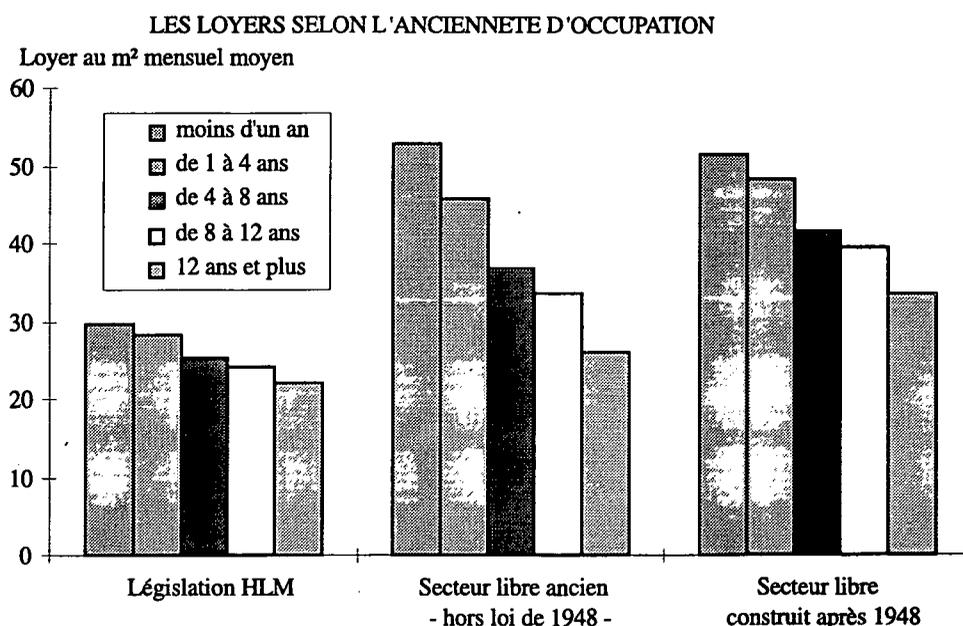
La comparaison des loyers moyens par tranche d'unité urbaine ne permet d'apprécier que les effets combinés de ces différents facteurs ; or, on aimerait savoir dans quelle mesure la taille de l'agglomération, et elle seule, influe sur les niveaux de loyer. Il faudrait, pour cela, connaître les écarts de loyer entre des logements strictement identiques, occupés dans les mêmes conditions, mais situés dans des communes d'importance inégale.

L'analyse économétrique permet d'estimer ces " effets propres ". Il est possible de modéliser les liens entre les loyers et les caractéristiques des logements ou de leur occupation à l'aide d'équations économétriques dont les coefficients donnent, précisément, une mesure des écarts de loyer imputables à chaque variable explicative, toutes choses égales par ailleurs (cf. *annexe*). L'analyse est meilleure lorsqu'elle porte sur des marchés homogènes. En effet, selon les caractéristiques dominantes du parc de logements, les mêmes variables n'ont pas nécessairement le même impact sur les loyers. Le confort, par exemple, est un facteur fortement explicatif dans le parc ancien, alors qu'il l'est beaucoup moins dans le parc récent. Plus généralement, l'intensité des liens entre les loyers et les variables explicatives peut différer d'un marché à un autre ; or, la modélisation sera d'autant plus efficace que ces liens seront étroits. Il est ainsi préférable d'avoir un regard particulier sur le marché des logements anciens (construits avant 1948), sur celui des logements plus récents (construits après 1948) et sur le marché parisien. Les loyers des logements sociaux ont également été traités à part.

A l'aide de ces équations économétriques, on vérifie que " l'effet propre " de la taille de l'agglomération est très sensible dans le parc privé. Un locataire du parc privé (ancien ou récent, mais " hors loi de 1948 "), installé dans une ville de moins de 100 000 habitants, verrait son loyer augmenter de 13 % s'il habitait un logement similaire au sien, mais situé au centre d'une ville de plus de 100 000 habitants. En revanche, il paierait 29 % de moins pour un logement identique implanté dans une commune rurale (hors ZPIU). S'il s'agissait d'un logement relativement récent (construit après 1948), le loyer doublerait à Paris (+ 106 %) et serait majoré de près de 60 % en banlieue parisienne. Pour les logements du secteur libre ancien (hors loi de 1948), la majoration de loyer en région parisienne est plus importante encore : + 81 % en banlieue, + 136 % à Paris. Le niveau particulièrement élevé des loyers des logements parisiens anciens est lié à l'existence d'un parc de grand standing bénéficiant fréquemment d'un emplacement privilégié.

### ... mais cet effet est très atténué dans le parc social

L'impact de la taille de l'agglomération sur les loyers est très atténué dans le parc social ou dans le " parc social de fait " que constituent les logements soumis à la loi de 1948. Les loyers pratiqués dans les communes rurales ou les villes moyennes sont proches de ceux des grandes agglomérations. Seuls les loyers parisiens se détachent, avec une majoration de 20 % par rapport à ceux des villes de plus de



Source : INSEE, enquête Logement de 1996.

100 000 habitants. Réglementés, les loyers des logements sociaux n'obéissent donc pas aux règles du marché comme les loyers libres.

La réglementation des loyers HLM tient compte de la superficie des logements, de leur mode de financement, de l'existence d'une convention, de l'application éventuelle d'un surloyer, et bien sûr, de la localisation. Quelles que soient les règles, les loyers sont plafonnés (le loyer maximum est fixé par la convention ou par un arrêté ministériel). Les loyers plafonds sont modulés selon quatre zones géographiques de prix. Le découpage territorial ainsi défini explique beaucoup mieux la dispersion des loyers que les découpages géographiques classiques fondés sur la taille de l'agglomération. C'est en zone 1 (comprenant l'agglomération de Paris, les zones d'urbanisation et les villes nouvelles de la région Ile-de-France) que les loyers sont les plus élevés. Ceux de la zone 2 (comprenant, entre autres, le reste de l'Ile-de-France et les agglomérations de plus de 100 000 habitants) leur sont inférieurs de 8 %, et ceux de la zone 3 (couvrant le reste du territoire national, hors DOM) de 17 %.

### Plus le locataire est ancien, moins son loyer est élevé

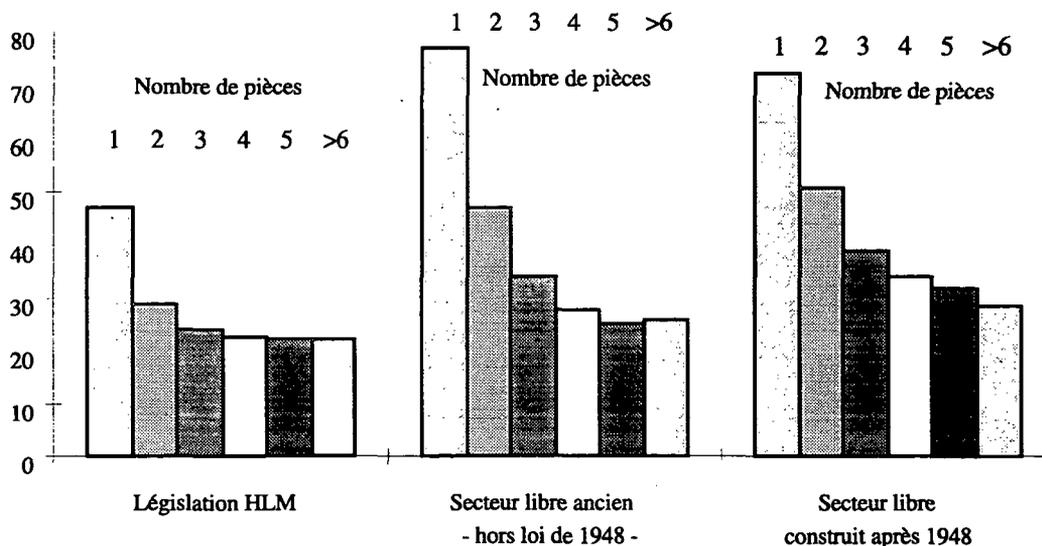
Un locataire installé depuis moins d'un an acquitte un loyer de 46 francs le m<sup>2</sup>, en moyenne, soit presque deux fois plus élevé que celui d'un locataire occupant le même logement depuis douze ans, au moins (25 francs le m<sup>2</sup>). L'ancienneté dans les lieux du locataire est la cause principale de cet écart qui a cependant d'autres explications : la taille et la localisation des logements, entre autres. Les locataires les plus

mobiles occupent, en effet, fréquemment de petits logements urbains dont les loyers sont plus élevés que la moyenne.

Néanmoins, les locataires installés de longue date ont assurément un avantage sur ceux qui sont arrivés plus récemment. Dans le parc privé, c'est à l'occasion des nouvelles locations que sont pratiquées les hausses de loyer les plus importantes. Au moment du renouvellement du bail, le bailleur a aussi la possibilité d'augmenter son loyer s'il le juge manifestement sous-évalué, mais on conçoit qu'il hésite à le faire si son locataire occupe les lieux depuis très longtemps. Enfin, en cours de bail, les hausses de loyer touchent tous les loyers dans les mêmes proportions, ou à peu près, puisqu'elles sont réglementées et plafonnées (elles ne doivent pas dépasser les variations annuelles de l'indice du coût de la construction).

"L'effet propre" de l'ancienneté d'occupation du locataire est plus sensible dans le parc ancien (construit avant 1948 - hors loi de 1948). Par rapport à un locataire installé depuis quatre à huit ans dans le même logement, celui qui aurait emménagé dans l'année supporterait une majoration de loyer de 24 % ; en revanche, un locataire habitant ce logement depuis au moins douze ans paierait presque 30 % de moins. Dans le parc privé construit après 1948, l'impact de la durée d'occupation sur les loyers est atténué. Par rapport à la même référence (quatre à huit ans d'occupation), la majoration de loyer pour les emménagés récents n'est que de 7 %, et la minoration pour les anciens locataires de 20 %. La moindre sensibilité des loyers de ce parc à l'ancienneté des locataires est difficile à interpréter. Le marché locatif semblerait s'adapter à une plus grande mobilité des ménages,

LES LOYERS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DU LOGEMENT



Source : INSEE, enquête Logement de 1996

sans que la rapidité des rotations soit l'unique explication du phénomène. En effet, les proportions de locataires installés depuis moins de quatre ans ne sont pas très différentes dans le parc ancien (64 %) et dans le parc construit après 1948 (60 %). Force est de constater que les propriétaires des logements construits après 1948 paraissent, malgré tout, plus soucieux de revaloriser régulièrement leur loyer. Peut-être le font-ils parce qu'ils peuvent compter sur une demande régulière, et vraisemblablement plus solvable. Pour les mêmes raisons, l'ancienneté d'occupation procure aux locataires un avantage légèrement moindre en région parisienne où le marché est en permanence très tendu.

L'effet de la durée d'occupation est clairement lié à l'existence d'un marché : à l'occasion des échanges intervenant sur ce marché, les bailleurs privés remettent leurs loyers à niveau. Dans les mêmes circonstances, les bailleurs sociaux ont également la possibilité de réviser leurs loyers, à condition de respecter les limites des plafonds (maximum de la fourchette ou plafond de la convention). La durée d'occupation des locataires a donc peu d'influence sur les loyers des logements sociaux : elle se traduit, par rapport au loyer de référence, par une majoration de + 5 % pour les loyers des ménages récemment emménagés, et une minoration (-8 %) pour les locataires les plus anciens.

#### LES ECARTS DE LOYER DANS LE PARC SOCIAL ET A PARIS

Logements sociaux			Logements de l'agglomération parisienne		
$R^2 = 0,58$			$R^2 = 0,75$		
Loyer de référence = 27,7 francs par m <sup>2</sup>			Loyer de référence = 63,7 francs par m <sup>2</sup>		
	%	T		%	T
rural et moins de 100 000 habitants	+ 6	+ 3,4			
agglo. de Paris	+ 6	+ 1			
Paris	+ 22	+ 3,2	agglo. de Paris	- 16	- 8,4
plus de 100 000 hab	-	-	Paris	-	-
achevé :			achevé :		
avant 1948	- 15	- 9,1	avant 1871	+ 2	0
entre 1948 et 1961	- 12	- 9,1	entre 1871 et 1914	- 4	- 1
entre 1961 et 1974	- 8	- 6,4	entre 1915 et 1948	- 9	- 2,9
entre 1982 et 1989	+ 31	+ 17,1	entre 1975 et 1981	+ 7	+ 2,7
1990 et après	+ 34	+ 18,0	entre 1982 et 1989	+ 26	+ 7,9
entre 1975 et 1981	-	-	1990 et après	+ 27	+ 7,6
			entre 1949 et 1974	-	-
1 pièce	+ 130	+ 45,0	1 pièce	+ 76	+ 22,9
2 pièces	+ 24	+ 18,5	2 pièces	+ 20	+ 9,7
4 pièces	- 13	- 14,1	4 pièces	- 7	- 3,5
5 pièces	- 20	- 16,1	5 pièces	- 9	- 3,1
6 pièces	- 27	- 11,1	6 pièces	- 4	- 1
3 pièces	-	-	3 pièces	-	-
conventionné	+ 2	+ 1,1	HLM conventionnée	- 49	- 32,7
ne sait pas	+ 6	+ 3,1	HLM non convent.	- 49	- 26,6
non conventionné	-	-	Social hors HLM	- 38	- 13,7
surloyer :			Loi de 1948	- 44	- 11,4
conventionné oui	+ 18	+ 8,8	Libre avant 1949	+ 18	+ 4,2
conventionné non	0				
non conventionné oui	+ 24	+ 4,3			
non conventionné non	-	-	Libre après 1949	-	-
locataire installé depuis :			locataire installé depuis :		
moins d'un an	+ 5	+ 3,5	moins d'un an	+ 12	+ 4,5
1 à 4 ans	+ 3	+ 2,4	1 à 4 ans	+ 6	+ 2,7
8 à 12 ans	- 4	- 2,8	8 à 12 ans	- 8	- 3,3
12 ans et plus	- 8	- 6,7	12 ans et plus	- 17	- 8,2
4 à 8 ans	-	-	4 à 8 ans	-	-

Source : INSEE : enquête Logement de 1996.

**Le nombre de pièces et leur superficie : un " effet de marché ", mais aussi un " effet d'échelle "**

Les petits logements se louent beaucoup plus cher au m<sup>2</sup> que les grands, quelle que soit la taille de l'agglomération et quel que soit le secteur locatif. Entre un studio et un six pièces, le loyer au m<sup>2</sup> double : 55 francs par m<sup>2</sup> contre 22 francs dans les villes de moins de 20 000 habitants, 61 francs contre 28 francs dans les grandes villes (plus de 100 000 habitants), 90 francs contre 51 francs dans l'agglomération parisienne.

Dans le parc privé, ancien ou moderne, le loyer au m<sup>2</sup> d'un studio dépasse d'environ 80 % celui d'un logement de trois pièces, toutes choses égales par ailleurs, et le loyer d'un logement de six pièces lui est inférieur de plus de 20 %. Au-delà de quatre pièces, l'effet de la taille du logement est moins sensible. Dans le parc social, il est du même ordre que dans le parc privé, si ce n'est que les studios sont loués encore plus cher (+ 130 %, par rapport à un logement de trois pièces).

Dans le parc privé et dans le parc social, les écarts de loyer imputables à la taille des logements ont des causes similaires. Il s'agit d'abord d'un " effet d'échelle " : pour une ou deux pièces d'habitation, les logements de petite taille disposent, en général, des pièces de service - cuisine ou kitchenette, salle de bain - et des installations collectives des immeubles, à l'instar des logements plus vastes. Dans le parc social, il semblerait que les règles de calcul des loyers initiaux, fondées sur la surface corrigée, tendent à accentuer cet effet d'échelle. Si les petits logements se louent plus cher, c'est aussi parce que leurs loyers sont régulièrement revalorisés, leurs occupants étant plus mobiles que la moyenne bien qu'un bon nombre d'entre eux soient âgés. La surface moyenne des pièces a également un effet dégressif sur les loyers : si elle augmente de 10 %, le loyer au m<sup>2</sup> diminue d'environ 6 % dans le parc privé, et de 8 % dans le parc social.

Dans le secteur libre, le niveau élevé des loyers des petits logements résulte enfin, pour une large part, de la loi de l'offre et de la demande : les logements de petite taille sont très recherchés. Ils conviennent aussi bien à des étudiants, qu'à de jeunes ménages ou à des personnes âgées se retrouvant seules ou en couple après le départ de leurs enfants. Bien que les logements sociaux soient plutôt destinés à loger des familles, on peut également se demander si la rareté des petits logements dans ce parc ne contribue pas à rehausser leurs loyers : les studios ne représentent que 6,4 % des logements sociaux, contre 16,6 % des logements du parc locatif privé construit depuis 1948.

**L'effet du confort arrive à saturation**

Le confort des logements n'est plus aujourd'hui un facteur explicatif très discriminant des écarts de loyer. S'il est vrai que l'absence du confort de base joue négativement sur les loyers, elle ne concerne qu'une minorité des logements du secteur libre construits depuis 1948 (0,3 %) ou des logements sociaux (2 %), lesquels sont de construction relativement récente (près des trois quarts ont été construits après 1960). Dans le parc locatif libre ancien, près de 10 % des logements sont encore dépourvus du confort de base (eau, WC, salle de bain). La décote de loyer qui en résulte, par rapport au loyer d'un logement ayant tout le confort (hormis le chauffage central) est d'au moins 20 %, mais peut dépasser 80 % pour les logements les plus inconfortables.

La présence d'un système de chauffage central n'induit que de faibles majorations de loyer dans le secteur libre récent (3 % à 5 % environ), les logements de ce parc étant, de toute façon, équipés d'un système de chauffage moderne. En revanche, dans le parc locatif ancien, c'est un élément de confort apprécié puisqu'il explique des écarts de loyer relativement importants : + 14 % pour le chauffage collectif, + 20 % pour le chauffage individuel.

Si l'effet des normes de confort classiques est arrivé à saturation, les ménages se montrent sensibles à de nouvelles commodités. Ils acceptent de louer plus cher des logements collectifs lorsque l'immeuble est équipé d'un ascenseur (+ 10 % environ) ou d'un digicode. Ils apprécient une bonne exposition. En revanche, à Paris, les appartements situés au premier étage sont moins prisés ( 7 %).

**Les loyers dépendent aussi de la date de construction de l'immeuble, du type d'habitat, du lien de parenté entre le bailleur et le locataire...**

Les loyers baissent lorsque l'ancienneté du logement augmente. Dans le parc privé, cet effet de génération est relativement faible. Il est imputable, pour l'essentiel, à des améliorations dans les normes de construction et d'isolation qui se répercutent sur le standing de l'immeuble et sont, en partie, prises en compte par d'autres variables<sup>3</sup>. Il se peut aussi que certains

3. Les variables de confort de l'enquête Logement décrivent celui-ci de façon assez sommaire. Elles permettent de repérer la présence, ou l'absence, d'éléments de confort essentiels, tels que l'eau, les WC, la salle de bain et le chauffage central. En revanche, la nomenclature définie par ces variables n'est pas suffisamment fine pour mettre en évidence certaines améliorations dans la qualité de la construction dont les effets sont, de ce fait, soit ignorés de l'analyse, soit pris en compte indirectement par d'autres variables.

paramètres aillent à l'encontre de l'âge de l'immeuble. Ainsi, la localisation : les logements anciens occupent souvent une situation plus centrale que les logements récents, ce qui tend à majorer leurs loyers. Les logements construits entre 1948 et 1974 ont, toutefois, des loyers inférieurs de 14 % à ceux des logements construits entre 1982 et 1989.

L'effet de l'ancienneté de l'immeuble est plus sensible dans le parc social où les loyers des logements construits avant 1948 sont inférieurs de 15 % à ceux des logements construits entre 1975 et 1981, lesquels sont dépassés de plus de 30 % par les loyers des logements plus récents. Aux effets de la qualité de la construction, s'ajoute, dans le cas des logements sociaux, celui de son mode de financement. La mise en place des PLA, en 1977, s'est accompagnée d'une hausse sensible des loyers initiaux ; ceux des logements ayant fait l'objet d'une rénovation dans le cadre d'un conventionnement ont également été revalorisés.

En région parisienne, les logements anciens ne se louent pas tellement moins cher que ceux qui ont été construits entre 1949 et 1974 ; nombre d'entre eux sont, en effet, des logements haussmanniens de grand standing. Toujours en raison de leur qualité, qui va souvent de pair avec une situation exceptionnelle, les loyers des logements les plus récents sont également fortement majorés (d'au moins 25 %).

Les loyers des maisons individuelles construites depuis 1948 sont supérieurs de 8,5 % à ceux des logements collectifs de ce même parc. A l'inverse, l'habitat individuel ancien, souvent constitué de petits pavillons périurbains peu confortables, se loue beaucoup moins cher (10 %) que les logements en immeuble collectif ancien, plus fréquemment situés en centre ville.

Dernier facteur de disparité des loyers : le lien de parenté entre le bailleur et son locataire. Peu de locataires sont concernés (3,5 % environ) mais, quand tel est le cas, les loyers sont minorés de 22 % dans le parc privé construit après 1948 (22 %) et de 25 % dans le parc privé ancien.



### **Sur le marché, comme dans le parc social, les loyers reflètent la qualité du service de logement**

Les écarts de loyers dans le secteur libre sont bien décrits par les modèles puisqu'ils expliquent 72 % de la variance des loyers du parc ancien, et 66 % de la variance des loyers des logements construits depuis 1948. Autrement dit, les facteurs explicatifs absents du modèle, soit parce qu'ils sont très subjectifs (rabais, négociations de gré à gré), soit parce que l'enquête ne permet pas de les saisir, ont relativement peu d'incidence sur les loyers du parc privé. Les variables auxquelles ces loyers sont sensibles, localisation, taille du logement, confort, etc., reflètent clairement les orientations de la demande. Ainsi, un studio parisien du parc privé ancien, pourvu de tout le confort, situé dans un immeuble disposant d'un ascenseur et d'un digicode se louerait plus de 150 francs le m<sup>2</sup> au moment où le locataire emménage. A l'opposé, un logement ancien cumulant les caractéristiques opposées (rural, six pièces, pas de chauffage central, loué par la famille, occupé depuis plus de douze ans) ne se louerait que 7 francs le m<sup>2</sup>.

Pour mieux décrire les écarts de loyer dans le parc social, certains aspects de la réglementation ont dû être introduits dans le modèle. Si le conventionnement joue peu, l'existence d'un surloyer se traduit par un supplément de loyer de 18 % pour les logements conventionnés, et de 24 % pour les logements non conventionnés, par rapport au loyer, sans surloyer, d'un logement non conventionné. Néanmoins, la part de variance expliquée par le modèle n'est que de 58 %. Peut-être les liens entre les loyers et les caractéristiques des logements ou de leur occupation sont-ils moins systématiques dans ce cas. En outre, certaines nuances de la réglementation ont probablement été négligées, faute de pouvoir les repérer à travers les données d'enquête.

Ce n'est pas un hasard si les mêmes variables ont les mêmes effets sur les loyers du parc privé et sur ceux des logements sociaux, avec, toutefois, des ampleurs différentes : c'est probablement que la réglementation a plus ou moins été définie par référence aux tendances du marché. Il est vrai que, dans les deux cas, les loyers mesurent le prix du service de logement. Que ce prix s'établisse sur le marché ou soit fixé par une réglementation, il dépend, pour une large part, de la qualité et de l'utilité de ce service.

## La modélisation des loyers

Différentes techniques statistiques (examen des distributions, analyse des données) montrent que les loyers sont étroitement liés aux caractéristiques physiques des logements et à certaines de leurs caractéristiques d'occupation. On peut classer en trois catégories les variables contribuant à déterminer le niveau des loyers :

- les variables décrivant le logement et le bâtiment : taille du logement, confort, surface des pièces, présence d'un ascenseur dans le collectif, présence d'espaces verts, type de bâtiment (individuel ou collectif), date de construction de l'immeuble ;
- les variables liées à l'environnement : tranche d'unité urbaine, proximité des équipements collectifs, etc. ;
- les variables socio-économiques : réglementation des loyers, nature du propriétaire (bailleur personne physique, personne morale, bailleur d'HLM, etc.), ancienneté d'occupation du locataire.

La comparaison des loyers moyens de strates définies par chacune des modalités de ces variables permet de repérer les liaisons. On constate ainsi que les loyers augmentent avec la taille de l'agglomération ; mais est-ce bien la seule raison ? Ils augmentent aussi lorsque la taille des logements diminue ; or, les petits logements sont plus fréquents en ville et ce seul " effet de structure " suffirait à faire monter les loyers moyens dans les grandes villes. Manifestement, la croissance des loyers avec la taille de l'agglomération résulte de la combinaison de plusieurs effets que l'on aimerait pouvoir mesurer isolément. Il serait relativement facile de mesurer des " effets croisés " en comparant les loyers moyens de strates définies par deux variables. Mais on ne peut pas généraliser cette méthode au cas de plusieurs variables ; on risquerait de manquer d'information pour que les calculs de moyennes soient fiables, et beaucoup de croisements seraient sans intérêt.

L'analyse économétrique, plus précisément l'analyse de la variance, permet de contourner ces difficultés et de répondre aux questions pertinentes : quels sont les facteurs explicatifs des écarts de loyer (variables et éventuellement croisements de variables) et quel est " l'effet propre " de chacun d'eux, c'est-à-dire l'écart de loyer, par rapport à une situation de référence, dû à cette seule variable ?

Les liens entre les loyers et les différents facteurs explicatifs sont modélisés par une équation économétrique dont la variable expliquée est le loyer (ou plutôt son logarithme). Les variables explicatives sont, pour la plupart, qualitatives et ne peuvent donc pas intervenir telles quelles dans cette équation<sup>4</sup>. On les éclate,

au préalable, en autant de variables quantitatives que la variable qualitative initiale comporte de modalités<sup>5</sup>. Les équations économétriques sur lesquelles se fondent les analyses précédentes ont été estimées à partir des données de l'enquête Logement de 1996. Un modèle log-linéaire simplifié, ne comportant qu'un seul facteur explicatif, serait ainsi formalisé :

$$\text{Log}(L) = \text{Log}(L_0) + \sum b_k X_k + \varepsilon \quad (I)$$

où  $X_k$  est l'indicatrice de la modalité  $k$  de la variable qualitative  $X$ .

Le modèle le plus général est le suivant :

$$\text{Log}(L) = \text{Log}(L_0) + \sum_i \sum_k b_{ki} X_{ki} + \sum_j d_j Y_j + \varepsilon \quad (II)$$

$$k = 1 \text{ à } K, i = 1 \text{ à } I, j = 1 \text{ à } J$$

$L$  est le loyer annuel du logement,

$X_{ki}$  est la variable indicatrice relative à la modalité  $k$  de la variable qualitative  $i$  et le modèle comporte  $I$  variables qualitatives,

$Y_j$  est une des  $J$  variables quantitatives du modèle,

$\varepsilon$  est le résidu.

Par une transformation mathématique simple des coefficients, on obtient une mesure des écarts relatifs de loyer dus à chacune des variables explicatives, par rapport à un loyer de référence  $L_0$ . Ce loyer de référence est celui d'un logement défini par un ensemble de modalités choisies a priori : on retient, de préférence, des modalités " centrales ", de manière à mesurer des écarts de loyer, tantôt positifs, tantôt négatifs.

Supposons qu'une seule des caractéristiques d'un logement donné soit différente de celles du logement de référence, par exemple sa localisation : le logement de référence est situé à Paris et le logement auquel on s'intéresse est situé dans une commune rurale, par exemple. Pour ce logement, l'indicatrice correspondant à Paris prend la valeur 0 et celle de la modalité " zone rurale " vaut 1. Les autres variables indicatrices sont toutes nulles.

Le modèle simplifié (I) conduit à la relation suivante :  $\text{Log}(L) - \text{Log}(L_0) = b_k$ ,  $b_k$  étant le coefficient relatif à la modalité " zone rurale ".

$L = L_0 e^{b_k}$ , par conséquent :  $\frac{L - L_0}{L_0} = e^{b_k} - 1 = b_k$ , si  $b_k$  est petit.

4. La seule variable quantitative retenue est la surface moyenne des pièces.

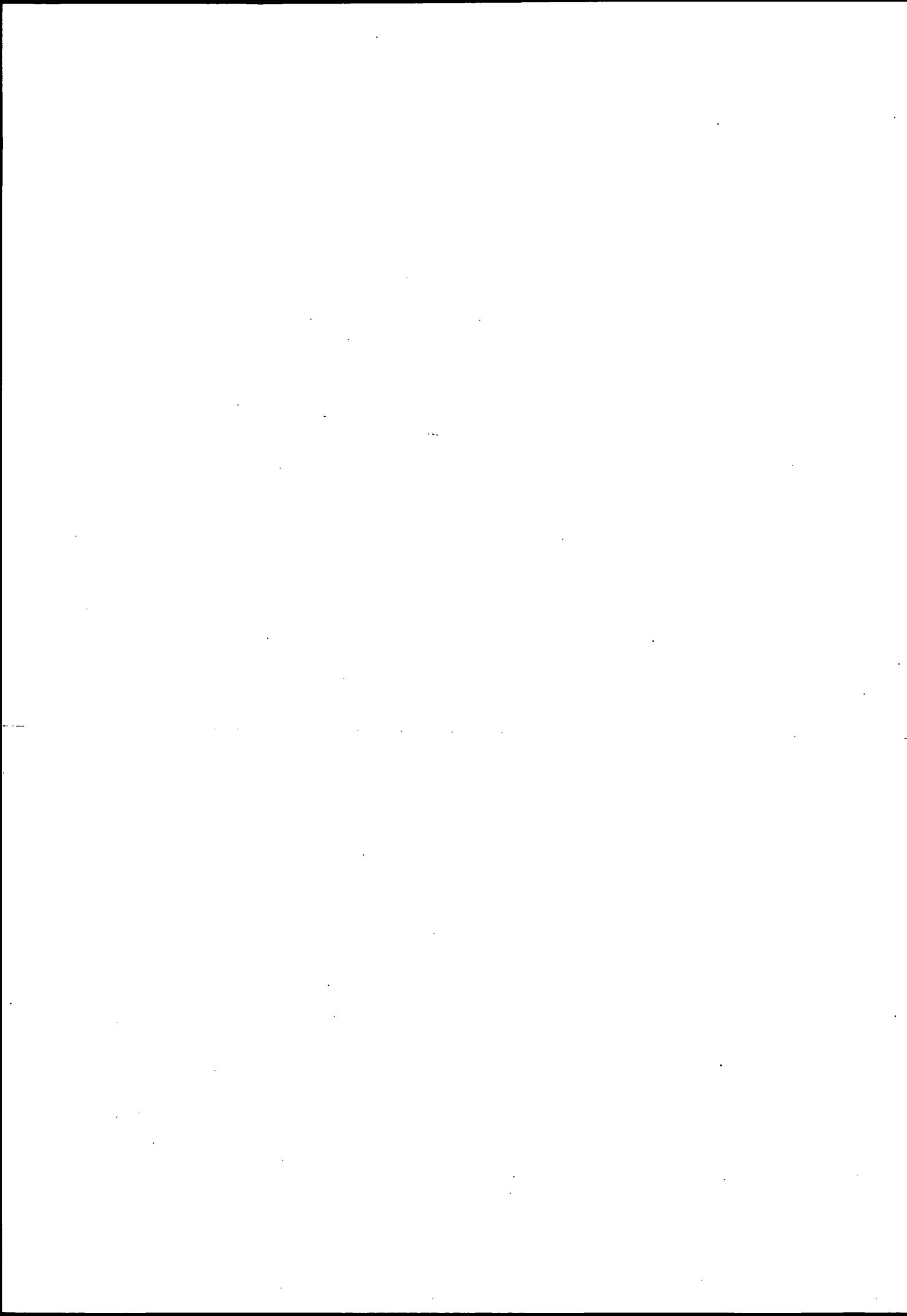
5. Pour un logement donné, et une variable qualitative donnée, la valeur de l'indicatrice relative à une modalité de cette variable est 1 si ce logement présente la modalité en question, 0 dans le cas contraire.

Autrement dit,  $(e^{b_k} - 1)$ , ou  $b_k$  s'il est petit, représente la variation relative de loyer, exprimée en pourcentage, entre, par exemple, le loyer d'un logement parisien et celui d'un logement situé en zone rurale, toutes choses égales par ailleurs. De même, si la variable explicative est quantitative, son coefficient, noté  $d_j$  dans le modèle général (II), est l'élasticité du loyer par rapport cette variable.

Ces modèles décrivent relativement bien les liens entre les loyers et les caractéristiques des logements ou de leur occupation, puisqu'ils expliquent, sur des populations relativement homogènes, 65 % à 75 % de la variance des loyers. Ils ont toutefois leurs limites. Ils ne prennent pas en compte certaines situations particulières, telles qu'une vue imprenable ou des relations privilégiées entre les bailleurs et les locataires. D'une manière générale, toute situation que ne permettent pas de traduire les données observées leur échappera. Par ailleurs, ils ne reflètent pas complètement le fonctionnement du marché locatif puisqu'ils ne décrivent la demande qu'indirectement. Elle est bien sûr liée aux caractéristiques des logements. Mais les loyers, du moins ceux du parc privé, résultent en fin de compte d'une négociation entre les bailleurs et les locataires dans laquelle intervient, entre autres, la solvabilité de ces derniers. On ne peut donc pas considérer qu'ils sont complètement indépendants des caractéristiques socio-démographiques des ménages locataires, de leur revenu et des aides qu'ils perçoivent, variables qui sont ignorées de l'analyse.

L'évaluation des loyers imputés des propriétaires occupants dans le compte du logement est effectuée sur la base de modèles de ce type. Ces modèles sont estimés sur le champ des logements locatifs et, connaissant les caractéristiques des logements des propriétaires, ils permettent d'extrapoler leurs loyers. Les problèmes posés par cette extrapolation ressortent clairement de l'analyse ci-dessus. La méthode serait simple si tous les facteurs expliquant les loyers des locataires avaient un équivalent pour les propriétaires. Or, ce n'est pas le cas pour deux des variables les plus pertinentes : le statut d'occupation et l'ancienneté du locataire.

Le problème du statut d'occupation a été résolu en "imputant" aux propriétaires occupants un statut fictif de bailleur privé. Quant à la durée d'occupation, elle a été supprimée des modèles. Ils deviennent, certes, moins explicatifs, mais l'objectif n'est pas, comme dans l'étude ci-dessus, d'expliquer les loyers, mais de les projeter. La suppression de la durée d'occupation dans les modèles revient à attribuer aux locataires d'une strate définie par les autres variables, la durée d'occupation moyenne de cette strate. Par conséquent, les propriétaires de cette strate se voient également imputer cette même durée d'occupation moyenne. Concrètement, cela signifie que ce n'est pas leur propre mobilité qui intervient dans le calcul de leurs loyers imputés, mais la mobilité moyenne des locataires de logements similaires.



## DOSSIER 2

# LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

*En 1996, 12,6 millions de ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, soit 54,3 % de l'ensemble des ménages. Le nombre des propriétaires ayant encore un emprunt en cours est stable depuis 1992 (5,2 millions) alors que le nombre des propriétaires à part entière a augmenté de 750 000 en quatre ans. Les propriétaires, dont l'habitat est essentiellement constitué de maisons individuelles, sont largement majoritaires dans les communes rurales, un peu moins dans les petites agglomérations ou en banlieue, et minoritaires dans les grandes villes. Leurs logements sont plus spacieux et plus confortables que ceux des locataires. 1,8 million de ménages sont devenus propriétaires au cours des quatre dernières années, neuf fois sur dix en achetant leur logement. La baisse des aides à la pierre a conduit les acquéreurs à avoir plus souvent recours à des financements libres, notamment à l'épargne-logement ; ils ont, dans le même temps, affirmé leur préférence pour le marché de seconde main. Généralement plus jeunes et plus aisés que la moyenne des ménages, les accédants peuvent se permettre de consacrer 700 000 francs, en moyenne, à l'achat de leur logement, en empruntant l'équivalent de deux années de revenu. Avec un remboursement moyen de 44 300 F, leur taux d'effort s'établit à 20,3 %.*

À la fin de 1996, en France, 12,6 millions de ménages étaient propriétaires de leur résidence principale, soit 54,3 % de l'ensemble des ménages <sup>1</sup>. Après un demi siècle de croissance, ce taux de propriétaires semble stabilisé depuis le début des années quatre-vingt-dix. Parmi les propriétaires, les accédants, c'est-à-dire ceux qui ont encore un emprunt en cours, restent minoritaires et leur part recule depuis 1988, passant de 49 % à 41 % en 1996. En 1996, le nombre des accédants (5,2 millions) est le même qu'en 1992 et inférieur de 360 000 à son niveau de 1988 ; il était alors à son maximum. En revanche, le nombre des propriétaires n'ayant pas d'emprunt en cours a augmenté de 750 000 entre 1992 et 1996 ; ainsi, un tiers des ménages est désormais propriétaire à part entière (graphique D2.1).

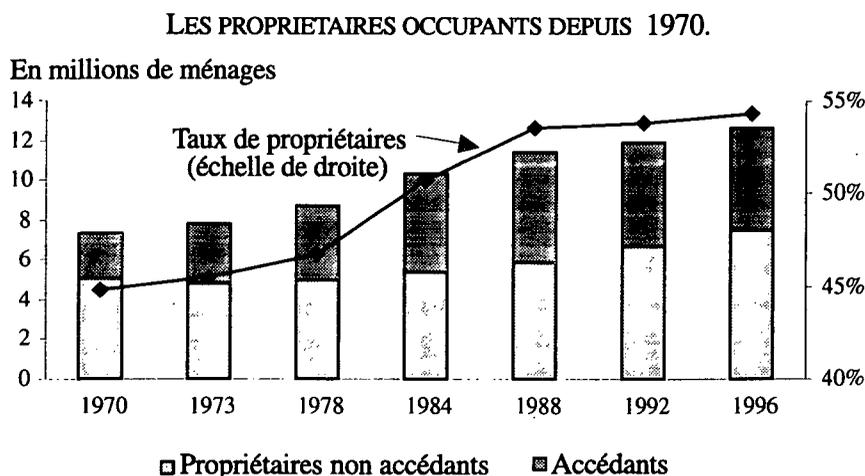
### La part des ménages propriétaires de leur résidence principale se stabilise

La proportion de ménages propriétaires, accédants ou non, a augmenté de 3,6 points entre 1984 et 1996. Cette progression résulte de la combinaison de phénomènes démographiques et de l'attrait toujours croissant de certaines catégories de ménages pour la propriété. Les mouvements des générations font actuellement progresser de façon mécanique le taux de propriétaires <sup>2</sup>. En

1. Les résultats commentés dans ce dossier sont issus des enquêtes Logement de l'INSEE, et tout particulièrement de l'enquête Logement de 1996.

2. Le taux de propriétaires est le rapport entre le nombre de ménages propriétaires et le nombre total de ménages. Il peut se référer à l'ensemble de la population ou à une strate particulière.

Graphique D2.1



Source : enquêtes Logement, Insee.

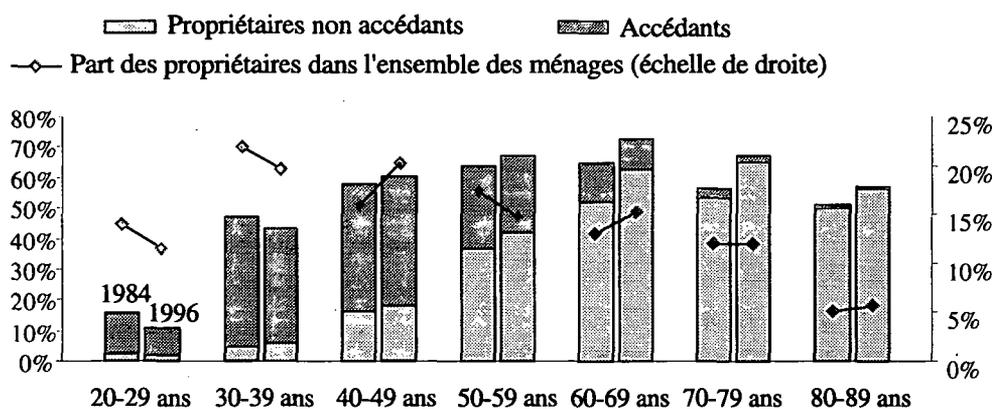
effet, les classes d'âge en déclin (les moins de 40 ans) sont celles où les propriétaires sont traditionnellement moins fréquents, alors qu'ils sont, au contraire, plus nombreux dans les classes en expansion (les plus âgées) (graphique D2.2). Mais parallèlement, les structures familiales évoluent et la déformation de la répartition des ménages par type de famille<sup>3</sup> vient atténuer l'effet de l'âge. Les familles nombreuses, souvent propriétaires de leur logement, sont de plus en plus rares ; à l'inverse, des types de famille qui sont plus rarement propriétaires se répandent (personnes seules et familles monoparentales) (graphique D2.3). L'effet de l'âge l'emportant, au total, sur celui du type de famille, on peut attribuer 2,4 point de hausse du taux de propriétaires aux phénomènes démographiques, soit deux tiers de l'accroissement total.

Pour le reste (1,2 point), la progression de ce taux est due à l'évolution du comportement des ménages vis-à-vis de la propriété de leur logement. A âge et type de famille donné, le taux de propriétaires a légèrement progressé, dans la majeure partie des cas. Pour certaines catégories de ménages, il a même augmenté plus fortement que la moyenne, alors qu'il en était de même du nombre de ménages. Ainsi, 88 % de l'accroissement du nombre de propriétaires entre 1984 et 1996 sont imputables aux couples de plus de 50

3. Les ménages sont classés par type de famille en fonction du statut matrimonial " de fait " de la personne de référence du ménage : on distingue ainsi les couples, les familles monoparentales, les ménages constitués de personnes isolées et ceux réduits à une personne seule.

Graphique D2.2

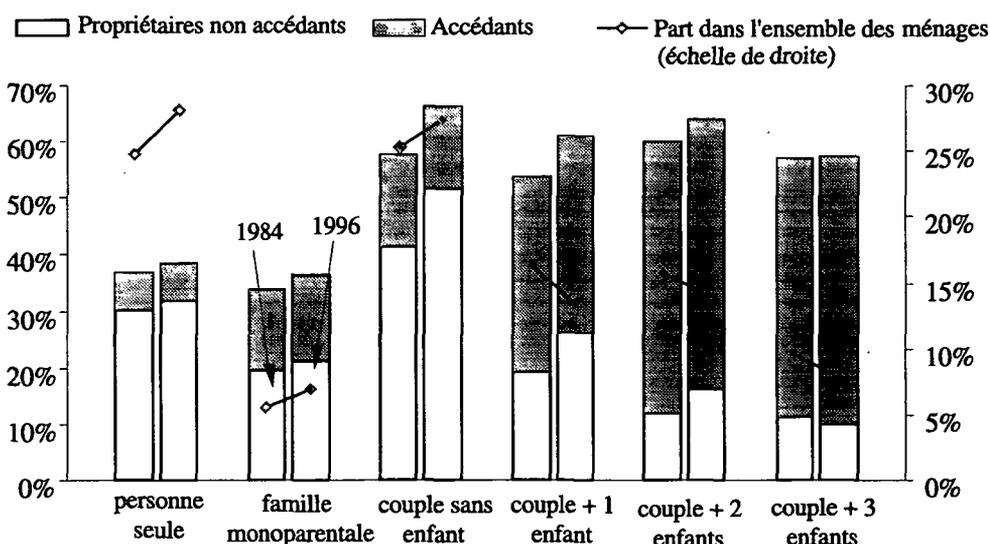
LES TAUX DE PROPRIETAIRES SELON L'AGE DU MENAGE



Source : enquêtes Logement, Insee.

Graphique D2.3

LES TAUX DE PROPRIETAIRES SELON LE TYPE DE FAMILLE



Source : enquêtes Logement, Insee.

ans et sans enfant, aux femmes seules de plus de 65 ans et aux couples de 40 à 55 ans avec un ou deux enfants.

Autre conséquence de l'effet " du cycle de vie " : les propriétaires sont de plus en plus âgés. En 1996, 41 % d'entre eux ont plus de 60 ans, contre 35 % en 1984. Les moins de 40 ans ne représentent plus que 18 % des propriétaires en 1996, contre 25 % en 1984. L'attrait pour la propriété est en effet un peu moins fort chez les jeunes ménages : 35 % des ménages de moins de 40 ans étaient propriétaires en 1984, 31 % en 1996. En outre, dans le même temps, la part de cette tranche d'âge dans l'ensemble des ménages a baissé, passant de 36 % à 32 % (graphique D2.2).

### La plupart des propriétaires occupent des logements individuels

Le parc de logements occupé par les propriétaires évolue peu au cours du temps. C'est essentiellement

la construction neuve qui en modifie les caractéristiques, les propriétaires étant peu mobiles. Toutefois, depuis dix ans, la part des logements locatifs dans le neuf augmente : en 1996, les propriétaires n'occupaient que 45 % des résidences principales construites depuis moins de quatre ans, contre 68 % en 1984. La part de l'habitat individuel parmi les logements des propriétaires reste stable, à 80 % (tableau D2.1). Les propriétaires sont un peu plus présents dans le parc ancien que dans le passé : ils occupent désormais 55 % des résidences principales construites avant 1949, contre 50 % en 1984. Ils sont largement majoritaires dans les communes rurales (74 %), nettement moins dans les banlieues (55 %) et minoritaires dans les centres-villes (43%). Le taux de propriétaires décroît avec la taille de l'agglomération. Toutefois, c'est dans les unités urbaines de 10 000 à 20 000 habitants, et dans l'agglomération parisienne, qu'il a le plus augmenté en douze ans (respectivement de 17 % et 14 %). Ce sont aussi les zones où la part

Tableau D2.1

LES LOGEMENTS DES PROPRIETAIRES ET DES LOCATAIRES EN 1996.

Caractéristiques des logements	En %			
	Propriétaires	Locataires	Part des propriétaires	Part des maisons dans le parc
<b>Maison individuelle</b>	<b>80,4</b>	<b>22,8</b>	<b>77,7</b>	<b>56,2</b>
dont : 4 pièces	26,4	32,8	74,6	60,8
5 pièces	28,4	21,0	82,5	80,5
6 pièces ou plus	31,0	12,9	87,9	92,8
tout confort	80,2	69,2	81,0	53,6
construite avant 1949	37,6	48,6	70,7	65,2
construite entre 1949 et 1967	13,4	12,8	78,8	40,4
construite entre 1968 et 1981	27,4	19,1	84,6	51,0
construite après 1981	21,6	19,5	82,8	62,1
commune rurale	40,3	36,0	78,0	93,6
unité urbaine de moins de 20 000 h.	20,1	22,6	76,7	72,4
u. u. de 20 à 100 000 h.	12,1	14,1	76,7	50,1
u. u. de plus de 100 000 h.	20,1	23,1	76,1	39,6
agglomération parisienne	7,4	4,2	85,8	21,8
<b>Logement en immeuble collectif</b>	<b>19,6</b>	<b>77,2</b>	<b>24,3</b>	
dont : 3 pièces	31,1	30,5	24,8	
4 pièces	29,6	20,4	31,7	
5 pièces ou plus	19,8	7,8	43,7	
tout confort	87,9	85,2	25,0	
construit avant 1949	30,2	26,4	26,0	
construit entre 1949 et 1967	25,6	24,9	25,0	
construit entre 1968 et 1981	33,1	30,7	26,0	
construit après 1981	11,1	18,1	17,0	
unité urbaine de moins de 20 000 h.	6,4	10,9	15,6	
u. u. de 20 à 100 000 h.	10,6	17,3	16,7	
u. u. de plus de 100 000 h.	42,9	39,9	25,9	
agglomération parisienne	37,2	28,3	29,4	

Source : enquête Logement 1996, Insee.

des logements individuels a le plus progressé (14 % et 11 %).

Les logements occupés par leurs propriétaires sont, en moyenne, plus vastes, même s'ils sont situés dans des immeubles collectifs. 59 % des propriétaires occupant des maisons individuelles disposent de plus de quatre pièces, contre 34 % des locataires ; 50 % des propriétaires habitant un immeuble collectif disposent de plus de trois pièces, contre 28 % des locataires. En matière de confort sanitaire et de chauffage, les propriétaires ne sont pas spécialement avantagés : 80 % des ménages, quel que soit leur statut d'occupation, ont à leur disposition tous les éléments de confort. Toutefois, les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs, lesquels bénéficient de plus de confort que les logements individuels. Moins de 20 % des maisons occupées par leur propriétaire n'ont pas tout le confort, contre 31 % des maisons louées. Ces dernières sont, il est vrai, un peu plus anciennes. Les propriétaires sont également moins nombreux à se plaindre du bruit : 27 % d'entre eux souffrent de bruits assez ou très fréquents, pendant la journée contre 44 % des locataires. Corrélativement, 62 % des propriétaires sont satisfaits de l'insonorisation de leur logement, contre seulement 33 % des locataires.

### Le nombre des accédants récents progresse de nouveau légèrement

On devient le plus souvent propriétaire de son logement en l'achetant : tel est le cas de neuf ménages sur dix en 1996 (tableau D2.2). De 1970 à 1988, les achats de logements ont crû à un rythme soutenu sous l'effet d'une conjonction de facteurs favorables : les taux d'intérêt réels étaient très bas, ce qui allégeait rapidement les remboursements, le crédit se développait, le pouvoir d'achat des ménages augmentait. En 1977, la réforme du financement a rendu l'accession possible à des ménages aux ressources modestes en leur accordant des prêts aidés ou réglementés et des aides à la personne. C'est entre 1978 et 1988 que les acquisitions ont été les plus nombreuses, avec pour conséquence une forte augmentation du taux de propriétaires. A la fin des années quatre-vingt, le contexte est devenu moins porteur et le nombre des acquisitions de résidences principales a fléchi (1 560 000 entre 1989 et 1992, soit 290 000 de moins qu'entre 1985 et 1988) pour augmenter de nouveau entre 1993 et 1996, en dépit d'un environnement toujours peu favorable. 1 660 000 propriétaires ont acheté leur logement entre 1992 et 1996, dont 14 % n'ont pas eu besoin de recourir au crédit.

Tableau D2.2

### COMMENT DEVIENT-ON PROPRIETAIRE ?

	En milliers			
	1980-1984	1985-1988	1989-1992	1993-1996
Propriétaires récents *	1 807	1 997	1 713	1 817
Propriétaires récents d'une maison individuelle ou d'un logement en immeuble collectif **	1 794	1 977	1 700	1 800
dont : - héritage ou donation	148	129	141	144
- achat au comptant	207	259	226	217
- achat à crédit	1 413	1 570	1 325	1 434
- autre (viager, location-accession, ...)	27	19	6	6
Propriétaires récents de l'ensemble de l'immeuble collectif dans lequel ils résident	13	20	14	17

\* Ménages devenus propriétaires de leur logement au cours des quatre années considérées.

\*\* Sont exclus les ménages propriétaires de l'ensemble de l'immeuble collectif dans lequel ils résident.

Source : enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee.

Tableau D2.3

### FLUX D'ENTREES ET DE SORTIES DE L'ACCESSION ENTRE 1980 ET 1996.

	En milliers								
	1980*	1980-1984	1984	1984-1988	1988	1988-1992	1992	1992-1996	1996
Nombre d'accédants	4 123		4 963		5 557		5 208		5 194
Entrées dans l'accession		+ 1 461		+ 1 589		+ 1 332		+ 1 457	
Sorties de l'accession		- 621		- 995		- 1 681		- 1 471	

\* Estimation

Source : enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee.

La baisse du nombre d'accédants au début des années quatre-vingt-dix n'apparaît donc pas comme une tendance durable. Elle résulte d'abord d'un phénomène indépendant du contexte économique : l'accession à la propriété semble avoir atteint son régime de croisière après une montée en puissance qui durait depuis la réforme du financement de 1977. Entre 1992 et 1996, le nombre de nouveaux accédants est à peu près équilibré par le nombre des accédants qui quittent ce statut (environ 1,5 million entre 1992 et 1996) pour la propriété sans emprunt ou d'autres statuts d'occupation, ou par décès. A l'inverse, entre 1980 et 1984, alors que 1,5 million de ménages devenaient accédants, 600 000 cessaient de l'être (tableau D2.3). Le recul de l'accession à la propriété est par ailleurs lié à l'environnement économique des années 1988 à 1992 : les prix de l'immobilier ont augmenté, les taux d'intérêts réels restaient élevés, l'incertitude sur les ressources futures est devenue plus forte avec la montée du chômage. Dans ce contexte, les candidats à l'accession ont fait l'objet d'une sélection plus stricte et l'accession la plus sociale a reculé. La baisse du nombre des prêts aidés (PAP<sup>4</sup> et PAJ) et conventionnés (PC) n'a pas été compensée, pour la population concernée, par le développement du marché du crédit classique et par la création, en 1993, du prêt à l'accession sociale (PAS). Entre 1988 et 1992, l'accession n'a attiré que 1,3 million de ménages ; le nombre des accédants s'est stabilisé (5,2 millions) et leur part dans l'ensemble des ménages a continué de baisser (4 points depuis 1988).

#### La part de l'accession aidée a sensiblement diminué depuis 1984

Le nombre des acquisitions réalisées grâce à des financements aidés ou réglementés (500 000 entre 1993 et 1996) est resté stable, mais ne représente plus qu'un tiers des achats à crédit, contre la moitié avant 1988. Si les PAP ou PAJ financent majoritairement des achats de logements neufs (80 %), les PC et les PAS sont de plus en plus utilisés sur le marché de l'ancien (61 % des achats). Le recul du secteur aidé sur le marché immobilier de première main est particulièrement spectaculaire, puisque le nombre de ménages concernés a été divisé par deux entre 1988 et 1996, et que la part de ce secteur est tombée de 53 % à 36 % durant la même période. En revanche, les financements libres se sont développés, notamment l'épargne logement. Les accédants du secteur libre, qui étaient minoritaires jusqu'en 1988, représentent désormais 64 % des accédants et ont toujours une nette préférence pour le marché de seconde main, dynamisé par la réduction des droits de mutation en vigueur entre le 1<sup>er</sup> juillet 1995 et le 31 décembre 1996.

4. PAP : prêt à l'accession à la propriété ; PAJ : prêt à l'accession à la propriété à taux ajustable.

Tableau D2.4

#### LES ACQUEREURS RECENTS (\*) PAR SECTEUR DE FINANCEMENT

Secteur	En milliers et en %			
	1984	1988	1992	1996
Propriétaires non accédants	205	267	243	226
Accédants à la propriété	1 604	1 704	1 373	1 424
dont :	87,4 %	85,4 %	84,3 %	86,3 %
Secteur aidé **	542	432	197	214
	33,5 %	23,6 %	12,7 %	13,0 %
Secteur réglementé ***	312	436	322	292
	19,3 %	23,9 %	20,7 %	17,7 %
Secteur libre - logement ancien	428	598	651	767
	26,4 %	32,7 %	42,0 %	46,5 %
Secteur libre - logement neuf	132	95	139	151
	8,2 %	5,2 %	8,9 %	9,2 %
<b>Ensemble</b>	<b>1 619</b>	<b>1 829</b>	<b>1 552</b>	<b>1 650</b>
	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

\* Sont appelés acquéreurs récents les ménages qui ont acheté leur résidence principale (au comptant ou à crédit) au cours des quatre dernières années.

\*\* PAP, PAJ et, pour 1984, les anciens systèmes HLM et Crédit Foncier.

\*\*\* PC, PAS.

Source : enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee.

## Les propriétaires récents sont plus jeunes et plus aisés que la moyenne des ménages

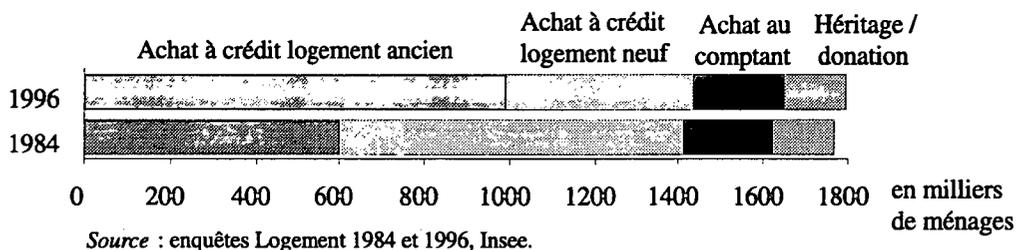
Les propriétaires récents sont jeunes : ils ont, en moyenne, 42 ans en 1996. Ceux qui n'ont pas eu recours au crédit sont les plus âgés (la moitié a plus de 60 ans), suivis des héritiers et donataires (dont la moitié a moins de 44 ans), alors que les accédants sont un peu plus jeunes (la moitié a moins de 36 ans). En 1984, l'âge moyen des propriétaires récents était de 40 ans ; les accédants qui achetaient un logement neuf étaient encore plus jeunes : 20 % d'entre eux avaient moins de 30 ans et 26 % plus de 40 ans, contre 11 % et 36 %, respectivement, en 1996 (graphique

D2.5). Les jeunes ménages ont été les plus défavorisés par la disparition progressive des PAP : la proportion de bénéficiaires d'un PAP parmi les accédants de moins de 30 ans est passée de 47 % en 1984 à 18 % en 1996, et parmi les accédants ayant au moins 30 ans, de 37 % à 14 %. Ces jeunes ménages se sont tournés vers le marché de l'ancien où ils ont trouvé 75 % de leurs logements en 1996, contre seulement 43 % en 1984.

Les propriétaires récents sont plutôt aisés : 69% sont dans la moitié la plus riche des ménages, en termes de revenus. Les propriétaires par héritage ou donation ont des revenus comparables à l'ensemble des mé-

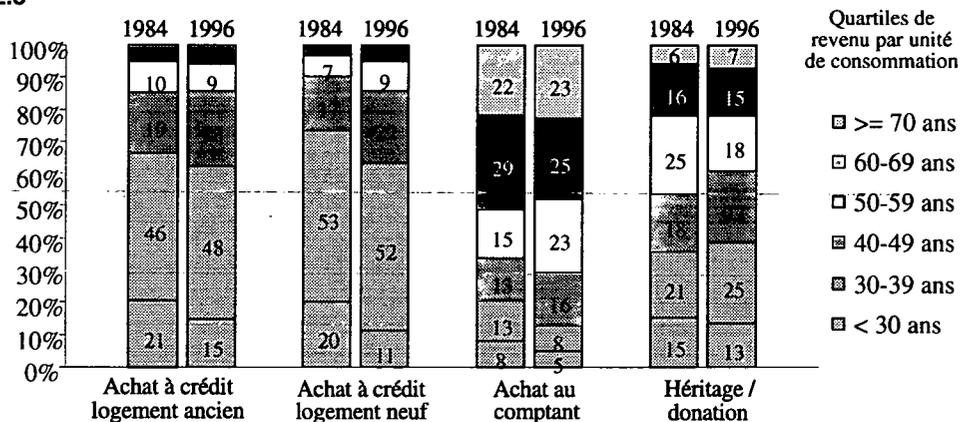
Graphique D2.4

### COMMENT DEVIENT-ON PROPRIETAIRE ?



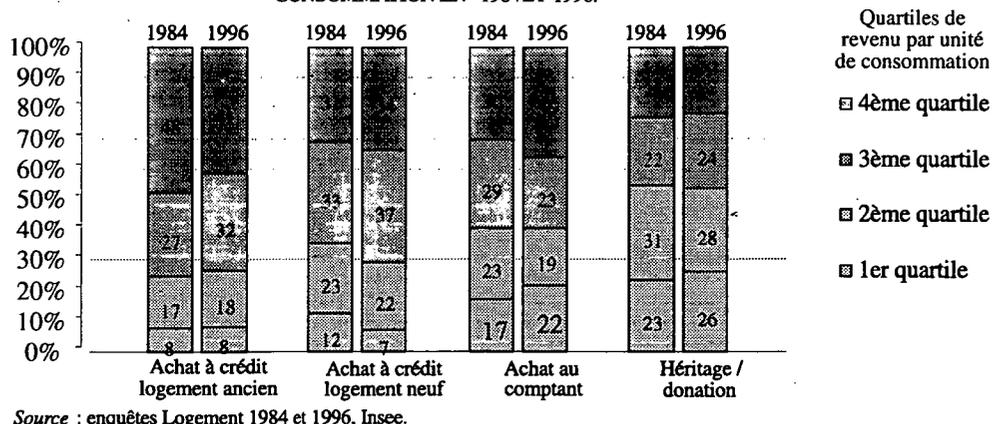
Graphique D2.5

### LES PROPRIETAIRES RECENTS SELON L'AGE EN 1984 ET 1996.



Graphique D2.6

### LES PROPRIETAIRES RECENTS SELON LE QUARTILE DE REVENU PAR UNITE DE CONSOMMATION EN 1984 ET 1996.



nages. Ceux qui ont acheté au comptant n'ont pas nécessairement des ressources élevées, mais 57% d'entre eux possédaient déjà un bien immobilier dont la vente a permis de financer ce nouvel achat. 48% de ces acquéreurs sont d'ailleurs des retraités, dont l'épargne et le patrimoine accumulés pendant la vie active, compensent l'éventuelle faiblesse des ressources. Enfin, ce sont les accédants à la propriété qui ont les revenus les plus hauts, surtout ceux qui achètent un logement ancien. Ces derniers sont d'ailleurs moins endettés que les acquéreurs de logements neufs (tous modes de financement confondus). En 1996, pour un logement ancien, l'investissement moyen des accédants s'élève à 630 000 F et le montant total des prêts contractés à 380 000 F, soit environ 1,8 année de revenu. Pour un logement neuf, le montant moyen de l'acquisition est de 780 000 F, financé par un emprunt de 480 000 F, soit 2,2 années de revenu.

### Le taux d'effort brut des accédants récents a diminué depuis 1988

En 1996, les accédants récents ont un revenu moyen de 218 000 francs par an, et des remboursements moyens de 44 300 francs par an, sans tenir compte

des aides (tableau D2.4). Ces dépenses de logement sont moins élevées que celles des ménages qui s'étaient engagés dans l'accession entre 1988 et 1992, dont le revenu était quasiment identique. Par conséquent, le taux d'effort brut des accédants récents a diminué de 2 points, passant de 22,4 % à 20,3 %. Toutefois, l'évolution de l'effort financier des accédants n'est pas uniforme. Celui des nouveaux accédants des secteurs aidés et réglementés est en baisse constante depuis 1988 mais reste supérieur à celui des accédants du secteur libre. Pour ces derniers, l'évolution du taux d'effort entre 1992 et 1996 est opposée à la tendance observée entre 1988 et 1992 : le taux d'effort a augmenté pour l'achat d'un logement ancien, diminué pour l'achat d'un logement neuf.

En 1996, près de 17 % des accédants récents reçoivent une aide au logement ; ils sont deux fois moins nombreux que dans les années quatre-vingt. Ces aides réduisent le taux d'effort de leurs bénéficiaires de près de sept points. Le pouvoir solvabilisateur des aides est plus important pour les accédants qui bénéficient d'un PAP : leurs ressources sont plus modestes et leurs aides plus importantes puisqu'ils sont éligibles à l'APL, dont le montant est plus important que celui de l'AL.

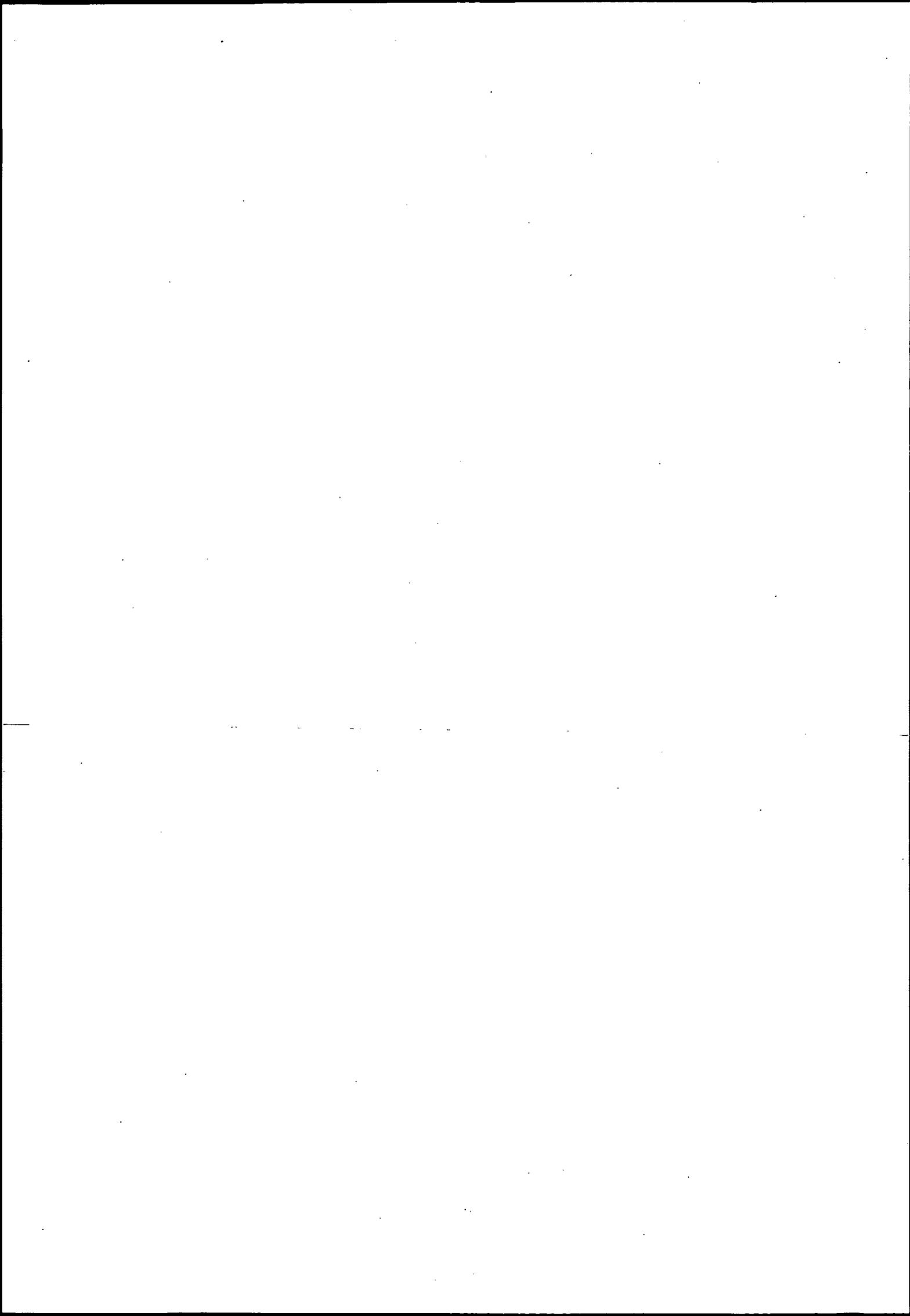
Tableau D2.5 SITUATION FINANCIERE DES ACCEDANTS SELON LE SECTEUR D'ACCESSION.

En francs courants et en %

Période	Secteur d'accession	Revenu annuel moyen	Remboursement annuel moyen	Taux d'effort brut moyen* (en %)	Proportion de bénéficiaires d'une aide (AL ou APL) (en %)	Taux d'effort net moyen* des accédants aidés (en %)
1981-1984	Ensemble	143 000	34 800	24,2	37,2	21,6
	Aidé	125 000	34 300	27,3	64,3	20,6
	Réglementé	145 000	38 700	26,7	40,2	25,2
	Libre - Logement neuf	162 000	33 100	20,4	7,3	17,7
	Libre - Logement ancien	157 000	32 700	20,8	10,8	24,0
1985-1988	Ensemble	168 000	41 500	24,7	37,8	22,4
	Aidé	131 000	41 200	31,3	78,3	22,2
	Réglementé	165 000	46 300	28,0	46,6	24,2
	Libre - Logement neuf	193 000	37 600	19,5	6,8	15,0
	Libre - Logement ancien	188 000	45 600	24,2	13,1	21,7
1989-1992	Ensemble	216 000	48 600	22,4	18,8	21,0
	Aidé	168 000	47 100	27,9	46,9	22,3
	Réglementé	214 000	53 700	25,1	21,8	21,9
	Libre - Logement neuf	221 000	45 600	20,6	11,0	18,4
	Libre - Logement ancien	266 000	52 700	19,8	9,2	21,4
1993-1996	Ensemble	218 000	44 300	20,3	16,7	18,6
	Aidé	180 000	47 100	26,2	39,9	21,2
	Réglementé	197 000	43 700	22,2	25,7	18,3
	Libre - Logement neuf	230 000	42 100	18,3	9,6	15,6
	Libre - Logement ancien	247 000	52 800	21,3	3,7	13,5

\* Le taux d'effort brut moyen est le rapport entre le remboursement annuel moyen et le revenu annuel moyen. Le taux d'effort net moyen est le rapport entre le remboursement annuel moyen, aides au logement déduites, et le revenu annuel moyen.

Source : enquêtes Logement 1984, 1988, 1992, 1996, Insee.



## LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

*Les propriétaires de logements locatifs sont plutôt des ménages aisés, bénéficiant d'un patrimoine important. Ils sont plus nombreux, toutes choses égales par ailleurs, parmi les travailleurs indépendants que parmi les salariés. Tous les bailleurs ne sont pas des investisseurs : un logement locatif sur trois a été acquis par héritage et un sur cinq était au départ destiné à un autre usage (personnel ou familial) et n'est devenu locatif que par la suite. De ce fait, les bailleurs n'appartiennent pas uniquement aux catégories sociales les plus favorisées. Sur dix bailleurs, six ne possèdent qu'un seul logement. Si l'on en croit les projets annoncés par leurs propriétaires, sur dix logements locatifs, sept devraient le rester, deux seront vendus ou donnés à plus ou moins long terme et un de ces logements sera conservé par son propriétaire mais consacré à un autre usage.*

Après avoir constamment diminué depuis les années cinquante, le nombre de logements locatifs détenus par des personnes physiques est en hausse depuis la fin des années 1990. Entre 1988 et 1996, ce parc, qui comprend des logements soumis à la loi de 1948, des logements à loyers " libres " et quelques logements loués meublés, s'est accru de 640 000 unités, soit en moyenne 80 000 logements supplémentaires par an, alors qu'il diminuait encore de 70 000 par an entre 1984 et 1988.

Cette remontée du parc locatif privé possédé par des ménages (alors que celui possédé par des personnes morales continue à diminuer), révélée par l'enquête nationale logement (ENL) de 1992 et confirmée par celle de 1996, montre le caractère très lacunaire de la connaissance des propriétaires de ces logements. Aussi, à l'initiative de l'IAURIF, de l'INSEE et du ministère de l'équipement, une enquête spécifique a été réalisée auprès des propriétaires bailleurs personnes physiques.

Organisée comme une enquête complémentaire à l'enquête logement de 1996, elle s'adressait à tous les ménages qui, dans le questionnaire " classique " de l'Enquête Logement, disaient posséder un logement locatif. Ainsi 2 200 propriétaires bailleurs ont été interrogés entre novembre 1996 et janvier 1997 sur la composition de leur patrimoine, la façon dont ils l'ont constitué, leur gestion, leurs projets et leurs opinions sur ces logements et sur l'investissement locatif en général<sup>1</sup>.

Ce dossier aborde trois des thèmes de l'enquête, qui éclairent et complètent les données économiques sur la filière bailleurs personnes physiques du compte du logement. Dans une première partie, on s'intéresse au " portrait social " du bailleur en analysant les caractéristiques économiques et sociologiques des ménages qui possèdent des logements locatifs. Dans un deuxième temps, les modalités de constitution du patrimoine locatif sont étudiées, en particulier les situations où un ménage se retrouve bailleur sans vrai-

ment l'avoir décidé. Enfin, la troisième partie du texte aborde l'avenir du parc locatif privé à travers l'étude des projets, mais aussi des motivations, des bailleurs.

### Qui sont les propriétaires bailleurs ?

Les facteurs individuels qui peuvent influencer, pour un ménage, sur la détention d'un logement locatif sont multiples : dans la mesure où un logement locatif est un placement, les capacités d'épargne du ménage interviennent, donc ses revenus d'activités, mais aussi ses revenus passés et futurs. Un logement locatif peut ainsi être un complément de retraite pour les professions indépendantes, pour lesquelles les systèmes par répartition sont moins développés. Mais l'actif logement étant également susceptible d'être utilisé pour lui-même (pour se loger soi-même, pour loger des descendants ou des ascendants), sa possession répond sans doute aussi à des circonstances personnelles et/ou familiales particulières.

Afin de mettre en lumière l'effet propre de chacun de ces facteurs, et de distinguer, par exemple, la part due au revenu de celle qui correspond à la catégorie sociale, on a utilisé la méthode de la régression logistique (voir Dossier 1 pour l'explication de cette méthode).

### Effet de richesse et " goût pour la pierre "

La probabilité d'être propriétaire bailleur augmente avec la richesse telle qu'elle peut être appréciée par la perception de revenus de placements financiers ou

1. Les résultats de l'enquête " propriétaires bailleurs " ont fait l'objet d'une première publication en juin 1998 : " Les particuliers propriétaires de logements locatifs et leur patrimoine ", André Massot, *Les cahiers de l'IAURIF*, supplément habitat n°21, juin 1998

LES CARACTERISTIQUES DES MENAGES BAILLEURS

Variable		Paramètre estimé		Test de Student
Personne de référence	Age de la PR	0,09	***	50,49
	Carré de l'âge	-0,001	***	42,97
	La PR est une femme	0,06		0,34
Situation matrimoniale (Situation de référence : Célibataire)	Couple marié	0,34	***	8,11
	Couple non marié	0,46	**	9,86
	Divorcé	-0,11		0,55
	Veuf(ve)	0,29	**	5,05
Nombre d'enfants	Nombre d'enfants	0,06		1,17
	Carré du nb d'enfants	-0,03	**	4,19
Ressources et patrimoine	Possède résidence secondaire	0,54	***	67,79
	Montant des revenus du travail et de transferts	$0,12 \cdot 10^{-4}$	***	23,52
	Possède revenus de placement financiers	0,48	***	84,20
Statut d'occupation de la résidence principale (Situation de référence : fermiers et métayers)	Propriétaire non accédant	0,88	***	10,93
	Accédant à la propriété	-0,61	***	75,02
	Locataire HLM	-0,58	**	4,10
	Locataire secteur libre	-0,02		0,003
	Locataire loi de 1948	0,09		0,05
	Logé gratuitement par famille	0,69	**	5,72
	Logé gratuit. par employeur	1,08	***	12,62
	Superficie du logement	0,005	***	103,16
Niveau de diplôme (Situation de référence : Primaire)	sans diplôme	-0,27	***	8,75
	Secondaire	0,10		2,27
	Universitaire	0,29	***	10,88
Catégorie socio-professionnelle (Situation de référence : profession intermédiaire ou employé)	Agriculteur	0,48	***	23,67
	Artisan	1,03	***	122,88
	Commerçant	0,93	***	96,37
	Chef d'entreprise	1,03	***	21,57
	Profession libérale	0,59	***	14,72
	Cadre secteur public	0,24	**	5,20
	Cadre secteur privé	0,43	***	26,27
Zone d'Etudes et d'Aménagement du Territoire (Situation de référence: Bassin parisien)	Nord	-0,08		0,37
	Est	0,36	***	13,65
	Ouest	0,26	***	9,13
	Sud-Ouest	0,13		2,05
	Centre-Est	0,19	**	3,98
	Méditerranée	0,33	***	14,58
	Ile-de-France hors Paris et Couronne	-0,22		1,28
	Couronne parisienne	-0,24	**	5,36
	Ville de Paris	0,47	***	13,20
Mobilité (référence : immobile)	Déménagement depuis 4 ans	0,25	**	6,60
	Changement de commune	0,30	***	13,71

*Lecture :* La lecture diffère du modèle d'explication des loyers (dossier 1) sur deux points : d'un part la variable expliquée par le modèle n'est pas une quantité (le loyer) mais un état : le fait d'être bailleur ; d'autre part on a présenté ici le paramètre estimé par le modèle sans le transformer en pourcentage, car le modèle comporte à la fois des variables quantitatives et des modalités qualitatives.

Le mode de lecture est cependant similaire : un paramètre estimé positif élevé signifie que la modalité influe positivement sur le fait d'être propriétaire bailleur. Les modalités dont l'effet est certain (au seuil de 99,9 %) sont signalées par \*\*\*. Celles dont l'effet est probable mais moins certain sont signalées par \*\*. Pour les autres, il n'y a pas de certitude que le paramètre réel ne soit pas nul, donc l'effet de la modalité n'est pas certain.

Source : enquête Logement 1996, INSEE.

par la détention d'une résidence secondaire. Elle est aussi plus forte pour les propriétaires qui ont fini de rembourser leurs emprunts, alors qu'elle est moins forte pour les accédants et pour les locataires, surtout en HLM. Elle augmente avec la surface du logement occupé à titre de résidence principale, surface que l'on peut analyser, dans une certaine mesure, comme un signe de richesse.

Ces résultats ne font donc pas apparaître de substitution entre une forme de placement (placements financiers ou résidence secondaire) et une autre (logement locatif), ni de choix entre location de la résidence principale et propriété bailleuses, ni entre possession d'un petit logement et mise en location d'un autre. Une exception cependant : les ménages logés à titre gratuit sont, toutes choses égales par ailleurs, plus fréquemment bailleurs. Cela est encore plus vrai pour ceux qui sont logés par l'employeur que pour ceux qui sont logés par leur famille. Ce mode de logement peut donc s'analyser comme un avantage en nature qui augmente le revenu disponible et donc les capacités d'épargne. Cette épargne est d'autant plus placée en logement locatif que l'avantage en nature fourni par l'employeur ne l'est que pour une durée limitée en général à la vie professionnelle. Le logement peut être alors destiné à loger le ménage lui-même dans le futur. L'influence de la possession d'une résidence secondaire et de la surface du logement pourraient également s'interpréter comme un goût pour la pierre, soit en consommation de service de logement, soit en placement, par rapport à d'autres consommations ou d'autres placements.

À patrimoine égal, la probabilité d'être bailleur augmente aussi avec le revenu (hors revenus du capital). Par contre, si elle augmente avec la présence de revenu du capital, elle n'augmente pas avec le niveau des revenus en capital (hors revenus fonciers) : il y a donc peut-être là tout de même un effet de substitution entre placements financiers et non financiers.

### Âge et statut

Autre effet important, celui de l'âge : la probabilité d'être bailleur augmente jusque vers 63 ans, puis se stabilise au-delà.

À revenu égal, le fait d'avoir un statut d'indépendant joue positivement sur la probabilité de détention de logement locatif. On peut y voir, outre un effet revenu (pas toujours facile à mesurer pour ces catégories), la nécessité pour un travailleur indépendant de se prémunir pour la retraite, moins assurée que pour un salarié. Ainsi le fait d'être artisan, commerçant, chef d'entreprise ou agriculteur influence positivement le taux de détention. Être cadre supérieur du secteur privé également, mais moins significativement, alors qu'être cadre du secteur public joue beaucoup moins.

Au-delà de la question de la retraite, c'est peut-être la nécessité de se couvrir contre l'aléa du revenu qui explique ces comportements : à revenu égal, le risque de diminution des revenus d'activité est plus grand dans le secteur privé que dans le secteur public. Les ouvriers sont moins fréquemment propriétaires bailleurs, toutes choses égales par ailleurs.

Ne pas détenir de diplôme a un effet négatif sur la probabilité de détention de logement de rapport, tandis qu'être diplômé de l'enseignement supérieur a un effet positif (toujours à revenu, âge, etc. égaux) : la gestion des logements locatifs peut, certes, être confiée à un professionnel, mais son coût et sa complexité découragent probablement certains ménages ayant un faible niveau d'instruction. D'ailleurs, parmi les bailleurs qui envisagent de vendre leur logement, 8 % invoquent la complexité de la gestion comme raison de se séparer du logement.

Selon l'OLAP, à Paris, plus du tiers des bailleurs gérant directement leurs logements n'augmentent pas le loyer d'une année sur l'autre et moins du tiers appliquent l'augmentation légale (ICC). Les proportions sont respectivement de 5 % et de près de 64 % pour les bailleurs faisant gérer par des administrateurs de biens. On pourrait l'interpréter comme le résultat du coût de la gestion ; le propriétaire préfère s'abstenir plutôt que de rechercher l'indice de référence, écrire une lettre, établir une nouvelle quittance...

Un niveau faible d'éducation ou une catégorie sociale ouvrière peut aussi être interprété comme le signe d'un revenu permanent plus faible, à revenu courant égal, donc à de moindres capacités de placement.

### Logements locatifs et histoire familiale

Au-delà de l'aspect placement, le logement loué a un usage familial potentiel : il peut avoir logé, ou pourra devoir loger plus tard, les enfants ou la famille elle-même.

Le fait de vivre en couple ou d'être veuf conduit davantage à être bailleur que si l'on est célibataire (ou divorcé). On pourrait y voir la preuve de cette " utilité familiale ", mais la présence d'enfants au sein du ménage a l'effet inverse, sans doute du fait du poids des dépenses qu'entraîne la présence d'enfants et qui réduit la capacité d'épargne et d'investissement. Cependant, une exploitation de l'enquête Patrimoine de l'INSEE qui prend en compte non seulement les enfants vivant dans le ménage mais aussi les enfants vivant hors du ménage (qui sont donc plutôt plus âgés) montre que le nombre total d'enfants a un effet positif significatif jusqu'à deux enfants, et négatif au-delà. On peut penser que l'incitation à placer de l'argent dans un logement

pour ses enfants existe, mais ne peut plus être prépondérante chez les familles nombreuses pour lesquelles l'effet sur le revenu l'emporte.

Mais l'aspect familial du placement ne joue pas seulement à travers les enfants. Ce peut être le ménage lui-même, qui a été logé dans le logement actuellement loué. Les couples cohabitants non mariés sont plus souvent bailleurs que les couples mariés : vraisemblablement, l'un des membres du couple vivait dans un logement dont il était propriétaire, et lorsqu'il l'a quitté pour rejoindre son conjoint, il l'a conservé et mis en location. Notons qu'il n'y a pas d'effet positif pour les divorcés ne vivant pas en couple, ce qui confirme le scénario.

Le fait d'avoir déménagé récemment, surtout s'il y a eu migration (déménagement avec changement de commune), augmente également la probabilité d'être bailleur. Là encore, on conserve un logement, en attendant soit de le vendre, soit de retourner y vivre. Dernier effet, très important, qu'on décèle dans l'enquête Patrimoine : toutes choses égales par ailleurs, le fait d'avoir reçu un héritage (quelle qu'en soit la nature et l'importance) augmente la probabilité d'être propriétaire bailleur.

## Petits et gros bailleurs

Près des deux tiers des propriétaires bailleurs ne possèdent qu'un seul logement. Qu'est-ce qui distingue les bailleurs qui possèdent plus d'un logement des autres? La probabilité d'être bailleur de plus d'un logement augmente pour les indépendants par rapport aux salariés. Le fait d'être propriétaire de sa résidence principale, la surface du logement ou la détention de résidence secondaire sont également des éléments favorables. En sens inverse, la variable "migration" joue négativement : migrer peut entraîner la possession d'un logement (sans doute celui qu'on vient de quitter), mais pas de deux. L'effet des recompositions familiales disparaît aussi. S'il existe ainsi des bailleurs inadvertants, ils ne le sont pas deux fois !

Les données relatives au mode de constitution du patrimoine et aux motivations des bailleurs permettent de confirmer un certain nombre des hypothèses émises lors de cette analyse des caractéristiques des ménages bailleurs. Elles expliquent, en particulier, pourquoi les éléments financiers (revenu, épargne, besoins pour la retraite) ne sont pas seuls à différencier les ménages bailleurs des autres.

### LES MODALITES D'ACQUISITION DES LOGEMENTS LOCATIFS

En % des logements locatifs

Modalités d'acquisition	Ensemble des acquisitions	Type de logement		Âge lors de l'acquisition		
		Petit appartement	Maison individuelle	Moins de 40 ans	50 ans et plus	Âge moyen
<b>Achat pour mise en location</b>	<b>45,5</b>	<b>57</b>	<b>34</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
<i>Dont :</i>						
<i>Neuf</i>	15,6	19	13	14	14	41
<i>Occasion</i>	29,8	38	21	27	28	42
<b>Héritage ou donation</b>	<b>33,1</b>	<b>26</b>	<b>39</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>47</b>
<i>Dont :</i>						
<i>Succession simple</i>	24,7	21	29	18	34	48
<i>Succession avec rachat partiel</i>	2,8	1	4	3	3	41
<i>Donation</i>	5,6	4	6	7	6	43
<b>Achat pour une autre destination</b>	<b>21,4</b>	<b>17</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>14</b>	<b>36</b>
<i>Dont :</i>						
<i>Résidence principale personnelle</i>	14,2	9	20	24	6	33
<i>Occupation par la famille</i>	3,3	4	3	2	5	47
<i>Autre destination</i>	3,9	4	4	5	3	40
<b>Part dans l'ensemble des acquisitions</b>	<b>100,0</b>	<b>40</b>	<b>28</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>43</b>

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/IAURIF/DGUHC.

Lecture : 45,5 % des acquisitions ont été des achats pour mise en location, dont 15,6 % de logements neufs. Pour ce qui est des petits appartements (une ou deux pièces), qui représentent 40 % des acquisitions de logements locatifs, 57 % ont été achetés pour être loués.

## Comment devient-on propriétaire bailleur ?

Les logements achetés dans le but de les mettre en location - l'investissement locatif au sens strict - ne représentent que 45 % du stock des logements locatifs : plus de la moitié d'entre eux sont soit hérités, soit reçus en donation, soit achetés pour un autre usage avant d'être, plus tard, mis en location. La majorité des logements sont donc locatifs sans que leur propriétaire l'ait vraiment choisi ou forcément décidé. Pour les ménages possédant un seul logement, l'investissement locatif représente moins du tiers des modalités d'entrée dans le patrimoine.

### L'investissement locatif : 45 % des logements

L'investissement locatif est cependant la situation d'acquisition majoritaire pour les petits appartements (de moins de trois pièces habitables), qui représentent 40 % des logements locatifs : 57 % d'entre eux ont été achetés pour être loués, dont 19 % neufs. L'âge moyen des investisseurs est le même que celui de l'ensemble des acquéreurs acheteurs. On note seulement qu'ils appartiennent plutôt plus que les autres aux classes d'âge médianes (40 à 50 ans).

L'investissement locatif est aussi majoritaire dans la constitution des gros patrimoines : il représente plus de la moitié des acquisitions des bailleurs possédant plus de deux logements. Il est également à l'origine de 57 % des acquisitions des indépendants, qui se distinguent par là très nettement des autres catégories sociales.

### Héritage et donation : un tiers des logements

25 % des logements locatifs ont été hérités, 3 % ont été en partie hérités et ont fait l'objet d'un rachat

partiel, 6 % ont été reçus en donation. Sur cet ensemble de 33 % de logements " reçus ", 59 % étaient déjà occupés par un locataire au moment de l'obtention. Dans ce cas, le ménage devient bailleur " par inadvertance " et choisit de le rester, le plus souvent, par commodité. Un quart des autres logements hérités est occupé dans l'année qui suit par un locataire, mais un cinquième l'est seulement plus de dix ans après l'acquisition : entre temps, ces logements ont pu être utilisés par le propriétaire lui-même ou prêtés. En moyenne, les logements locatifs hérités vides d'un locataire sont mis en location six ans après leur obtention. Les bénéficiaires d'héritage sont, en moyenne, nettement plus âgés que ceux qui achètent un logement à des fins d'investissement locatif. Ce n'est en revanche pas le cas des bénéficiaires de donation, qui sont parmi les plus jeunes acquéreurs.

Les logements hérités ou reçus en donation sont, par rapport à l'ensemble du parc locatif privé, plutôt grands, plus souvent situés en zone rurale ou dans les petites agglomérations.

Relativement à leur part dans l'ensemble de la population, ce sont les cadres, les professions libérales, les indépendants et les agriculteurs qui héritent le plus de logements locatifs : on retrouve les catégories sociales surreprésentées parmi les bailleurs. Cependant c'est pour les membres des professions intermédiaires, les employés et les ouvriers que, toutes choses égales par ailleurs, l'héritage joue le plus dans la probabilité d'être bailleur. A l'inverse, le rôle de l'héritage est peu significatif pour les cadres, les indépendants et les agriculteurs. En effet, dans ces catégories où les bailleurs sont plus nombreux, les enfants sont bailleurs avant de le devenir par l'héritage.

### Un logement sur cinq acheté et mis en location plus tard

Plus d'un logement locatif sur cinq a effectivement été acheté par son propriétaire, mais pas dans le but de le louer : deux fois sur trois, c'est pour l'occuper

REPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PAR  
TYPE D'ACQUISITION ET TAILLE DU  
PATRIMOINE

En % de l'ensemble des logements locatifs

	Investissement	Autre achat	Héritage	Total
Un logement	10,5	11,1	8,6	30,2
Deux logements	8,6	3,9	6,2	18,7
3 à 5 logements	12,8	4,0	8,8	25,6
Plus de 5 logements	13,5	2,4	9,6	25,5
<b>Total</b>	<b>45,4</b>	<b>21,4</b>	<b>33,2</b>	<b>100,0</b>

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/IAURIF/DGUHC.

comme résidence principale. La situation où un logement a été acquis pour soi et mis, plus tard, en location, est caractéristique des acquisitions réalisées par des jeunes : elle explique la moitié des acquisitions de logements locatifs par les moins de 40 ans. Comme des logements ont été souvent acquis pour loger une famille, ils sont plutôt grands : 40 % sont des maisons contre 20 % dans le cas d'investissements locatifs. Une fois sur deux, la mise en location intervient entre trois et dix ans après l'achat, et trois fois sur dix plus de dix ans après. En moyenne, il s'écoule huit ans entre l'achat et la première mise en location. Par contre les logements achetés à l'origine pour loger un membre de la famille sont petits (une ou deux pièces dans les deux tiers des cas), souvent situés dans de grandes agglomérations (un tiers dans l'agglomération parisienne et un tiers dans les autres agglomérations de plus de 200 000 habitants), et achetés par des ménages plutôt âgés : le cas des logements acquis pour loger un enfant étudiant explique vraisemblablement un grand nombre de ces situations.

Ces situations, où un logement acheté pour un autre usage devient locatif, sont caractéristiques des petits patrimoines : elles génèrent à elles seules un tiers des bailleurs d'un seul logement et un cinquième des bailleurs de deux logements, soit presque le quart du nombre total des propriétaires bailleurs !

### Âge de détention et âge d'obtention

Du fait de la durée de détention des logements, alors que l'âge moyen du bailleur est de 59 ans, l'âge moyen à l'acquisition d'un logement est de 43 ans. Si les bailleurs sont plutôt âgés, l'acquisition de logements locatifs se fait nettement plus tôt : ainsi 18 % des

logements locatifs sont entrés dans le patrimoine de leurs propriétaires quand ils avaient moins de 30 ans, alors que seuls 3 % des logements locatifs ont un propriétaire appartenant à cette tranche d'âge. À l'inverse, les propriétaires de plus de 64 ans possèdent 34 % des logements mais ne réalisent que 3 % des acquisitions.

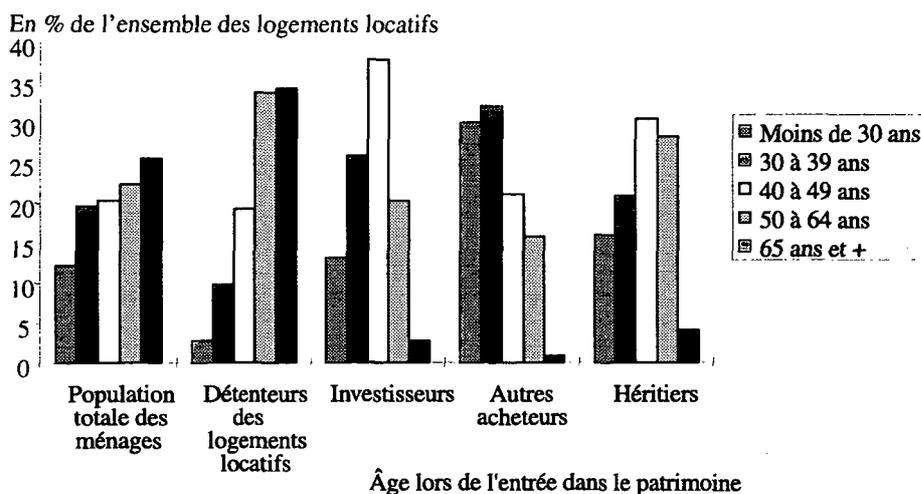
Si l'on compare les profils par âge des acquéreurs, on constate que les modes d'accession dominants sont, dans l'ordre du cycle de vie, l'achat pour se loger soi-même, l'investissement locatif, le bénéfice d'une

REPARTITION DES BAILLEURS PAR TAILLE DE TYPE DE CONSTITUTION DU PATRIMOINE LOCATIF

En % de l'ensemble des bailleurs	
	1996
<b>Un logement</b>	<b>60,7</b>
<i>Investissement</i>	23,0
<i>Autre achat</i>	22,1
<i>Héritage</i>	15,6
<b>Deux logements</b>	<b>18,5</b>
<i>Investissement seul</i>	6,3
<i>Autre achat seul</i>	1,4
<i>Héritage seul</i>	3,9
<i>Origines mélangées</i>	6,9
<b>Trois à 5 logements</b>	<b>15,0</b>
<i>Tous hérités</i>	2,5
<i>Autres</i>	12,5
<b>Plus de 5 logements</b>	<b>5,8</b>
<i>Tous hérités</i>	0,9
<i>Autres</i>	4,9
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/AURIF/DGUHC.

ÂGE DE DETENTION ET ÂGE D'OBTENTION DES LOGEMENTS LOCATIFS



Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/AURIF/DGUHC.

donation, l'achat pour loger un membre de la famille et enfin l'héritage.

### Taille du patrimoine et mode de constitution

Près du quart des bailleurs a hérité de la totalité de son patrimoine immobilier locatif. Bien que la part de l'héritage représente un tiers des patrimoines pour les petits comme pour les gros bailleurs, les bailleurs qui le sont uniquement par héritage sont nettement plus nombreux parmi les petits bailleurs que parmi les gros. Parmi les "petits bailleurs" (un ou deux logements), la part de ceux dont le patrimoine s'est constitué uniquement par des achats hors investissement est de près de 30% : c'est la situation la plus fréquente, devant le patrimoine entièrement investi (29 %), le patrimoine entièrement hérité (24 %) et les origines variées (17 %).

Chez les bailleurs plus importants, on ne peut pas mesurer la part exacte de ces situations, mais elle est certainement beaucoup plus rare, car le nombre de situations où, après avoir acheté un logement pour une autre utilisation, on le met en location, est forcément limité au cours de la vie du ménage.

### Projets et motivations des bailleurs

#### Sur dix logements, sept devraient rester locatifs

Interrogés sur leurs projets au sujet de ces logements, 13 % des propriétaires comptent s'en débarrasser le plus rapidement possible : soit occupés avant la fin du bail (6 %), soit dès la fin du bail (4 %) ou au départ du locataire s'il n'y a pas de bail (3 %). Dans 96 % des cas, ils envisagent une vente, dans 4 % seulement une donation.

A un horizon plus lointain, après une nouvelle période de location ou, éventuellement, une utilisation familiale, 8 % des propriétaires envisagent de vendre leur logement, et 1 % de le donner. A plus ou moins long terme, 22 % des logements locatifs quitteront donc le patrimoine de leur propriétaire.

Les projets de vente (ou de donation) rapide sont plus fréquents quand les logements, achetés pour d'autres raisons, sont devenus locatifs (19 %) ou quand ils ont été hérités (13 %) que quand ils ont fait l'objet d'investissement (10 %), ce qui n'est guère surprenant. Par contre, les perspectives de vente ultérieures sont les mêmes quelle que soit l'origine de la propriété : une fois que le bailleur "inadvertant" a décidé de le rester, il n'a pas plus de raison qu'un autre de vouloir se séparer du logement plus tard.

#### LES PROJETS DES PROPRIETAIRES

En % de l'ensemble des logements locatifs

	1996
<b>Vendre ou donner rapidement</b>	<b>13,0</b>
<i>Dont : - vendre</i>	12,4
- donner	0,6
<i>Dont : - en cours de bail</i>	5,7
- en fin de bail	4,5
- au départ du locataire (*)	2,8
<b>Vendre ou donner ultérieurement</b>	<b>8,9</b>
<i>Dont : - vendre</i>	7,8
- donner	1,1
<b>Conserver pour une autre utilisation</b>	<b>9,2</b>
<i>Dont : - loger un enfant</i>	4,4
- se loger soi même	
- résidence principale	3,2
- résidence secondaire	0,5
- autre usage familial	1,0
<b>Conserver pour louer</b>	<b>68,9</b>
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

(\*) cas où il n'existe pas de bail écrit ou baux sans date de fin (ex loi de 1948).

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996.

#### LES PROJETS DES PROPRIETAIRES SELON LE MODE D'ACQUISITION

En % des logements locatifs

	Ensemble	Investissement	Autre achat	Héritage
Vendre ou donner rapidement	13,0	10,1	19,2	13,2
Vendre ou donner ultérieurement	8,9	10,0	10,4	6,2
Conserver pour une autre utilisation	9,2	9,4	10,9	7,8
Conserver pour louer	68,9	70,5	59,5	72,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/IAURIF/DGUHC.

De même que l'investissement n'est pas la seule cause d'achat de logements locatifs, la location n'est pas la seule raison de conserver les logements : parmi les 78 % de logements que les propriétaires comptent conserver, 9 % ne resteront pas locatifs. Ils logeront un enfant (une fois sur deux), le ménage lui-même (une fois sur trois comme résidence principale, une sur vingt comme résidence secondaire), ou un autre membre de la famille.

L'usage familial ou personnel futur d'un logement locatif est pratiquement aussi répandu lors des situations d'investissement que lorsque le logement a été acheté pour d'autres raisons. Mais dans le premier cas, c'est le logement des enfants qui est le projet dominant, alors que dans le second c'est le logement du ménage seulement.

Au total, c'est l'héritage qui apparaît le mode d'acquisition qui entraîne le plus de stabilité locative : 73 % des logements locatifs acquis de cette façon devraient le rester. à l'inverse, quand le logement a été acheté puis est devenu locatif, il ne le restera que dans moins de 60 % des cas.

Les projets de vente ou de conservation ne sont guère différents selon les tailles de logement. En revanche, ils varient selon la localisation : alors que le parc locatif rural, et surtout celui des petites agglomérations, devrait le plus souvent le rester, celui des agglomérations de plus de 100 000 habitants, et surtout celui de l'agglomération parisienne, devrait faire l'objet d'un nombre plus important de ventes et d'occupations familiales.

#### LES PROJETS DES PROPRIETAIRES SELON LA LOCALISATION DU LOGEMENT

	En % des logements locatifs			
	Communes rurales	Agglos <100 000 hab	Agglos >100 000 hab	Agglo parisienne
Vendre ou donner rapidement	13,2	10,5	11,9	16,4
Vendre ou donner ultérieurement	4,8	6,6	12,0	10,8
Conserver pour une autre utilisation	9,6	5,9	10,0	11,3
Conserver pour louer	72,4	77,0	66,1	61,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/IAURIF/DGUHC.

#### LES RAISONS DE CONSERVER UN LOGEMENT SELON LE MODE D'ACQUISITION ET LES PROJETS

	En % des logements locatifs			
	Ensemble	Investissement	Autre achat	Héritage
<b>Raisons liées au rendement</b>				
Vendre ou donner ultérieurement	20	24	20	11
Conserver pour une autre utilisation	10	13	4	12
Conserver pour louer	29	34	23	26
<b>Ensemble</b>	<b>26</b>	<b>31</b>	<b>20</b>	<b>23</b>
<b>Raisons liées à la stabilité</b>				
Vendre ou donner ultérieurement	48	57	27	51
Conserver pour une autre utilisation	27	26	32	24
Conserver pour louer	67	75	67	60
<b>Ensemble</b>	<b>62</b>	<b>67</b>	<b>57</b>	<b>56</b>

**Lecture :** 26 % des propriétaires qui comptent conserver (au moins à court terme) un logement locatif citent parmi leurs explications des raisons liées au rendement du placement (loyer motivant, charges et travaux supportables, avantages fiscaux). 62 % d'entre eux invoquent des raisons liées à la stabilité du placement (régularité du revenu ou sécurité du placement pierre).

Source : enquête Propriétaires bailleurs 1996, INSEE/IAURIF/DGUHC

Plus que les héritiers, ce sont les bailleurs devenus propriétaires suite à un achat (investisseurs ou non) qui ont des projets différents selon que leurs logements sont situés ou non dans de grandes agglomérations : ainsi un investisseur sur trois compte vendre à Paris contre un sur dix dans les petites agglomérations. C'est aussi à Paris qu'on a la plus grande probabilité d'être bailleur, toutes choses égales par ailleurs. Les projets plus fréquents de vente pourraient donc être liés simplement à la plus grande activité du marché locatif.

### **Les déçus de la location**

La moitié des bailleurs qui souhaitent vendre ou donner rapidement leur logement indique, comme raison, le trop faible rendement de l'investissement : loyers médiocres et fiscalité lourde arrivent en tête des raisons annoncées, mais les bailleurs indiquent aussi que les charges et le coût des travaux sont trop élevés. Les difficultés liées à la gestion locative, citées par un bailleur sur quatre arrivent en deuxième position : un sur cinq se plaint du comportement des locataires, un sur cinq des problèmes pour en trouver, un sur dix de la complexité de gestion. Un quart des propriétaires souhaite réaliser une plus-value, pense que la valeur du logement n'augmentera plus ou préfère un autre

placement. Enfin, un bailleur sur cinq souhaite vendre, tout simplement, par besoin de liquidité.

### **Les raisons de conserver des logements**

Ceux qui comptent conserver le logement un certain temps mettent en avant la régularité du revenu (37 %) plus que le loyer lui-même (10 %). Ils sont aussi très nombreux à juger l'état du marché défavorable à la vente<sup>2</sup> (37 %) et 18 % d'entre eux sont rassurés par la sécurité du placement dans la pierre.

Quant aux " inconditionnels " du logement locatif, la moitié d'entre eux met en avant la régularité du revenu, qui apparaît comme le principal atout de ce placement. Ensuite, citée par un bailleur sur trois, vient la perspective de transmettre à un héritier et, pour un sur quatre, la sécurité du placement. Le loyer, en lui-même, n'est cité que par 18 % des propriétaires.

Les réponses des propriétaires font apparaître que leur motivation est plus liée à la nature patrimoniale et durable du bien logement qu'à son rendement instantané. Ceci est aussi vrai - et même plutôt plus - des " investisseurs " que des héritiers ou des autres acheteurs.

2. L'enquête a été réalisée à la fin de l'année 1996.



*C'est entre 1965 et 1975 que l'effort de construction de logements locatifs sociaux a été le plus important. Au cours des dernières années, la taille du parc a augmenté lentement (moins de 2 % par an) mais régulièrement, avec un net fléchissement en 1997 (seulement 1,4 %). Le prêt locatif aidé est le mode de financement le plus courant des bailleurs sociaux : il a permis la construction d'un peu moins d'un million des logements existant au 1<sup>er</sup> janvier 1998. Le nombre des logements financés par un PLA ordinaire s'est accru de 39 % en cinq ans. Le conventionnement, qui ouvre droit pour le locataire à l'aide personnalisée au logement (APL), se généralise : 89,4 % des logements sociaux sont conventionnés en 1998, contre 80,8 % en 1993. Les offices publics d'aménagement et de construction (OPAC) et les offices publics d'HLM (OPHLM) possèdent et gèrent environ 50 % du parc locatif social, les sociétés anonymes d'HLM (SAHLM) près de 40 %. Le loyer annuel moyen pratiqué en 1998 est de 176 francs par m<sup>2</sup> de surface corrigée : il a augmenté de 2,9 % en un an. Les loyers les plus bas sont ceux des logements conventionnés sans travaux, les plus élevés sont ceux des logements financés par un PLA. Toutefois, l'écart entre les loyers des logements conventionnés et ceux des logements non conventionnés se réduit régulièrement depuis cinq ans. Le nombre des logements nouvellement mis en location tend à diminuer depuis 1996. Le nombre de logements qui disparaissent du parc locatif social à la suite d'une démolition, d'une vente ou d'un changement d'usage a fortement augmenté, passant de 7 700 en 1994 à 12 500 en 1996. Les emménagements dans le parc locatif social sont de plus en plus nombreux : le taux de mobilité est passé de 11,3 % en 1997 à 12,1 % en 1998. Le nombre des logements vacants augmente sensiblement chaque année : le taux de vacance est de 3 % en 1998, soit un point de plus qu'en 1995.*

L'enquête annuelle sur le parc locatif social, réalisée dans les vingt-deux régions françaises métropolitaines depuis 1987, est effectuée auprès des organismes qui assurent la gestion locative de logements sociaux : offices publics d'HLM (OP d'HLM), offices publics d'aménagement et de construction (OPAC), sociétés anonymes d'HLM (SA d'HLM), sociétés d'économie mixte (SEM), associations, fondations, etc.

L'objectif de l'enquête est de réunir des informations, à la fois sur la structure du parc de logements géré par les bailleurs sociaux (mode de financement, date de construction, type de construction, taille des logements) et sur son évolution au cours du temps (nombre de logements offerts, conventionnement, loyers pratiqués, réhabilitation, vacance, mobilité).

Les logements entrant dans le champ de l'enquête sont exclusivement des logements sociaux locatifs, conventionnés ou non. En sont donc exclus les logements ne faisant pas l'objet d'un bail à loyer (logements-foyers, logements de fonction, résidences sociales, résidences universitaires, etc.).

Certaines données présentées dans les tableaux de ce chapitre peuvent différer des données de même nature publiées antérieurement. En effet, des corrections complémentaires ont pu être effectuées dans les fichiers, postérieurement à une première publication (rectification dans les nomenclatures, élimination de doubles comptes, suppression de logements foyers indûment comptabilisés comme logements ordinaires,

changements de catégories de certains organismes, variation du champ de l'enquête, etc.). Ces corrections ont pu entraîner des écarts substantiels, en particulier avant 1995. Progressivement, la couverture du champ a été précisée et de nombreuses incohérences ont été rectifiées.

## Structure du parc locatif social

C'est au cours de la période 1965-1975 que l'effort de construction de logements locatifs sociaux a été le plus important.

Le nombre de logements du parc locatif social augmente chaque année, mais à un rythme moindre depuis 1997 : au 1<sup>er</sup> janvier 1998, il est de 3 906 980, ce qui représente un accroissement de 1,4 % en un an, après 1,9 % au cours des deux années précédentes.

Les bailleurs sociaux bénéficient de financements aidés pour la construction ou l'acquisition, avec ou sans amélioration, de logements. Le financement le plus courant, le prêt locatif aidé (PLA), instauré en 1977, a permis la construction d'un peu moins d'un million de logements locatifs sociaux du parc existant au 1<sup>er</sup> janvier 1998. La part des logements financés à l'aide de ce type de prêt augmente chaque année : elle était de 20 % en 1992, de 23,6 % en 1995, de 24,7 % en 1996 pour atteindre 25,5 % en 1997. Le nombre de logements financés par un PLA ordinaire s'est ainsi accru

**REPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL PAR TYPE DE FINANCEMENT  
INITIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNEE**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Nombre total de logements	3 577 598	3 642 157	3 709 234	3 780 454	3 851 454	3 906 980
Évolution par rapport à l'année précédente (%)	1,2	1,8	1,8	1,9	1,9	1,4
PLA ordinaire <sup>(1)</sup>	717 043	767 446	824 022	890 494	950 399	996 840
PLA très social	8 335	13 296	19 028	24 379	32 456	39 918
Autres financements	2 852 220	2 861 415	2 866 184	2 865 581	2 868 599	2 870 222

1. Il s'agit du PLA-CDC et du PLA-CFF

Source : MELT-DAEI-SES.

**CARACTERISTIQUES DU PARC LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNEE**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Nombre total de logements	3 577 598	3 642 157	3 709 234	3 780 454	3 851 454	3 906 980
Part des logements conventionnés (%)	80,8	84,2	86,3	87,8	88,9	89,4
Part des logements non conventionnés (%)	19,2	15,8	13,7	12,2	11,1	10,6
Part des logements individuels (%)	10,9	11,1	11,4	11,7	11,9	12,0
Part des logements collectifs (%)	89,1	88,9	88,6	88,3	88,1	88,0

Source : MELT-DAEI-SES.

**REPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL SELON LE NOMBRE DE PIECES AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNEE**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1 pièce total	197 720	203 835	211 736	222 246	224 651	227 737
%	5,5	5,6	5,7	5,9	5,8	5,8
2 pièces total	638 862	652 672	666 225	682 424	698 524	710 612
%	17,9	17,9	17,9	18,1	18,1	18,2
3 pièces total	1 305 564	1 327 661	1 350 153	1 372 904	1 400 333	1 420 786
%	36,5	36,5	36,4	36,3	36,4	36,4
4 pièces total	1 090 973	1 108 513	1 125 971	1 142 192	1 161 970	1 178 328
%	30,5	30,4	30,4	30,2	30,2	30,2
5 pièces et plus total	344 479	349 476	355 149	360 688	365 976	369 517
%	9,6	9,6	9,6	9,5	9,5	9,4
<b>Nombre total de logements</b>	<b>3 577 598</b>	<b>3 642 157</b>	<b>3 709 234</b>	<b>3 780 454</b>	<b>3 851 454</b>	<b>3 906 980</b>
Nombre moyen de pièces par logement	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2	3,2

Source : MELT-DAEI-SES.

**REPARTITION DU PARC LOCATIF SOCIAL SELON L'ORGANISME PROPRIETAIRE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER DE L'ANNEE**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
OPAC - OP d'HLM	1 757 743	1 891 605	1 914 426	1 928 187	1 951 140	1 966 580
SA d'HLM	1 204 028	1 399 076	1 437 810	1 477 564	1 513 264	1 545 183
SEM	269 868	282 806	289 031	288 630	295 183	301 951
Autres (*)	345 959	68 670	67 967	86 073	91 867	93 266
<b>Nombre total de logements</b>	<b>3 577 598</b>	<b>3 642 157</b>	<b>3 709 234</b>	<b>3 780 454</b>	<b>3 851 454</b>	<b>3 906 980</b>

(\*) Ce chiffre comprend des logements appartenant à des offices publics et des SA d'HLM mal identifiés.

Source : MELT-DAEI-SES.

de 39 % en cinq ans. Le PLA très social, qui a succédé en 1994 au PLA d'insertion instauré en 1990, continue à se développer. Il a contribué, depuis sa création, au financement de près de 40 000 logements locatifs sociaux, soit 1 % du parc actuel. La contribution des autres prêts au financement initial du parc actuel, et notamment celle des prêts antérieurs à 1977 (HLM-O, ILM, ILN, PLR, PSR, etc.), reste cependant prépondérante.

Les logements aidés ne peuvent être occupés que par des ménages dont le niveau de ressources au moment de leur entrée dans le logement est inférieur à un plafond fixé réglementairement. Le parc locatif social comprend des logements conventionnés et des logements non conventionnés. Le conventionnement ouvre droit, pour le locataire, à l'aide personnalisée au logement (APL).

Le conventionnement est lié au financement initial (PLA, prêt conventionné locatif, prêt à l'accession à la propriété) ; il peut également être associé à une opération de réhabilitation financée par une subvention PALULOS, ou bien à une convention entre l'État et l'organisme, n'impliquant pas de travaux de réhabilitation.

Le nombre des logements sociaux conventionnés augmente d'année en année. Au 1<sup>er</sup> janvier 1998, ces logements représentent 89,4 % du parc, contre 84,2 % au 1<sup>er</sup> janvier 1994 et 80,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 1993.

Le parc locatif social se caractérise par une très forte proportion de logements collectifs (88 % au 1<sup>er</sup> janvier 1998). Toutefois, elle est en baisse constante depuis six ans au profit des logements individuels qui représentent plus du quart des nouvelles mises en location.

Les logements de trois ou quatre pièces principales représentent plus des deux tiers de l'ensemble des

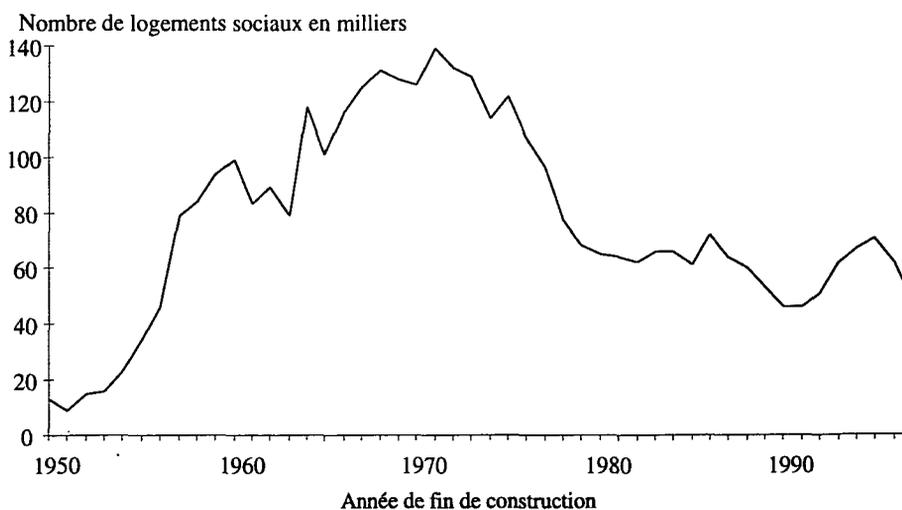
logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 1998 (36,4 % de logements de trois pièces, 30,2 % de quatre pièces). À cette même date, les proportions de logements de une ou deux pièces, et de cinq pièces et plus, sont respectivement de 24 % et 9,4 %. Entre 1993 et 1998, le nombre de logements de cinq pièces et plus a diminué légèrement au profit des logements d'une ou deux pièces. Cette évolution est particulièrement marquée en ÎledeFrance. Pour la France entière, le nombre moyen de pièces par logement est 3,2.

Les OPAC et les OP d'HLM possèdent et gèrent environ 50 % du parc locatif social. Toutefois, leur poids dans le parc décroît légèrement depuis 1994 : au 1<sup>er</sup> janvier 1998, 50,3 % des logements sociaux locatifs appartiennent à des OPAC ou des OP d'HLM, contre 51,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 1994. Les SA d'HLM sont propriétaires de 39,6 % du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 1998 et leur part dans le parc a augmenté d'année en année. Les sociétés d'économie mixte possèdent et gèrent 7,7 % seulement du parc total. Les autres bailleurs sociaux (principalement les associations et les fondations) sont propriétaires d'une faible partie du parc (environ 2 %).

## Les loyers du parc locatif social

Le loyer annuel moyen pratiqué au 1<sup>er</sup> janvier 1998 est de 176 francs par mètre carré de surface corrigée ; il a augmenté de 2,9 % en un an. Toutefois, en 1996, les loyers ont augmenté deux fois moins vite qu'en 1993 : de 4,8 % contre 2,4 %. Au 1<sup>er</sup> janvier 1998, le loyer moyen des logements financés par un PLA (218 francs) est supérieur de plus de 25 % à celui des logements financés par un PLA très social (174 francs).

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 1<sup>er</sup> JANVIER 1998 PAR ANNEE DE FIN DE CONSTRUCTION



Source : MELT-DAEI-SES.

Le niveau des loyers est fortement lié au mode de conventionnement. Les loyers les plus bas sont ceux des logements conventionnés sans travaux. Les loyers des logements financés par un PLA ou un prêt conventionné locatif (PC locatif) sont les plus élevés. Ils sont supérieurs de plus de 30 % à ceux des logements conventionnés avec travaux.

L'écart entre les loyers des logements conventionnés et ceux des logements non conventionnés ne cesse de se réduire depuis cinq ans, passant de 17 francs par m<sup>2</sup> de surface corrigée au 1<sup>er</sup> janvier 1993 à 12 francs l'année suivante, puis à 5 francs au 1<sup>er</sup> janvier 1997. Pour la première fois, au 1<sup>er</sup> janvier 1998, le loyer moyen pratiqué dans les logements non conventionnés (178 francs) rejoint celui pratiqué dans les logements conventionnés (176 francs). Cette situation s'explique par la disparition progressive des logements anciens aux loyers peu élevés, qui n'étaient pas conventionnés. La plupart de ces logements ont été

conventionnés à la suite d'une réhabilitation financée par une PALULOS.

### Les flux dans le parc locatif social

Le nombre de nouvelles mises en location tend à se réduire depuis 1996. En 1997, 54 800 logements sociaux ont été mis en service, dont 44 400 étaient neufs, soit 20 % de moins qu'en 1996, année au cours de laquelle le nombre de mises en service de logements neufs avait déjà diminué de 7,6 %. L'effort le plus important est le fait des SA d'HLM. En effet, bien que ces sociétés ne gèrent que 40 % de l'ensemble des logements (contre 50 % pour les OPAC et les OP d'HLM), elles assurent plus de la moitié (54 %) des nouvelles mises en location (contre 37 % pour les offices publics).

#### LOYER ANNUEL SELON LE TYPE DE CONVENTIONNEMENT AU 1<sup>er</sup> JANVIER DE L'ANNEE

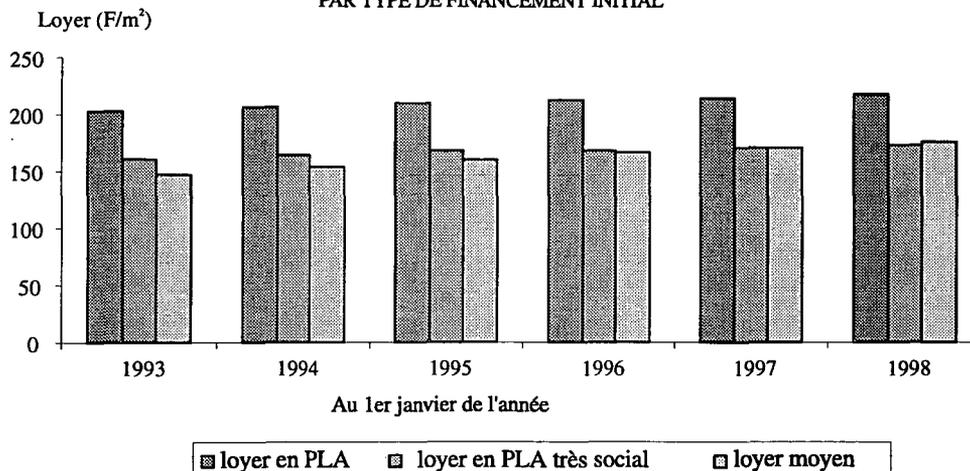
	En francs par mètre carré de surface corrigée					
	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Logements non conventionnés	133	144	150	161	166	178
Logements conventionnés : - avec travaux (*)	146	150	155	159	162	166
- sans travaux (*)	118	126	132	139	144	150
- PLA / PC locatif	203	207	211	213	214	217
Ensemble des logements conventionnés	150	156	162	168	171	176
Ensemble des logements concernés (1)	147	154	161	167	171	176

1. Logements pour lesquels on dispose du niveau annuel moyen des loyers en francs par mètre carré de surface corrigée.

(\*) hors PLA.

Source : MELT-DAEI-SES.

#### LOYER ANNUEL EN FRANCS PAR METRE CARRE DE SURFACE CORRIGEE PAR TYPE DE FINANCEMENT INITIAL



Source : MELT-DAEI-SES.

Le nombre de logements sortis du parc locatif social à la suite d'une démolition, d'une vente ou d'un changement d'usage a fortement augmenté entre 1994 et 1995, passant de 7 700 à 12 900, soit une hausse de 67 % en un an. Les démolitions ont été très nombreuses en 1995 (5 100, soit 36 % de plus qu'en 1994). Les ventes de logements sociaux à leurs occupants ont augmenté de façon significative en 1995 (+ 78 % par rapport à 1994), en raison d'une politique incitant à accéder à la propriété, instaurée en 1994. Le nombre des sorties du parc est cependant en baisse depuis un an : le nombre des démolitions a diminué de 40 % entre 1996 et 1997.

## La mobilité et la vacance dans le parc locatif social

Les emménagements dans le parc locatif social sont de plus en plus nombreux : 503 500 au cours de l'année 1997, soit 6,9 % de plus qu'en 1996. Le taux de mobilité des occupants est de 12,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 1998, contre 11,3 % l'année précédente. On constate que la mobilité est particulièrement forte dans le parc récent.

Le nombre de logements vacants augmente sensiblement chaque année. Au 1<sup>er</sup> janvier 1998, on dénombre un peu moins de 120 000 logements vacants dans le parc locatif social, soit 17 % de plus que l'année précédente. Le taux de vacance est de 3,0 %, contre

2,6 % au 1<sup>er</sup> janvier 1997 et 2,0 % au 1<sup>er</sup> janvier 1995. La vacance est particulièrement marquée dans les zones sensibles et les quartiers peu attractifs.

### Définition des termes utilisés dans l'enquête

Année de fin de construction : année d'achèvement de la construction du programme immobilier.

Année de mise en location : année de la première mise en service d'un programme ou d'une tranche de logements ou, dans le cas d'une acquisition provenant du parc privé, année d'entrée dans le parc HLM.

Financement initial : financement déclaré lors de l'entrée du programme dans le parc HLM.

Taux de mobilité : rapport entre le nombre d'emménagements dans les logements en service depuis au moins un an, et le nombre total de logements en service depuis au moins un an.

Logement vacant : un logement est considéré comme vacant s'il n'a pas fait l'objet d'un contrat de location en cours de validité, ou prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'enquête.

Taux de vacance : rapport entre le nombre de logements vacants du parc en service depuis au moins un an et le nombre total de logements du parc en service depuis au moins un an.

### LES FLUX DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU COURS DE L'ANNEE

	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Nouvelles mises en location	50 755	59 395	67 723	69 763	65 228	54 791
dont logements neufs	39 344	46 144	56 980	60 186	55 602	44 438
Logements sortis du parc	9 319	6 375	7 719	12 896	12 549	10 926
dont : - logements démolis	3 919	2 724	3 760	5 120	5 118	3 048
- logements vendus	4 179	2 543	3 259	5 789	6 421	6 881
- logements ayant changé d'usage	1 221	1 108	700	1 987	1 010	997

Source : MELT-DAEI-SES.

### MOBILITE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU COURS DE L'ANNEE

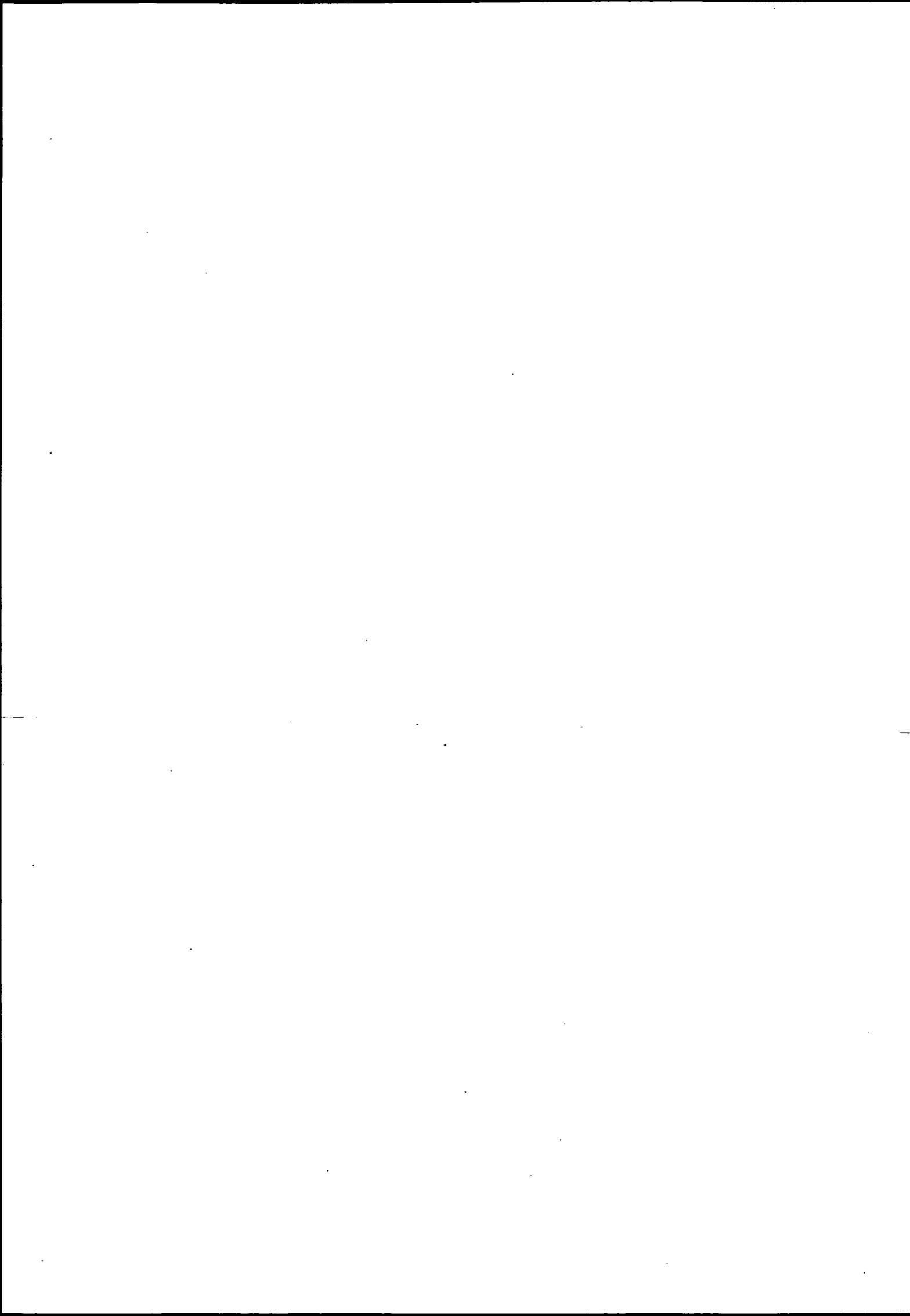
	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Nombre d'emménagements	385 946	395 660	428 784	451 523	470 895	503 478
Taux de mobilité (%)	10,1	10,2	10,6	11,0	11,3	12,1

Source : MELT-DAEI-SES.

### VACANCE DANS LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1<sup>er</sup> JANVIER DE L'ANNEE

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Nombre de logements vacants	65 592	67 708	76 820	85 136	102 125	119 896
Taux de vacance (%)	1,8	1,9	2,0	2,2	2,6	3,0

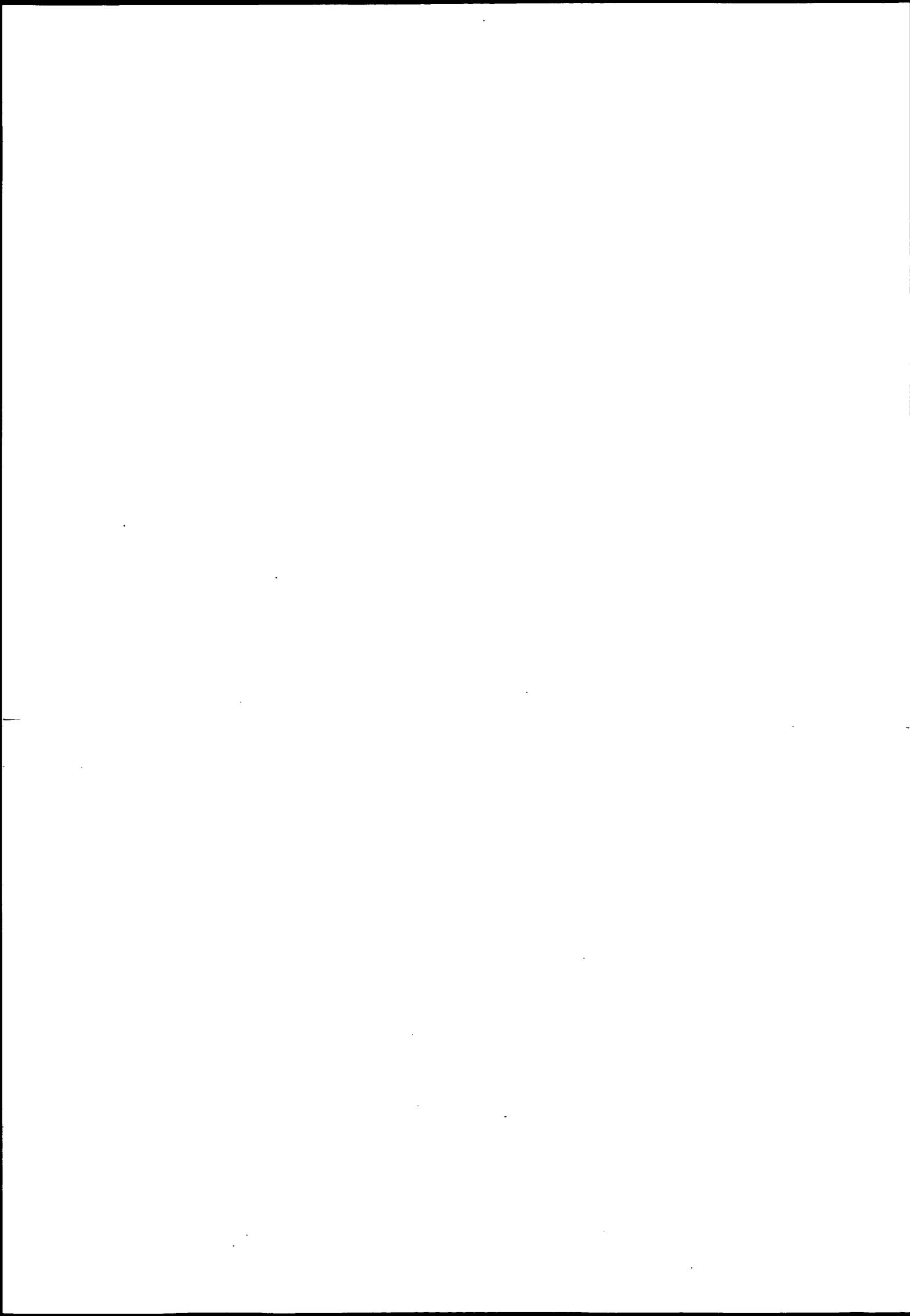
Source : MELT-DAEI-SES.



TROISIÈME PARTIE

---

**ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE  
PRÉSENTATION DU  
COMPTE DU LOGEMENT**

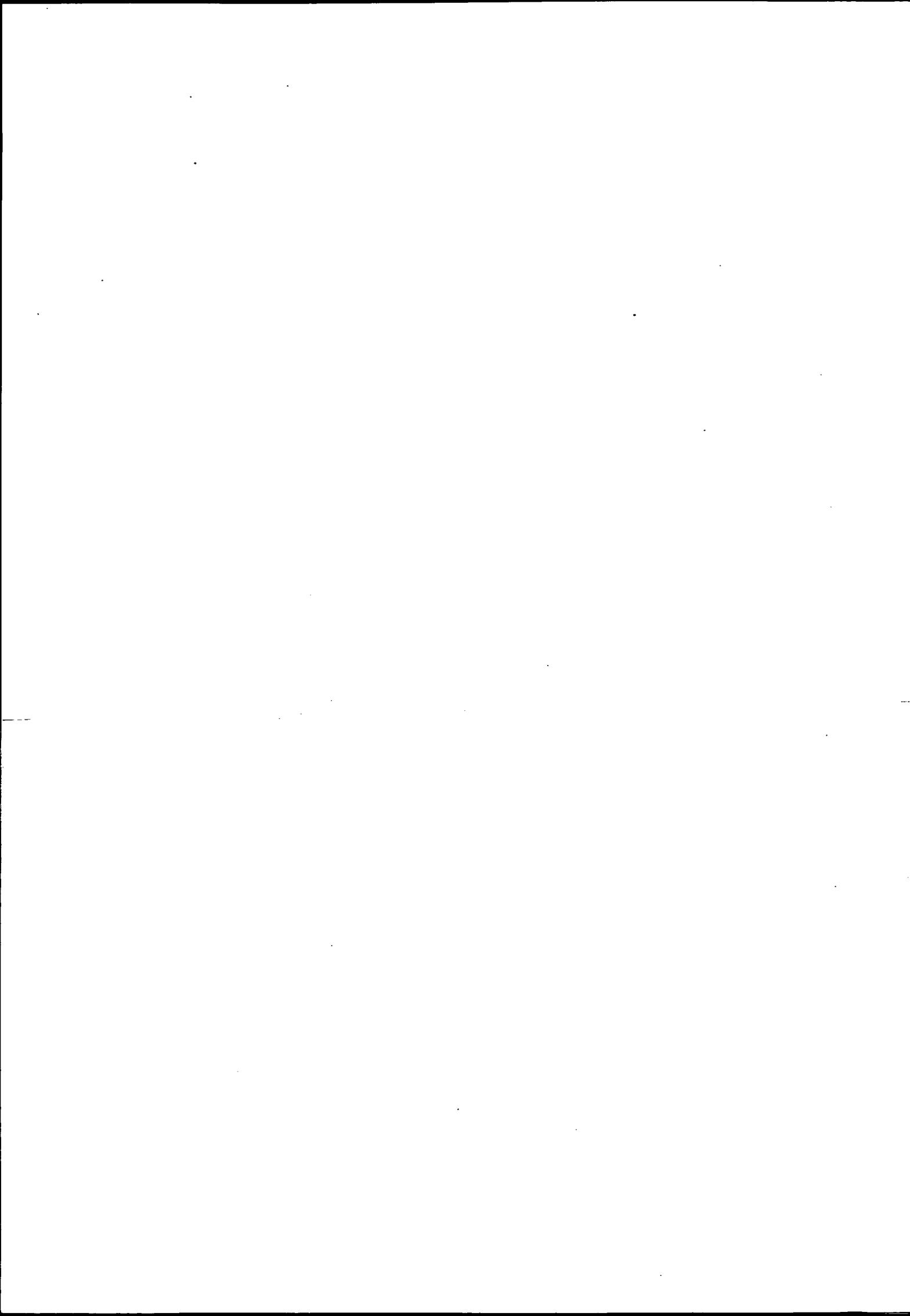


# ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE ET GLOSSAIRE

---

## Annexe méthodologique

<b>Présentation du compte du logement .....</b>	<b>127</b>
I - Le domaine du compte du logement .....	127
II - Le cadre d'analyse .....	128
II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement.....	128
<i>II.1.1 - Les résidences principales :</i> <i>deux filières principales de production du service .....</i>	<i>128</i>
<i>II.1.2 - Les résidences secondaires .....</i>	<i>129</i>
<i>II.1.3 - Les logements vacants .....</i>	<i>130</i>
<i>II.1.4 - Les locaux d'hébergement.....</i>	<i>130</i>
<i>II.1.5 - Les filières du compte du logement .....</i>	<i>130</i>
II.2 - Flux et agrégats du compte du logement .....	130
<i>II.2.1 - Les opérations économiques .....</i>	<i>131</i>
<i>II.2.2 - La description des flux .....</i>	<i>131</i>
<i>II.2.3 - La dépense nationale de logement.....</i>	<i>132</i>
II.3 - La structure du compte .....	133
III - La nomenclature des dépenses courantes .....	134
IV - La nomenclature des dépenses en capital .....	135
V - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux .....	136
VI - La nomenclature du financement de la dépense en capital.....	137
VII - La nomenclature des aides.....	138
 <b>Glossaire .....</b>	 <b>141</b>



# ANNEXE MÉTHODOLOGIQUE

## PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale est une technique de synthèse statistique dont l'objet est de fournir une représentation quantifiée de l'économie d'un pays. Le contenu du cadre central des comptes nationaux dépend de choix théoriques, de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes, mais aussi de la possibilité d'effectuer des mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, concernent des activités retracées de façon sensiblement différente dans le cadre central, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible par la seule observation des comptes nationaux.

Les comptes satellites ont vocation de remédier à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

-rassembler de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurer de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;

-rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à la fois à révéler et à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ses contraintes, mais aussi permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central. En particulier, les domaines concernés transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central.

Le compte satellite du logement s'inscrit dans cette logique. Il se veut ainsi un outil d'analyse de l'environnement économique du logement qui répond à cette définition. Plusieurs exigences découlent de cette ambition :

-l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;

-la cohérence interne entre les données rassemblées ;

-la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

Par ailleurs, le compte a fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements à l'occasion du changement de base de la comptabilité nationale (passage de la

base 1980 à la base 1995). Ces aménagements ont porté sur le champ du compte du logement (extension aux DOM et aux locaux d'hébergement), sur la définition des filières, la valorisation de la production de service de logement (cette production est désormais évaluée au prix de base<sup>1</sup>), l'introduction de tableaux sur la dépense nationale en logement, le traitement et le classement de certains flux... Le changement de base a permis également de renforcer l'harmonisation de la mesure de la production de service de logement et de la formation brute de capital fixe en logement entre le compte satellite du logement et le cadre central des comptes nationaux.

### I - Le domaine du compte du logement

Le mot "logement" a deux sens. C'est "l'action de loger ou de se loger" ; c'est aussi "tout local à usage d'habitation". La première définition renvoie à la notion de service de logement (se loger, c'est consommer un service de logement), la seconde à la notion de bien "logement".

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

Le domaine du logement comprend également un certain nombre de biens et services connexes pour lesquels la production n'est pas étudiée. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement...

Afin de lever toute ambiguïté, précisons que les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont décrits dans le

1. Le prix de base est calculé à partir du prix payé au producteur en retirant les impôts sur les produits et en ajoutant les subventions sur les produits. Dans le cas du logement, la principale correction liée au passage au prix de base consiste à déduire la taxe additionnelle au droit au bail de la valeur des loyers inscrits en ressources des comptes des producteurs. En contrepartie, cette taxe n'est plus inscrite en charges.

compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, de même que le compte satellite des transports ne s'intéresse pas à la construction automobile, le compte du logement ne cherchera pas à décrire les activités du secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

## Le bien logement

Le domaine étant circonscrit, il convient de définir le bien logement : autrement dit, de préciser quels types de locaux permettent de fournir un service de logement. Deux grandes catégories sont distinguées, d'une part les logements ordinaires, d'autre part les locaux d'hébergement. Le tableau qui suit précise le champ du compte du logement en ce qui concerne les logements ordinaires.

### LE CHAMP DU COMPTE DU LOGEMENT (logements ordinaires)

#### Résidences principales

- logements ordinaires
- logements indépendants en foyers pour personnes âgées
- pièces indépendantes louées, sous-louées ou prêtées
- habitations de fortune et constructions provisoires à usage d'habitation

#### Résidences secondaires

#### Logements vacants

Le recensement de la population définit le logement ordinaire comme un local séparé et indépendant utilisé pour l'habitation. A l'intérieur du parc, il distingue des résidences principales, chacune d'elles logeant, par définition, un ménage, des résidences secondaires<sup>2</sup> et des logements vacants. Ces catégories sont effectivement reprises dans le compte du logement. Toutefois, les locaux ainsi définis n'abritent pas la totalité de la population résidant sur le territoire métropolitain. Un nombre non négligeable de personnes réside en effet dans des locaux de type différent. Ces personnes constituent, selon la nomenclature du recensement de la population, la "population hors ménages ordinaires", qui se subdivise en trois sous-groupes : les personnes comptées à part (mineurs en établissements d'éducation surveillée, personnes recueillies en centres d'hébergement ou d'accueil, détenus, personnes en traitement dans les hôpitaux psychiatriques), la population des habitations mobiles (mariniers et nomades) et les ménages collectifs (personnels logés sur place dans les hôpitaux, internats, hôtels, communautés religieuses, résidences d'étudiants, foyers de travailleurs, maisons de retraite). Une partie des locaux en question a clairement pour vocation première de loger - ou d'héberger - des personnes : c'est le cas des résidences d'étudiants, des maisons de retraite, des foyers de travailleurs et d'adultes handicapés et des centres

d'hébergement d'urgence. Même si les sources actuellement disponibles ne permettent pas d'intégrer toutes les catégories de locaux, ceux-ci font partie du champ du compte du logement en base 1995.

Géographiquement, le territoire économique de la comptabilité nationale en base 1995 est constitué par la France métropolitaine et les départements français d'outre mer. Par souci de cohérence avec la comptabilité nationale, le compte du logement étudiera donc les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements mais il s'avère que tous les chiffreages du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts. Par ailleurs, même si l'on disposait de toutes les informations relatives aux DOM, le volume des calculs se trouverait fortement accru en regard du poids que représente ces départements en matière de production de service de logement ou d'investissement.

## II - Le cadre d'analyse

### II.1 - Une analyse par filière de production du service de logement

#### II.1.1 - Les résidences principales : deux filières principales de production du service

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

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

2. Y compris les résidences occasionnelles.

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement ;
- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;
- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

Ces fonctions peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons : les filières de production. En théorie il en existe quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique du regroupement des fonctions de consommation et de possession seules, la fonction de production étant exercée par un agent distinct.

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;
- les usufruitiers et les crédirentiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;
- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;
- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits (dernière ligne du tableau AM.1), on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

Il convient de souligner que les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte mais pour le compte d'un tiers. Bien qu'il soit gratuit, ce service

constitue un avantage en nature pour le consommateur, de même nature qu'un loyer réel.

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de pouvoir étudier les situations les plus significatives : les propriétaires occupants sont ventilés en accédants et en non accédants et les locataires, y compris ceux logés à titre gratuit, sont distingués selon la catégorie de bailleurs : personnes physiques, HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

Conséquence du choix de la filière de production comme critère d'analyse, les catégories dont les opérations sont décrites dans le compte ne sont pas des agents économiques, mais des fonctions. En effet, un même ménage peut être à la fois, par exemple, propriétaire occupant et propriétaire bailleur : ses opérations seront donc décrites pour partie dans chacune des deux filières correspondantes.

### II.1.2 - Les résidences secondaires

Comme les résidences principales, les résidences secondaires permettent de fournir un service de logement. Ce service peut être consommé soit par le propriétaire, si celui-ci est un ménage, soit par des locataires. Pour une résidence secondaire donnée, il n'est pas rare que les deux modes de consommation du service alternent au cours d'une même période. En fait, les résidences secondaires ne diffèrent des résidences principales que par la durée d'occupation dans l'année et, dans certains cas, par la succession rapide d'occupants différents. Le cadre d'analyse construit pour les résidences principales s'applique donc en principe aux résidences secondaires, qui devraient constituer des catégories particulières à l'intérieur de chacune des deux filières propriétaires occupants et locataires / bailleurs. En pratique, l'insuffisance des données statistiques conduit à limiter l'analyse à une description globale des dépenses et à créer une filière à part entière pour les résidences secondaires.

Tableau AM.1

DEFINITION DES FILIERES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

FILIERES	FONCTIONS	possesseur	producteur	consommateur
Production pour compte propre par le propriétaire		propriétaire occupant		
Production pour le compte d'un tiers par le propriétaire		propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour compte propre à l'aide d'un bien détenu par autrui		nu-propriétaire	usufruitier occupant	
Production pour compte d'un tiers à l'aide d'un bien détenu par autrui		nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

### II.1.3 - Les logements vacants

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

-la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;

-la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

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

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi la filière "logement vacants" n'existe pas pour la description de la dépense d'investissement en logement.

### II.1.4 - Les locaux d'hébergement

En base 1995, les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants peuvent comprendre d'autres prestations que celles de service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. Actuellement, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles<sup>3</sup>). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, n'ont pu être retenus. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la

distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière "locaux d'hébergement" comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs<sup>4</sup>. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

### II.1.5 - Les filières du compte du logement

Le tableau qui suit retrace la nomenclature des filières retenue dans le compte du logement en base 1995.

Tableau AM.2

#### LES FILIERES DU COMPTE DU LOGEMENT

##### - Filières de logements ordinaires :

##### Résidences principales :

##### 1. Propriétaires occupants

1.1 accédants

1.2 non accédants

##### 2. Propriétaires bailleurs

2.1 personnes physiques

2.2 bailleurs d'HLM

2.3 autres bailleurs sociaux

2.4 autres personnes morales

##### Résidences secondaires

##### Logements vacants

##### - Locaux d'hébergement

### II.2 - Flux et agrégats du compte du logement

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de

3. Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles et résidences universitaires conventionnées. Ces dernières font partie des logements ordinaires. C'est pourquoi seules les résidences universitaires traditionnelles sont reprises dans les locaux d'hébergement.

4. Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.

logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini grâce à un ensemble de principes, notamment la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, le moment d'enregistrement des opérations et la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

Ces opérations permettent le calcul de la dépense nationale en logement, c'est-à-dire la mesure de l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Ce calcul s'appuie sur les recommandations édictées par les systèmes internationaux de comptabilité nationale, qui ne sont pas exemptes de certaines conventions.

### II.2.1 - Les opérations économiques

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

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité, il est possible de la décrire dans un compte comprenant des ressources et des charges. Les loyers perçus par les producteurs constituent l'essentiel des ressources, à l'aide desquelles ils financent les dépenses d'exploitation et les autres dépenses courantes (impôts et intérêts des emprunts pour l'essentiel). Le solde de ce compte, appelé résultat courant, est en partie affecté au financement de la dépense en capital.

Les opérations en capital ne concernent que les producteurs. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

Les dépenses en capital sont financées par le solde des opérations de production du service de logement et par des ressources externes au domaine.

### II.2.2 - La description des flux

*Une analyse en termes de droits constatés, sauf pour les aides*

Comme dans le cadre central de comptabilité nationale, les opérations du compte satellite du logement doivent être enregistrées pour leur montant dû et non pour leur montant versé. C'est ce que l'on désigne par "enregistrement sur la base des droits constatés". Toutefois, notamment pour des raisons statistiques, ce principe ne peut pas être appliqué à toutes les opérations et la date du versement est utilisé pour certaines d'entre elles.

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse des emplois courants des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Il est vrai que, dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne peuvent pas être évalués actuellement, ce qui fausse le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs doit être enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Il est vrai que les sources utilisées dans le compte du logement reposent en partie sur les versements de crédits mais cela ne remet pas en cause le principe d'enregistrement de la formation de capital fixe en logement.

Les opérations de répartition inscrites en charges des comptes des producteurs (frais de personnel, impôts et intérêts des emprunts) sont également enregistrées selon le principe des droits constatés. C'est notamment le cas des impôts, aussi bien des taxes foncières sur les propriétés bâties que des impôts sur les revenus foncières, et des intérêts, qui s'entendent comme les intérêts courus au titre de l'exercice.

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'état des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA "fiscal"...). Cette exception

s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans le budget de l'état, ce dernier reposant sur le principe de la base "caisse". Une autre approche pourrait être envisagée, consistant en un enregistrement selon le fait générateur. Outre qu'elle permettrait d'éviter des discontinuités dans les séries temporelles, notamment à l'occasion de la réforme des PLA et des PAP en 1988<sup>5</sup>, cette approche aurait le mérite de mieux décrire les engagements de l'état pour chaque exercice en matière d'investissement en logement. Elle présente toutefois l'inconvénient d'imposer un retraitement des flux en provenance du budget de l'état et de s'écarter du mode d'enregistrement des aides retenues dans le cadre central de comptabilité nationale. Dans ces conditions, l'analyse en termes de fait générateur des aides aux producteurs doit plutôt être envisagée comme un complément de celle sur la base des versements, dans le cadre des développements futurs du compte du logement.

Les aides aux consommateurs sont également enregistrées sur la base des versements. Toutefois, depuis l'exercice 1996, les aides personnelles sont comptabilisées pour leur montant dû mais celui-ci est, en règle générale, très proche du montant versé.

#### *Une analyse homogène*

L'analyse des opérations repose sur la dissociation des fonctions de production et de consommation du service de logement. Elle est identique pour toutes les filières. Elle considère que la valeur du service de logement est déterminée par référence à un prix qui ne dépend que des caractéristiques du logement. Quelle que soit la nature du producteur, l'activité de production de service de logement dégage un résultat courant qui s'ajoute ou se retranche à ses autres revenus. En contrepartie, la consommation de ce même service induit une dépense : le loyer versé par le consommateur au producteur.

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements. De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans

ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit "imputé" correspondant à la rémunération du service de logement. L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant sur certains points non explicités, en particulier la façon de prendre en compte la durée d'occupation des locataires dans le calcul des loyers imputés. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

En toute logique, cette analyse devrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché, c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location entre parents et enfants). Cependant, le choix a été fait de n'évaluer des loyers imputés que pour les propriétaires occupants, les logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et les résidences secondaires.

L'évaluation des loyers imputés présente l'avantage essentiel de renforcer la cohérence de la description tant entre les différentes filières qu'avec les agrégats de la comptabilité nationale : il rend donc possible la comparaison de la dépense nationale de logement avec les grands agrégats nationaux.

#### **II.2.3 -La dépense nationale de logement**

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. Comme pour tout agrégat, il ne doit pas exister de double compte entre les différentes composantes de la dépense nationale en logement. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel,

5. En effet, avec l'enregistrement selon le fait générateur, les aides liées aux PAP et aux PLA avant 1988 n'auraient pas été classées en subventions d'exploitation. En effet, le fait générateur des aides est l'investissement en logement, si bien qu'elles devraient être considérées comme des aides à l'investissement.

ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Cette dernière doit normalement être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent un coût pour les producteurs et sont, de ce fait, implicitement inclus dans la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et ils doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt<sup>6</sup> et toutes les aides classées en " autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs " en base 1995. Ces aides, notamment celles liées au " PLA fiscal ", donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement<sup>7</sup>

### II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux 21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par

cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement. Toutefois, il est prévu de faire figurer les amortissements dans les charges des producteurs, ce qui permettra, lorsque les amortissements pourront être évalués, de calculer également le résultat courant après déduction des amortissements.

Les acquisitions de logements et les travaux sont détaillés dans le tableau 23, avec une décomposition entre acquisitions de logements neufs (y compris frais liés et terrains d'assise), travaux sur immeubles existants et acquisitions de logements d'occasion (y compris frais liés et terrains). Les flux relatifs à la filière " locaux d'hébergement " ne sont pas évalués actuellement. Le tableau 24 permet de décrire les différents modes de financement de ces acquisitions et travaux, en distinguant les emprunts (emprunts aidés et emprunts non aidés), les fonds propres et les aides, en particulier les aides à l'investissement. Le financement des dépenses en capital par les investisseurs fait l'objet du tableau 25. Il permet de mettre en évidence les dépenses en capital supportées par les investisseurs dans le domaine du logement, c'est-à-dire la somme des acquisitions de logements et travaux et des remboursements de l'année, déduction faite des cessions de logements et de terrains, des aides à l'investissement et des emprunts nouveaux.

La dépense nationale en logement est présentée sous une double optique, à savoir celle des agents qui bénéficient des différentes catégories de dépenses (tableau 10) et celle des agents qui les financent (tableau 11). Les bénéficiaires sont les ménages en tant que consommateurs, les producteurs marchands et les producteurs non marchands. Les financeurs sont constitués des ménages, des administrations publiques, des institutions financières, des producteurs marchands et des producteurs non marchands.

Le compte comprend également des tableaux, présentés en annexe, et relatifs aux aides publiques, aux prélèvements et aux circuits de financement. Il inclut également une description du parc de logements et de ses variations annuelles. Actuellement, seules les données physiques sont intégrées au compte. A l'avenir, il est prévu que le compte satellite du logement comprenne également des comptes de patrimoine et de variations de patrimoine en valeur, articulés avec la description en données physiques.

6. Les bonifications d'intérêts ne font pas partie de la valeur de la dépense nationale en logement. Toutefois, elles apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

7. Les aides à l'investissement sont en effet comprises dans la valeur de la formation brute de capital fixe, si bien qu'elles n'ont pas à être comptées dans la valeur de la dépense nationale en logement. En revanche, les aides à l'investissement apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

### III - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain) ; dépense d'électricité, consommation d'eau ; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérables	Chauffage collectif compris dans les charges ; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude ; exploitation des ascenseurs ; produits d'entretien ; espaces verts et extérieurs ; entretien courant (désinfections, dératisations, vide-ordures, menues réparations, ...).
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	
20.4	Services extérieurs pour les consommateurs	Honoraires de syndic ; autres frais de copropriété ; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; assurance : multirisques-habitation et impayés de loyers ; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Impôts sur les revenus fonciers.
21.5	Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transferts à l'occupant	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
21.9	Consommation de capital fixe en logement	
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance.

#### IV - La nomenclature des dépenses en capital

code	libellé	contenu
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11	Bâtiments hors terrain	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre. Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.111	Construits à l'initiative de l'acquéreur	
23.112	Achetés à des promoteurs	
23.12	Terrains d'assise	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.121	Des constructions à l'initiative de l'acquéreur	
23.122	Des logements vendus par des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques.
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Taxe de publicité foncière sur acquisitions et hypothèques.
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire.
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	Le montant acquitté au vendeur est décomposé en valeur de la construction et valeur du terrain d'assise de ce logement (ou de la part du terrain correspondant au logement s'il s'agit d'un immeuble collectif).
23.32	Montant des terrains dans les acquisitions	
23.33	Frais relatifs aux logements et aux terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques, frais d'hypothèques.
23.34	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Droits d'enregistrement.

## V - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux

code	libellé	contenu
24.11 24.21 24.31 24.51	Fonds propres	Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.
24.12	Aides au financement des opérations sur logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, du FGAS, partie de la prime d'épargne logement, subvention prêt à 0 % et aides spécifiques au DOM ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1% ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FGAS, partie de la prime d'épargne logement et subvention prêt à 0 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1% ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aides de l'Etat : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ;</li> <li>- Aides des employeurs : "subventions" 1% ;</li> <li>- Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).</li> </ul>
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ;</li> <li>- Prêts complémentaires à la PALULOS ;</li> <li>- Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ;</li> <li>- Prêts à 0 % ;</li> <li>- Prêts 1%.</li> </ul>
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

## VI - La nomenclature du financement de la dépense en capital

code	libellé	contenu
25.1	Acquisitions (hors terrains) et travaux	= 23.11 + 23.2 (hors frais et droits liés )+ 23.31 (a)
25.11	Logements neufs	= 23.11 (a)
25.12	Logements d'occasion	= 23.31 (a)
25.13	Travaux	= 23.2 (hors frais et droits liés) (a)
25.2	Cessions de logements d'occasion	
25.3	Frais et droits liés	= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34+23.2-25.13 (a)
25.4	Acquisitions de terrains	=23.12 + 23.32
25.5	Cessions de terrains	
25.6	Aides à l'investissement	= 24.52 (a) Les aides sont des ressources pour les filières et des dépenses pour les financeurs. La somme algébrique de la ligne aides est donc nulle.
25.6	Emprunts / prêts	= 24.53 (a) Les emprunts sont des ressources pour les emprunteurs et des dépenses pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne emprunts / prêts est donc nulle.
25.7	Remboursements / recouvrements	Remboursement en capital des emprunts. Les remboursements sont des dépenses pour les emprunteurs et des ressources pour les prêteurs. La somme algébrique de la ligne remboursements / recouvrements est donc nulle.

(a) Ces correspondances sont valables pour les ménages et les personnes morales en respectant les ventilations suivantes : les montants correspondants aux résidences secondaires appartenant aux ménages ont été répartis entre les accédants et les non accédants, et les montants correspondants aux autres personnes morales et aux autres bailleurs sociaux, entre les filières des personnes morales (hors sociétés HLM).

## VII - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
	<b>Aides aux consommateurs</b>	
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.1.2.	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs.
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1+30.1.2+30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (Etat, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux) , (= 30.1.1+30.1.2+30.4).
	<b>Aides aux producteurs</b>	
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1+30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et 1% logement...) Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1+30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'Etat : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, PTZ, PAS, prêts d'épargne logement. Les avantages de taux de ces prêts correspondent en grande partie à des bonifications d'intérêts, c'est à dire à des aides versées mais non perçues par les bénéficiaires.
30.7.2	Prêts réglementés	Ces prêts bénéficient de taux privilégiés par rapport à ceux du marché mais n'entraînent pas de dépenses pour l'Etat. Ils regroupent les PLI, les PC, les prêts du 1% logement et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs.

code	libellé	contenu
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'Etat, la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6+30.7+30.8+30.9
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire. Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure. Ces deux postes expliquent l'écart entre le montant d'une aide versée non perçue et l'équivalent en avantage de taux de cette aide.
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	Elles retracent les dépenses effectuées par les financeurs des aides. Elles correspondent aux aides perçues et aux avantages de taux des prêts aidés, y compris les décalages temporels. On y retrouve également les autres aides (= 30.6+30.7.1+30.9+30.11). Toutes les aides versées sont détaillées dans le tableau 311.
30.13	Aides versées non perçues	Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.

