

SYNTHESES

SYNTHESES est édité
par l'Insee

**Institut national
de la statistique
et des études économiques**

Direction générale
18, boulevard Adolphe-Pinard
75675 Paris cedex 14
Téléphone 01 41 17 50 50

www.insee.fr

Directeur de la publication
Paul Champsaur

**DIFFUSION/ABONNEMENTS
ET VENTES**
Voir en fin de volume

Couverture
CREATONE

Photo couverture
M. Berne

Agence photographique
FOTOGRAM - STONE IMAGES

Maquettiste
STE

Imprimerie
Maulde et Renou

© Insee 2000
ISSN 1269-8069
ISBN 211067-791-0

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2000

SOMMAIRE

En synthèse 7

PREMIÈRE PARTIE - LE COMPTE DU LOGEMENT DE 1984 À 1998

Chapitre I - Le logement dans l'économie française	15
Chapitre II - La consommation associée au service de logement.	23
Chapitre III - La production de service de logement.	35
Chapitre IV - L'activité immobilière.	41
Chapitre V - Les aides publiques et les prélèvements	53
Chapitre VI - Les locaux d'hébergement.	71

DEUXIÈME PARTIE - ANNEXES, DOSSIERS, GLOSSAIRE ET NOMENCLATURES

Annexe 1 - Présentation du compte du logement	85
Annexe 2 - L'action des pouvoirs publics en 1998	93
Dossier 1 - Le parc de logements au recensement de 1999.	95
Dossier 2 - Le parc de logements en 1997 et son occupation vus au travers des fichiers fiscaux : quel éclairage pour le compte satellite du logement ?	107
Dossier 3 - La consommation d'énergie de chauffage des résidences principales	113
Glossaire et nomenclatures	121

TROISIÈME PARTIE - TABLEAUX STATISTIQUES

Les comptes annuels.	139
Les séries chronologiques	149
Annexes	179

**Remarques des membres de la commission au cours
de la réunion du 19 juin 2000 199**

Le rapport à la commission des comptes du logement est consultable sur le site internet du ministère de l'équipement des transports et du logement (<http://www.equipement.gouv.fr>). On peut y accéder directement à l'adresse :

<http://www.logement.equipement.gouv.fr/publi/etudes/csl00/sommaire.htm>

On trouvera également sur ce site :

un ensemble de renseignements relatifs au logement (<http://www.logement.equipement.gouv.fr>),
les principales données statistiques et références des publications économiques du ministère
(<http://www.equipement.gouv.fr/statistique/>)

RAPPORT A LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT 19 juin 2000

Président : M. Christian BROSSIER, Président de la section des affaires économiques du Conseil Général des Ponts et Chaussées

Rapporteurs : Mme Dominique BONNANS (Direction des Affaires Economiques et Internationales)

M. François CLANCHE (Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction)

Ont participé à la réalisation de ce rapport : Dominique BONNANS, Florent BOUDJEMAA, Annick BOUSSARD, François CLANCHE, Ingrid LEFEBVRE, Laure PITROU, Pascale RICAU et Lionel SEBBANE. Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Mme Pascale RICAU (Direction des Affaires Economiques et Internationales).

Les séries concernant le parc de logements ont été élaborées par François DUBUJET (Division Logement de l'INSEE).

Le dossier sur le parc de logements au recensement de 1999 a été rédigé par François DUBUJET (Division Logement de l'INSEE).

Le dossier sur le parc de logements en 1997 et son occupation vus au travers des fichiers fiscaux a été rédigé par Gérard CURCI (DAEI).

Le dossier sur la consommation d'énergie de chauffage des résidences principales a été rédigé par Maurice GIRAULT et Francis LE BLANC (DAEI).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'Economie, des Finances et de l'Industrie avec la Direction de la Comptabilité Publique, la Direction de la Prévision, la Direction du Trésor, la Direction Générale des Impôts et, tout particulièrement, l'INSEE ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris X-Nanterre ;
- au CSAB ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- au Crédit Foncier de France ;
- à l'UNFOHLM ;
- à la SGFGAS ;
- à l'ANPEEC ;
- au Ministère de l'Emploi et de la Solidarité ;
- au Ministère de l'Education Nationale, de la Recherche et de la Technologie ;
- à la SONACOTRA ;
- au Centre National des Œuvres Universitaires et Scolaires ;
- à l'Union des Foyers de Jeunes Travailleurs ;
- au Secrétariat d'Etat à l'outre-mer.

Composition de la commission des comptes du logement
(décret du 11 mars 1992 et arrêté du 25 octobre 1995)

Le président de la commission, nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie, est monsieur Christian BROSSIER, Président de la section des affaires économiques du Conseil Général des Ponts et Chaussées.

La commission comprend :

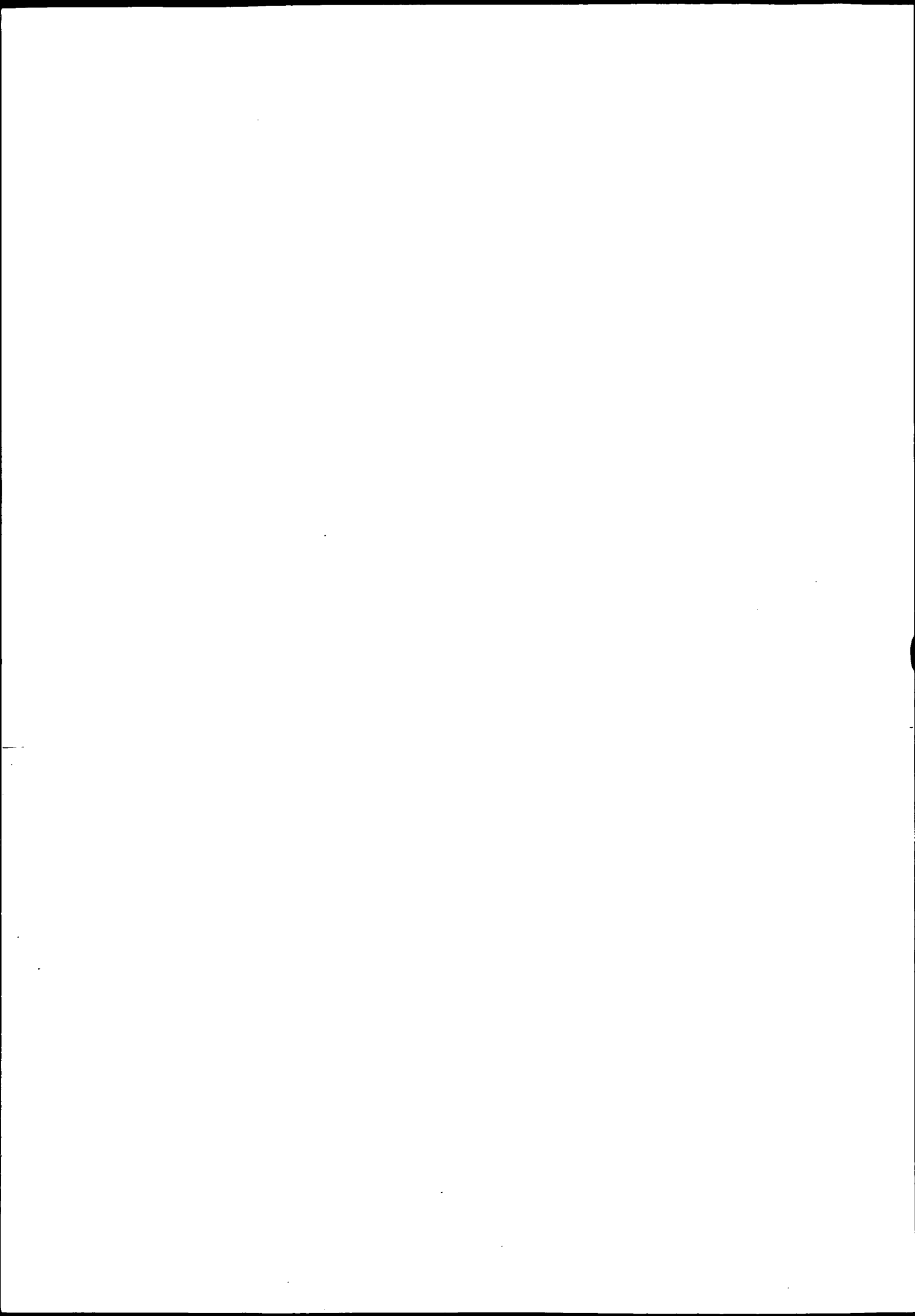
- Seize membres nommés au titre des représentants de l'administration et des organismes publics compétents en matière de logement :

- Le gouverneur de la Banque de France
- Le commissaire général au plan
- Le vice-président du Conseil général des ponts et chaussées
- Le directeur général de l'INSEE
- Le directeur du budget
- Le directeur du Trésor
- Le directeur général des impôts
- Le directeur de la prévision
- Le directeur de l'action sociale
- Le directeur de la sécurité sociale
- Le directeur de la population et des migrations
- Le directeur général des collectivités locales
- Le directeur de la construction
- Le directeur des affaires économiques et internationales
- Le directeur général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- Le directeur de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou leur représentant

- Seize membres choisis en fonction de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés pour trois ans par le ministre chargé du logement. Les seize membres nommés en qualité de personnalités spécialement qualifiées ont été renouvelés par arrêté ministériel le 7 octobre 1998. Ce sont :

M. Buzy-Cazaux
Mme Caffet
M. de Cidrac
M. Coloos
M. Coux
M. Granelle
M. Grillon
M. Horenfeld

M. Jacquot
Mme Le Corre
M. Massot
M. Moullart
M. Raillard
M. Taffin
M. Thomas
M. Vorms



Reprise de l'investissement dans le neuf

Après avoir baissé en 1996 et augmenté légèrement en 1997 (+1,8%), l'investissement en logements neufs a fortement accéléré en 1998. Il atteint 240 milliards de francs, en hausse de + 5,3 %. L'activité de construction par les promoteurs immobiliers est à l'origine de cette

reprise. Les constructions à l'initiative de l'acquéreur (qu'il soit occupant ou bailleur) représentent cependant toujours 70 % du total.

Les **ménages** portent seuls cette dynamique de l'investissement en logements neufs, qu'ils acquièrent à crédit leur résidence principale (accédants) ou qu'ils achètent des logements pour les mettre en location (bailleurs personnes physiques).

TABLEAU 1

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS EN 1998

en milliards de francs

	Montant	Évolution 98/97
Propriétaires occupants accédants	135	+5 %
Bailleurs personnes physiques	43	+23 %
Bailleurs personnes morales	38	-4,5 %
Autres secteurs	24	-2,8 %
Total	240	+5,3 %

Source : Compte satellite du logement

L'investissement en logements neufs des accédants progresse de façon constante depuis 1994. Cette tendance soutenue et durable (7,2 % par an en moyenne) s'explique par l'amélioration du revenu disponible des ménages, la baisse des taux d'intérêt, la relative sagesse des prix et, à partir de 1996, par le succès du prêt à 0 %. Même si elle ralentit un peu en 1998 (5 % après 9 % en 1997), cette croissance demeure importante, dans un secteur qui représente 56 % du total de la construction neuve.

Les ménages acquièrent plus de logements neufs pour les mettre en location

Les bailleurs personnes physiques ont fortement accru leurs investissements dans le neuf en 1998 (+23 % en 1998 après +6 % en 1997). Cette accélération trouve probablement une partie de son origine dans la mise en place de l'« amortissement Périssol ». Ce dispositif, plus large dans son application que ceux mis en place entre 1985 et 1995, a connu un succès d'autant plus important que sa période d'application est limitée : conçu dès l'origine comme une disposition transitoire, il ne concerne que les logements acquis avant le 31 août 1999.

Les hausses de 1997 et 1998 ne sont pas seulement liées à l'amortissement accéléré : l'investissement des ménages en logements neufs

à des fins de location avait déjà augmenté en moyenne de 7,2 % par an entre 1991 et 1996. Les autres facteurs de la reprise sont, comme pour les accédants, le niveau relativement faible des taux d'intérêt, le retour de la confiance et la réalisation des plus-values boursières.

Que ce soit pour se loger eux-mêmes ou pour investir, les ménages financent largement ces opérations en recourant aux crédits non aidés du secteur libre. Leur masse a doublé en deux ans : à la progression générale du montant des crédits versés, se sont conjugués la disparition du Prêt à l'accession à la propriété et la désaffectation pour les prêts d'épargne logement.

Pour la quatrième année consécutive, les **personnes morales** ont diminué leurs investissements en logements neufs : ils n'ont atteint que 38 milliards de francs en 1998. Les organismes HLM n'ont consacré que 18 milliards de francs à des opérations de construction neuve, contre 30 milliards de francs en 1994. Cependant, une partie de la baisse des deux dernières années s'explique par celle du taux de TVA qui s'applique désormais aux travaux de construction de logements locatifs sociaux⁽¹⁾.

(1) L'ensemble des montants indiqués sont TTC

Le dynamisme du marché de l'ancien se poursuit

Les achats de logements d'occasion ont progressé nettement en 1998 (414 milliards de francs, + 10 %). Ce résultat est en léger retrait par rapport aux années 1995 - 1997 (+ 15 % en moyenne). L'écart continue cependant de se creuser entre les acquisitions dans le neuf et dans l'ancien : en 1988, les dépenses étaient équivalentes ; dix ans plus

tard le montant total de l'activité dans l'ancien est de 75 % supérieur à celui du neuf. Quant aux gros travaux d'entretien-amélioration, leur montant total (184 milliards de francs) a augmenté de 3 % par rapport à 1997. Au total, en 1998, l'ensemble des dépenses d'acquisitions de logements (neufs et anciens) et de gros travaux a atteint 837 milliards de francs, progressant au même rythme qu'en 1997 (+ 7 %).

Le logement dans l'économie

En 1998, les ménages ont consacré, 22 % de leur revenu disponible brut pour l'usage courant de leur logement et 44 % de leur épargne brute en investissement immobilier. Le total des dépenses de logement s'établit à 1 718 milliards de francs, soit près de 20 % du produit intérieur brut.

Regain des dépenses en capital

Les dépenses d'investissement en logement - ou dépense en capital - s'élèvent à 463 milliards de francs. Elles sont essentiellement constituées des coûts de construction des logements neufs (198 milliards de francs), des gros travaux (184 milliards de francs) et des achats de terrains à bâtir (39 milliards de francs).

Depuis deux ans, l'investissement s'est accéléré. Il a bénéficié d'un environnement économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt, de politiques incitatives et de la baisse des prix relatifs. Aussi, la part des dépenses en capital dans l'ensemble des dépenses relatives au logement a-t-elle augmenté. Toutefois, par leur poids et leur régularité, les dépenses courantes ont sur la dépense totale un effet régulateur qui explique la relative stabilité des dépenses de logement dans le produit intérieur brut.

Des dépenses courantes à la hausse

Avec 1 199 milliards de francs en 1998, les dépenses des occupants pour l'usage de leur logement (dépenses courantes) ont augmenté de 3,3 %. Cette hausse intervient après un ralentissement particulièrement marqué en 1997 (+ 1,6 %). Elle résulte d'une augmentation conjuguée des deux principaux postes de dépenses courantes, loyers et énergie. Les loyers effectivement acquittés par les locataires ou estimés pour les propriétaires occupants et les ménages logés gratuitement représentent plus de 70 % de ces dépenses. Ils s'élèvent à 856 milliards de francs en 1998. Avec 227 milliards de francs, les dépenses d'énergie, qui couvrent en particulier les frais de chauffage, représentent presque 19 % des dépenses courantes.

Redressement des loyers

En 1998, les locataires ont acquitté 274 milliards de francs de loyers. Pour les propriétaires occupants, l'économie qu'ils réalisent en ne payant pas de loyer est considérée comme un avantage en nature, qui équivaut à une dépense de 577 milliards de francs. De la même façon, une valeur d'usage du logement est évaluée pour les ménages logés gratuitement, sur la base de loyers réels de logements locatifs similaires. L'ensemble de ces loyers, réels ou imputés, s'est élevé à 856 milliards de francs en 1998. Leur hausse de 3,8 % résulte pour moitié de l'évolution du prix des loyers et pour moitié de la progression en volume.

Accélération des prix des loyers...

L'augmentation annuelle du prix des loyers, qui avait diminué régulièrement depuis 1993, repart à la hausse en 1998 (+ 1,9 %), en raison, principalement, de l'accélération des loyers du secteur libre (2,1% entre janvier 1998 et janvier 1999, contre 1,3% au cours de l'année précédente).

Dans celui-ci, les hausses de loyers peuvent intervenir en cours de bail ou à son terme, que le locataire change ou non.

Les hausses de loyers pratiquées à l'occasion d'un **changement de locataire** contribuent pour 0,76 point à la progression de l'indice du secteur libre. Elles concernent 20 % des loyers. L'augmentation moyenne (+ 3,8 %) intervient après deux années de croissance modérée mais se situe bien en dessous des hausses du début des années quatre-vingt-dix. Les **augmentations en cours de bail** (2,3 % en 1998) expliquent près du tiers de celle de l'indice du secteur libre et concernent 30 % des loyers. Elles sont de nature purement réglementaire : la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers de leurs locataires en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction. Le redressement de cet indice de référence, qui s'interprète comme un rattrapage après une période de stagnation, se traduit ainsi directement sur le profil d'évolution des loyers en cours de bail.

A l'occasion du **renouvellement du bail**, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer indépendante des variations de l'ICC s'il a effectué des travaux importants dans le logement ou si le loyer est manifestement sous-évalué. Ces réévaluations affectent près du quart des loyers en 1998. Elles contribuent pour 0,54 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. Les augmentations pratiquées sont modérées (+2,3 % en moyenne en 1998).

...et progression régulière du nombre et de la qualité des logements

A la hausse des prix des loyers s'ajoute également celle de leur volume (+1,9%). Celle-ci provient pour moitié de la croissance du parc et pour l'autre de, l'amélioration de sa qualité. En effet, avec la construction neuve, la rénovation du parc existant et la disparition des logements les plus vétustes, le confort du parc tend à s'améliorer globalement. Cet « effet qualité » entraîne mécaniquement une hausse de la masse des loyers au cours du temps, évaluée à 1 % par an, en moyenne dans les années quatre-vingt-dix.

Légère baisse des aides au logement

Les pouvoirs publics ont dépensé 109 milliards de francs en 1998 pour aider le secteur du logement. Ces dépenses sont inférieures de 1,7 % à leur niveau de 1997, mais très largement supérieures à ceux des années 1994 à 1996. Elles sont pour une large part consacrées aux aides personnelles au logement (79 milliards de francs) versées aux locataires et aux propriétaires accédants en fonction de leurs dépenses de logement et de leur revenu.

Légère reprise des « aides à la personne »

Les aides personnelles au logement représentent 3,3 % de l'ensemble des prestations sociales. En 1984, elles s'élevaient à 32 milliards de francs et ont donc plus que doublé en quatorze ans, notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ.

En 1998, 6,3 millions de ménages ont perçu une aide personnelle au logement contre 6,1 millions en 1996 et 4,5 millions en 1990. Le montant total de ces aides a augmenté de 3 % entre 1997 et 1998, essentiellement sous l'effet de la hausse du nombre de bénéficiaires locataires.

Essoufflement des « aides à la pierre »

En 1998, les pouvoirs publics ont financé les aides aux producteurs à hauteur de 28 milliards de francs, soit un recul de 13,7%. Ces « aides à la pierre » s'étaient redressées en 1996 (+9,6%) et surtout en 1997 (+23,3%). La diminution en 1998 s'explique essentiellement par le repli de l'investissement en logements sociaux et le moindre coût du prêt à 0 %. Au cours de la période 1984-1995, ces « aides à la pierre » avaient reculé de presque 25%.

Diminution des avantages de taux pour les investisseurs

Certaines aides publiques au logement permettent aux investisseurs de bénéficier de taux d'intérêt avantageux. L'économie ainsi réalisée constitue un « avantage de taux ». Ces avantages ont fortement diminué en 1998, et ce pour la deuxième année consécutive : il sont passés depuis 1996 de 21,3 à 12,4 milliards de francs. Cette baisse est due en partie à la diminution des montants empruntés au titre des prêts aidés ou réglementés. Mais la moitié de la baisse des avantages de taux résulte de celle des taux d'intérêt du marché.

Par exemple, l'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0 % est en 1998 de 6,2 milliards de francs. C'est la plus importante de toutes les aides accordées aux producteurs de logement. Depuis deux ans, l'avantage conféré par ce dispositif a diminué : il était de 8,5 milliards de francs en 1996 et 7,3 en 1997. Cette baisse s'explique tout d'abord par la diminution du nombre de prêts accordés (109 000 en 1998 contre 128 000 en 1996). Mais une grande partie de la baisse de l'avantage conféré par le prêt à 0 % tient aussi au repli des taux d'intérêts du marché : un taux d'intérêt nul est moins avantageux en 1998, où les taux du marché comparables s'établissent aux alentours de 6 %, qu'en 1996 où ils étaient de l'ordre de 8 %. Ainsi pour cent francs empruntés, le prêt à 0 % en 1996 permettait de financer 68 francs de dépense supplémentaire ; en 1998 cette dépense supplémentaire n'est plus que de 55 francs. Cet avantage représente néanmoins un supplément disponible de près de 9 % du coût total d'une opération, ce qui n'est pas négligeable.

Tableau 2

AVANTAGES CONFERES PAR LES AIDES PUBLIQUES EN 1998

(en milliards de francs)

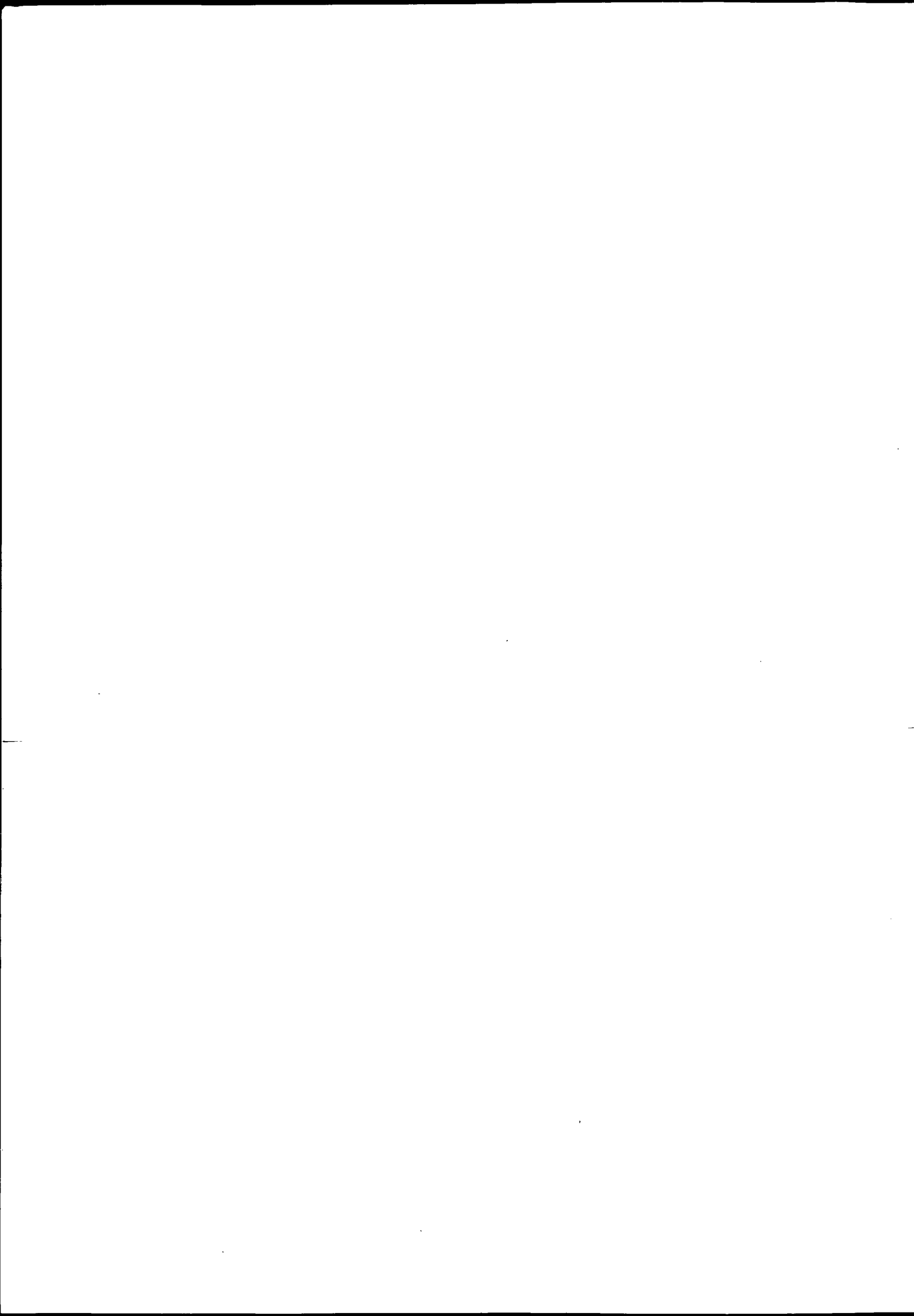
Aides personnelles	77
Autres aides aux consommateurs	2
Aides versées aux producteurs	7
Avantages de taux	12
Avantages fiscaux aux producteurs	27
Autres aides aux producteurs	6
Total	131

Source : Compte du logement

Au total, en 1998, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires la somme totale de 131 milliards de francs, en très légère baisse (-0,7 %) par rapport à l'année 1997. C'est la deuxième année consécutive de diminution. Mais les aides demeurent nettement au dessus du niveau des années 1994 et 1995.

PREMIERE PARTIE

**LE COMPTE DU LOGEMENT
DE 1984 A 1998**



LE COMPTE DU LOGEMENT DE 1984 A 1998

Chapitre I - Le logement dans l'économie française	15
I - Les dépenses courantes	15
II - Les dépenses d'investissement.....	18
III - Les transferts liés au logement.....	19
III. 1 - Les aides	19
<i>III. 1.1 - Légère reprise des « aides à la personne »</i>	<i>19</i>
<i>III. 1.2 - Essoufflement des « aides à la pierre »</i>	<i>19</i>
III.2 - Les impôts	19
III.3 - Les intérêts.....	19
IV - Le financement des dépenses de logement : épargne, emprunt et aides	20
 Chapitre II - La consommation associée au service de logement.....	 23
I - La consommation associée au service de logement.....	23
II - La consommation associée au service de logement selon les filières	25
III - Les loyers	27
III.1 - Les évolutions de prix	27
<i>III. 1.1 - Les loyers du secteur libre.....</i>	<i>28</i>
<i>III. 1.2 - Les loyers du parc HLM.....</i>	<i>29</i>
<i>III. 1.3 - Les disparités géographiques.....</i>	<i>29</i>
III. 2 - Les évolutions en volumes	29
IV - Les dépenses d'énergie	30
IV.1 - Les évolutions en volume	31
IV.2 - Les évolutions de prix	31
IV.3 - Les sources d'énergie et les usages	32
V - Les charges.....	32
VI - L'impact des aides personnelles	34
 Chapitre III - La production de service de logement.....	 35
I - Le compte des producteurs en 1998	36
I.1 - Les ressources	36
I.2 - Les charges.....	36
I.3 - Le résultat brut courant	37
II - La rentabilité de la production du service de logement depuis 1984	38
II.1 - Les propriétaires accédants	38
II.2 - Les bailleurs personnes physiques	39
II.3 - Les propriétaires non accédants	39
II.4 - Les bailleurs d'HLM.....	39
III - L'équilibre de la gestion locative.....	40
 Chapitre IV - L'activité immobilière.....	 41
I - Acquisitions et travaux et leur financement	42
I.1 - Le financement de l'activité immobilière.....	42
I.2 - L'investissement en logements neufs	43
I.3 - Les acquisitions de logements d'occasion	45
I.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien	46
I.5 - La formation brute de capital fixe	46
II - Acquisitions et travaux des ménages.....	47
II.1 - Les dépenses d'acquisitions et de travaux	47
II.2 - L'investissement en logements neufs	48
II.3 - Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux.....	49
III - Acquisitions et travaux des personnes morales	49
III.1 - L'investissement des organismes d'HLM	50
III.2 - Les autres personnes morales	51

Chapitre V - Les aides publiques et les prélèvements	53
I - Les aides aux consommateurs.....	57
I.1 - Les aides personnelles	57
I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles.....	57
I.1.2 - Evolution des montants mensuels moyens des aides personnelles	58
I.1.3 - Evolution du montant total des aides personnelles perçues	59
I.1.4 - Le financement des aides personnelles	59
I.2 - Les autres aides aux consommateurs.....	60
II - Les aides aux producteurs	60
II.1 - Les quatre types d'aides et leur financement.....	61
II.1.1 - Les aides perçues	61
II.1.2 - Les avantages de taux	61
II.1.3 - Les autres aides aux producteurs	63
II.1.4 - Les avantages fiscaux	64
II.1.5 - Les évolutions de la structure des « aides à la pierre »	65
II.2 - « Le 1% logement »	67
II.3 - Les principales aides aux producteurs.....	67
II.3.1 - Le prêt à 0%	67
II.3.2 - Les aides à la constitution du parc locatif social.....	69
III - Les prélèvements	70
 Chapitre VI - Les locaux d'hébergement	 71
I - Les redevances	72
II - Le compte des producteurs	75
II.1 - Les ressources : redevances et subventions d'exploitation	75
II.2 - Les charges.....	76
II.2.1 - Les frais de personnel	77
II.2.2 - Charges locatives : énergie et entretien	77
II.2.3 - Les services extérieurs.....	77
II.2.4 - Les autres charges	78
III - Les aides personnelles	78
IV - Définitions et capacités d'accueil	78

CHAPITRE 1

LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE FRANCAISE

En 1998, les dépenses en biens et services et les transferts consacrés au logement s'élèvent à 1 718 milliards de francs. Ils représentent près de 20 % du produit intérieur brut. Secteur clé de l'économie, le logement joue également un rôle majeur dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 1998, 22 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement et 44 % de leur épargne brute aux dépenses en capital. Bien durable, souvent transmis par héritage, le logement a aussi une valeur patrimoniale.

Les dépenses en biens et services concernant les logements ordinaires occupés sont de 1662 milliards de francs⁽¹⁾. Leur progression qui avait régulièrement diminué depuis 1984 remonte à 4 % en 1998. Néanmoins, cette évolution ayant à peu près suivi celle du PIB⁽²⁾, le poids du logement dans l'économie est resté relativement stable.

(1) Ce montant ne comprend pas les charges des propriétaires de logements vacants.

(2) Les flux monétaires du compte du logement sont conceptuellement cohérents avec ceux de la comptabilité nationale auxquels ils peuvent être comparés. Toutefois, pour les mêmes agrégats, les évaluations du compte satellite s'écartent parfois de celles du cadre central. Dans ce volume, on a pris le parti d'utiliser autant que possible les données du compte satellite. Il en résulte une certaine hétérogénéité dans la mesure où les évaluations du cadre central ont une cohérence que ne respectent pas des données ayant une autre provenance. On y gagne toutefois en homogénéité de l'ensemble de ce rapport puisqu'une même grandeur y reçoit toujours une évaluation unique.

I - Les dépenses courantes (tableaux 10 de la partie tableaux)

Depuis 1984, le partage des dépenses de logement en biens et services entre dépenses courantes et dépenses en capital s'est sensiblement modifié : la part des dépenses courantes s'est régulièrement accrue, passant de 63 % en 1984 à près de 74 % en 1996. Depuis deux ans, elle fléchit légèrement (72 % en 1998), sous l'effet de la forte progression des dépenses en capital. L'évolution des dépenses courantes est relativement synchronisée avec le cycle économique, alors que celle de l'investissement l'est moins. Les déphasages sont liés à la nature particulière des dépenses en capital qui permet aux investisseurs de les différer s'ils estiment les conditions économiques, ou leur situation financière, peu propices à des engagements de long terme. Par leur poids et leur régularité, les dépenses courantes ont sur la dépense totale un effet régulateur qui explique la relative stabilité des dépenses de logement dans le produit intérieur brut.

Tableau 1.1

LES DEPENSES DE LOGEMENT

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Consommation de biens et services	550	912	967	1020	1054	1101	1161	1178	1219
<i>dont consommation finale de biens et services (a)</i>	547	907	963	1015	1049	1096	1155	1173	1213
<i>dont consommations intermédiaires</i>	3	5	4	5	5	5	6	5	6
Formation de capital en biens et services spécifiques (b)	284*	376	370	367	388	388	389	404	424
Autres investissements des producteurs (c)	31	35	32	31	34	34	33	34	39
Transferts spécifiques au domaine du logement	18	24	24	24	26	29	32	35	36
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (d)</i>	8	11	11	12	13	15	16	16	16
<i>dont frais de personnel des occupants (e)</i>	4	6	6	6	6	7	7	7	7
Dépense nationale de logement	883*	1347	1393	1443	1501	1552	1615	1652	1718
Consommation logement dans les locaux d'hébergement (f)	nd	23	25	29	31	34	36	36	38
Dépenses courantes : (a) + (d) + (e) - (f)	559	901	955	1005	1037	1084	1142	1160	1199
Dépenses d'investissement : (b) + (c)	315 *	411	402	398	421	423	422	438	463
Part de la dépense nationale de logement dans le PIB	19,8	19,1	19,0	19,4	19,4	19,4	19,7	19,5	19,5

* Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et cessions dans l'ancien.

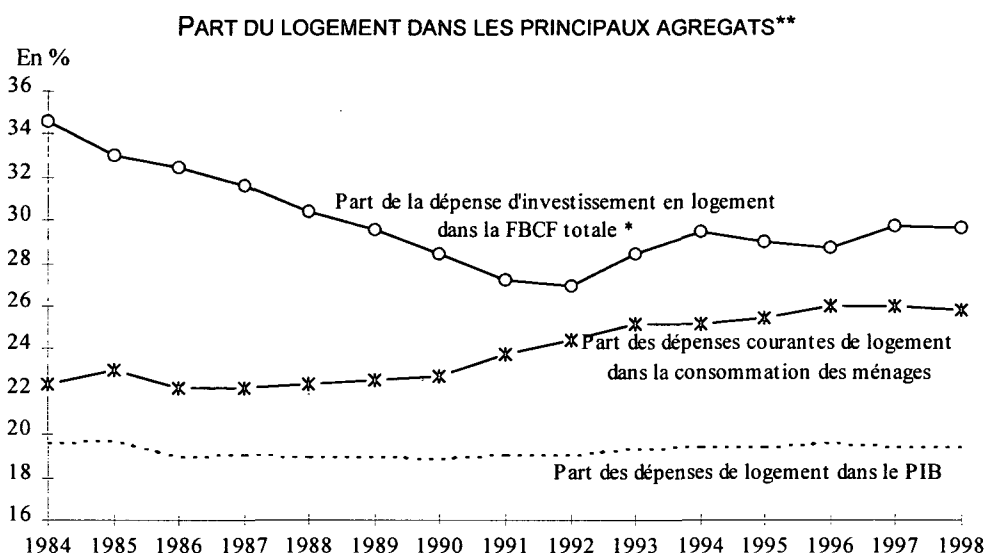
Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. La construction des logements neufs et l'entretien du parc existant représentent une part prépondérante de l'activité du bâtiment. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs, ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement. Dans les deux cas, la production du service de logement abonde la richesse nationale.

Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés, mais son évolution ne sera pas affectée par la baisse de la proportion de locataires qui fut une des tendances fortes des vingt dernières années.

Graphique 1.1



* Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et cessions dans l'ancien.
** dépenses en biens et services concernant les logements ordinaires occupés.

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : dépenses courantes, dépenses en capital

L'approche retenue pour analyser les dépenses courantes et les dépenses en capital exclut les dépenses liées au service de logement dans les locaux d'hébergement.

Les dépenses en biens et services concernant les logements ordinaires occupés se partagent entre des dépenses courantes et des dépenses d'investissement. Les **dépenses courantes** sont celles que les ménages consacrent à l'usage de leur logement. Elles couvrent, en premier lieu, les loyers des locataires, mais on y intègre également la valeur de l'usage des logements des propriétaires occupants. On peut, en effet, considérer que l'économie d'un loyer représente pour un propriétaire un avantage en nature. Le « loyer imputé » d'un propriétaire est évalué sur la base du loyer quittancé d'un logement locatif similaire au sien. L'usage de leur logement s'accompagne, pour les occupants, d'un certain nombre de dépenses connexes, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes, qui sont également comptabilisées dans leurs dépenses courantes. Les dépenses courantes entrent dans la consommation finale des ménages, et par conséquent dans le produit intérieur brut.

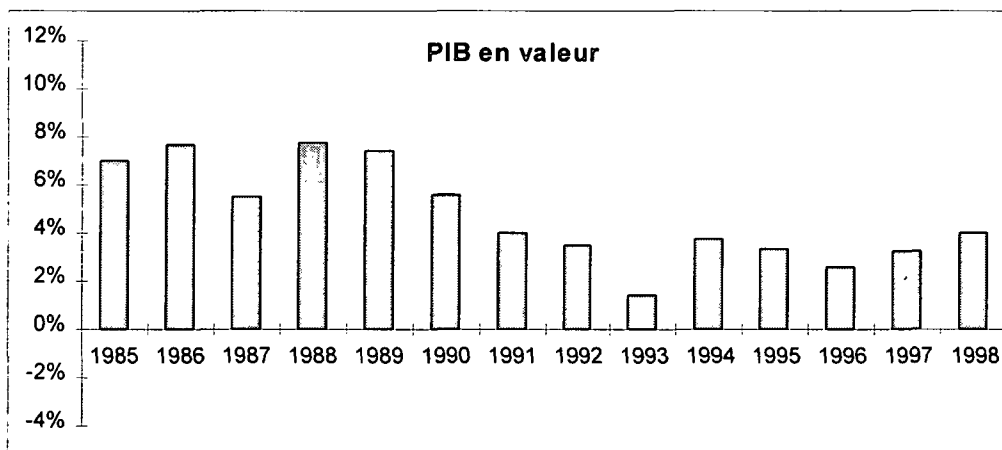
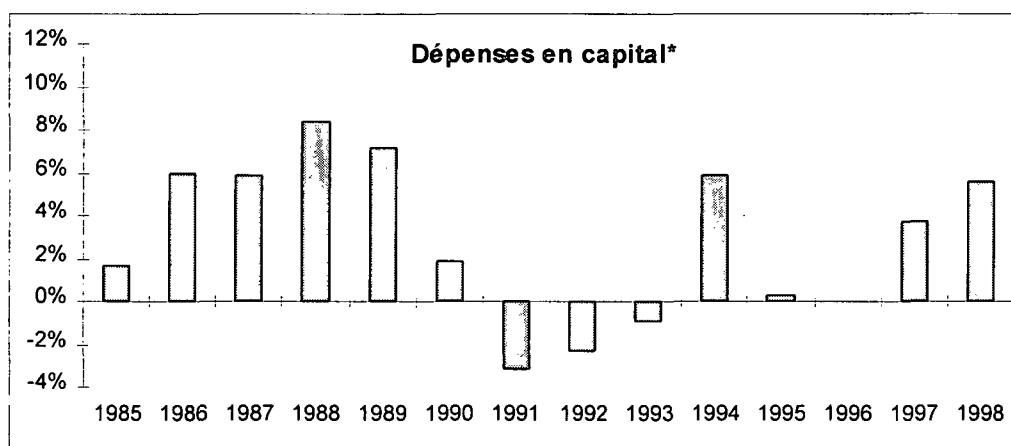
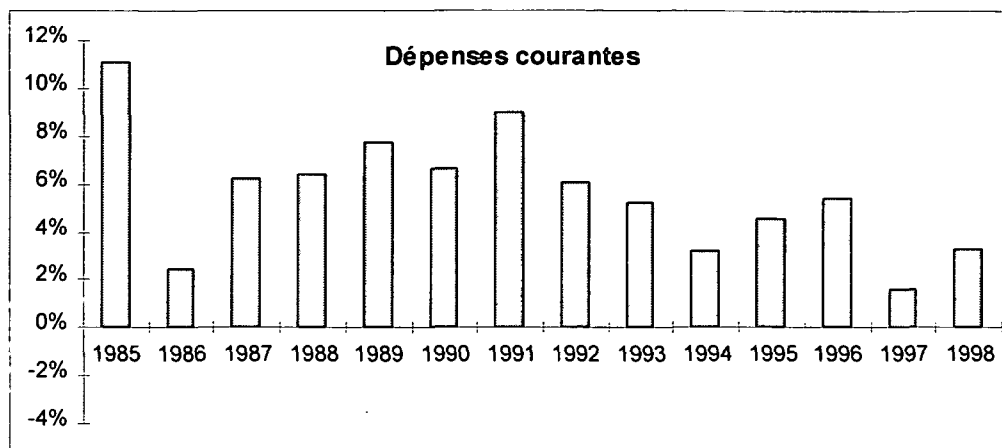
Dépenses courantes des logements ordinaires occupés = consommation finale de biens et services (hors locaux d'hébergement) + transferts courants des résidences principales (primes moins indemnités d'assurance multirisques-habitation et frais de personnel récupérables des occupants)

Les **dépenses d'investissement, ou dépenses en capital**, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - et de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. Elles s'opposent aux dépenses courantes sur deux points, principalement. Destinées à accroître le capital des propriétaires ou à prolonger sa durée de vie, elles n'ont pas la régularité des dépenses courantes. En outre, elles supposent une mise de fonds importante que les propriétaires financent par l'épargne, et la plupart du temps en empruntant. Ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes.

Dépenses en capital = formation de capital en biens et services spécifiques + autres investissements des producteurs dans le domaine du logement

Graphique 1.2

EVOLUTION DES PRINCIPAUX AGREGATS



* Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et cessions dans l'ancien.

Tableau 1.2

LES DEPENSES EN BIENS ET SERVICES DES LOGEMENTS ORDINAIRES OCCUPES

	En milliards de francs								
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Dépenses courantes	560	900	955	1005	1037	1084	1142	1160	1199
Évolution annuelle en %		8,9	6,1	5,2	3,2	4,5	5,4	1,6	3,3
Dépenses en capital	315*	411	402	398	421	422	422	438	463
Évolution annuelle en %			-2,3	-0,9	5,9	0,3	0,0	3,8	5,6
Dépenses en biens et services des logements ordinaires occupés	875*	1311	1357	1403	1458	1506	1564	1598	1662

* Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et cessions dans l'ancien.

Source : Compte du Logement.

Des dépenses courantes à la hausse

Avec 1 199 milliards de francs en 1998, les dépenses courantes de logement (hors locaux d'hébergement) enregistrent une hausse de 3,3%, qui intervient après un ralentissement particulièrement marqué en 1997 (+ 1,6%).

L'augmentation observée en 1998 résulte d'une hausse conjuguée des deux principaux postes qui la composent : les loyers, qui représentent plus de 70 % de ces dépenses et l'énergie, avec presque 19%.

Quel que soit le poste, les dépenses courantes augmentent régulièrement avec le nombre de logements. L'effet de la croissance du parc est toutefois limité : il est de 1 % par an environ. On construit en effet chaque année environ 300 000 logements⁽³⁾ qui s'ajoutent aux quelque 29 millions de logements existants.

La masse des dépenses courantes dépend, par ailleurs, des dépenses unitaires par logement, lesquelles varient avec les prix, mais aussi en fonction d'autres facteurs, les uns quantitatifs, les autres qualitatifs, plus ou moins faciles à définir selon la nature de la dépense.

Ainsi les loyers unitaires, qui donnent une appréciation du service de logement sont plus élevés si les logements sont plus confortables et mieux situés. Avec la construction neuve, la rénovation du parc existant, la disparition des logements les plus vétustes, le confort du parc tend à s'améliorer globalement, ce qui entraîne mécaniquement une hausse de la masse des loyers au cours du temps. Cet « effet qualité » a soutenu la progression des loyers quittancés ou imputés, à raison de 2 % par an, en moyenne, de 1984 à 1992. Il est moindre depuis cette date : sa contribution à la hausse des loyers n'est plus que de 1 % par an, en moyenne. « L'effet qualité » s'ajoute à l'évolution générale du prix des loyers, mesurée à qualité constante.

Dans le cas des dépenses d'énergie, les consommations unitaires peuvent enregistrer des variations relativement brusques en fonction des cours des produits énergétiques, mais elles dépendent aussi des quantités d'énergie consommées, lesquelles sont liées aux conditions climatiques, aux évolutions technologiques et au niveau de vie des ménages.

Part croissante des dépenses courantes dans la consommation des ménages

Le poids des dépenses courantes de logement dans la consommation des ménages, qui était resté à peu près stable, autour de 22 %, entre 1984 et 1990, s'est accru de près de quatre points depuis

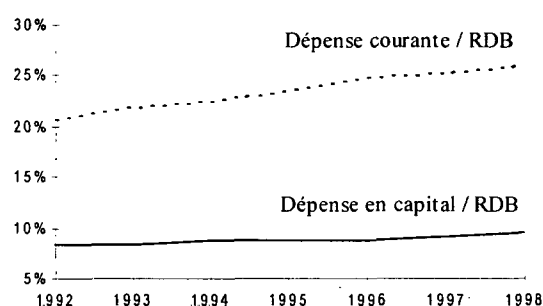
(3) Le parc évolue aussi sous l'effet des destructions, des affectations ou désaffectations, des fusions ou des éclatements (cf. Dossier n°1)

lors : il atteint presque 26 % en 1998. Cette évolution s'explique, en partie, par un différentiel de prix : celui des dépenses courantes a augmenté globalement plus rapidement que l'inflation. C'est aussi probablement le résultat des arbitrages des ménages. L'usage d'un logement est une priorité qui peut les conduire à différer ou annuler d'autres dépenses de consommation au bénéfice des dépenses de logement, en particulier s'ils ont rencontré des difficultés financières.

Pour les mêmes raisons, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes de logement s'est régulièrement accrue dans les années quatre-vingt-dix. De 20,8 % en 1992, elle est passée à 21,7 % en 1998. Toutefois, elle est plus faible qu'en 1996 (22,1 %), la progression du revenu disponible brut des ménages ayant été plus rapide au cours des deux dernières années que celle des dépenses de logement.

Graphique 1.3

PART DES DEPENSES DE LOGEMENT DANS LE REVENU DISPONIBLE BRUT DES MENAGES DEPUIS 1992



Source : Compte du Logement.

II - Les dépenses d'investissement (tableaux 10 de la partie tableaux)

En 1998, les dépenses d'investissement en logement s'élèvent à 463 milliards de francs. Elles enregistrent pour la deuxième année consécutive une forte progression (+ 7,9% en 1997 et + 5,7% en 1998).

Ces dépenses en capital sont essentiellement constituées des acquisitions et constructions de logements neufs (43 %) et des gros travaux (40 %). Les achats de terrains représentent moins de 9 % de ces dépenses et le solde des acquisitions et des cessions de logements existants est légèrement positif (3 milliards de francs). Le poids des dépenses en capital rapporté au PIB est nettement inférieur à celui des dépenses courantes. Il a diminué de façon continue passant de 6 % en 1991 à 5,3 % en 1997. Il s'établit à 5,4 % en 1998. De même, la part du revenu des ménages qui lui est consacrée se redresse légèrement pour atteindre 6,9 % en 1998. Les dépenses en capital représentent, en outre, plus du quart (29,6 % en

1998) de la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie⁽⁴⁾.

Les ménages investissent lorsque leurs moyens financiers, revenus et capacité d'épargne, le leur permettent et qu'ils envisagent l'avenir avec confiance. Dans leurs arbitrages interviennent aussi les politiques du logement en vigueur et, dans la mesure où il joue directement sur le poids de leur dette, le niveau des taux d'intérêt réels.

Fortement dépendant de l'environnement économique et réglementaire, l'investissement peut donc connaître des variations annuelles importantes et relativement brusques. Ainsi, au début des années quatre-vingt-dix, les difficultés économiques et le niveau élevé des taux d'intérêt réels avaient créé une situation très défavorable aux marchés du logement. L'investissement, après avoir amorcé une reprise en 1994, s'est stabilisé jusqu'en 1996. Il s'accélère depuis deux ans, sous l'effet d'un contexte économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt, de politiques incitatives (dispositif d'amortissement accéléré dit « amortissement Périssol », prêt à 0 %) et de la baisse des prix relatifs.

III - Les transferts liés au logement (tableaux 11 de la partie tableaux)

III.1 - Les aides

En 1998, les aides effectives, qui font l'objet d'un versement de la part du financeur, se montent à 109 milliards de francs. Les aides fiscales sont évaluées à 27 milliards et les « avantages de taux » à 12 milliards.

III.1.1 - Légère reprise des aides à la personne

Elles se montent à 81 milliards de francs⁽⁵⁾ en 1998 et représentent 3,3 % des prestations sociales⁽⁶⁾. En 1984, elles s'élevaient à 32 milliards de francs et ont donc plus que doublé en douze ans en raison, principalement, de l'augmentation du nombre des bénéficiaires. Leur progression s'est notamment accélérée entre 1991 et 1994 à la suite de la décision prise, en 1990, de les étendre à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories juridiquement

(4) La FBCF est égale à la dépense en capital hors les achats de terrains.

(5) Ce montant comprend les aides destinées aux occupants des locaux d'hébergement (6,0 milliards de francs).

(6) Les prestations sociales retenues comprennent les postes suivants de la comptabilité nationale : D62 : prestations de sécurité sociale en espèces, prestations d'assurance sociale de régime privé, prestations d'assurance sociale directe d'employeurs, prestations d'assistance sociale en espèce et D631 : prestations sociales en nature.

exclues. Une fois ce « bouclage » achevé, l'augmentation des aides personnelles s'est ralentie : + 4,7 % en 1995, + 2,4 % en 1996 puis + 2,7 % en 1997. Elle repart à la hausse en 1998 avec + 3,2 %. Depuis leur extension, les aides personnelles couvrent environ 6,7 % de la consommation associée au service de logement, contre 5,7 % en 1984.

III.1.2 - Essoufflement des « aides à la pierre »

En 1998, les montants versés pour financer les aides aux producteurs se montent à 28 milliards de francs. Leur redressement, amorcé en 1996 et amplifié en 1998, s'essouffle. Après avoir augmenté de 23,3 % en 1997, contre 9,6 % en 1996, elles sont de nouveau en baisse (- 13,7%), comme sur la période 1984-1995 au cours de laquelle elles avaient reculé de presque 25 %.

La remontée des aides à la pierre en 1996 était directement liée à la mise en place du prêt à 0 % et à la baisse alors transitoire des droits de mutation. En 1998, la nature de ces aides s'est par ailleurs modifiée : les avantages de taux relatifs aux prêts aidés sont moindres (10,1 milliards de francs contre 16,5 milliards de francs en 1996)

Le repli des « aides à la pierre » jusqu'en 1995 s'inscrivait dans le cadre plus général d'une évolution modérée de l'ensemble des aides de l'État, mais il résultait aussi d'arbitrages budgétaires liés, entre autres, à la forte hausse des aides personnelles. Compte tenu de la diversité de leurs modes de comptabilisation, on ne peut comparer les aides aux producteurs qu'à la somme des aides et des subventions distribuées par les pouvoirs publics en faveur du logement. Le poids des aides à la pierre dans cet ensemble est de 10 % en 1998.

III.2 - Les impôts

En 1998, l'ensemble des prélèvements fiscaux relatifs au logement atteint 259 milliards de francs, dont 120 milliards de francs de prélèvements spécifiques. La fiscalité relative au logement décrite dans le compte, c'est-à-dire les impôts des propriétaires occupants et bailleurs (taxe foncière sur les propriétés bâties et impôt sur les revenus fonciers), représente une faible part des impôts. Depuis 1993, elle est stabilisée à 2 % des prélèvements obligatoires opérés par les administrations publiques.

D'une manière générale, les impôts locaux se sont alourdis ces dernières années. La progression de ceux qui concernent le logement a été particulièrement rapide, en raison de la forte hausse de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) jusqu'au début des années quatre-vingt-dix. Cette taxe augmente moins rapidement depuis ; en 1998, elle représente 77 % des impôts supportés par les propriétaires.

III.3 - Les intérêts

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements est de 181 milliards de francs en 1998. Malgré la reprise de l'investissement depuis 1994, la charge financière des investisseurs s'est stabilisée en 1998, à cause de la forte détente des taux d'intérêt sur les nouveaux emprunts. En outre, des renégociations ont contribué à réduire le montant de ces intérêts, qui est finalement resté relativement stable depuis 1994, alors qu'il avait

augmenté de près de 75 % de 1984 jusqu'à cette date. D'une manière générale, le montant des intérêts est directement lié à celui de l'encours des dettes à moyen et long terme. La charge financière a augmenté dans la période de hausse de l'investissement et s'est seulement stabilisée lorsque celui-ci a reculé, les prêts à long terme contractés antérieurement expliquant sa relative inertie.

Concepts et méthodes : transferts

Le coût de l'investissement ou l'effort que représente le paiement du loyer sont à l'origine de nombreux transferts entre agents économiques, notamment avec les administrations publiques. Compte tenu de son importance économique et sociale le logement a, de longue date, bénéficié d'aides publiques de natures diverses : subventions d'exploitation aux propriétaires, aides à l'investissement, allègements d'impôts, aides personnelles aux accédants ou aux locataires. Le logement est également soumis à l'impôt, impôt sur le patrimoine des propriétaires, impôt sur les revenus fonciers, droits de mutation, TVA sur les achats de logements neufs, etc. Contrairement aux dépenses courantes et aux dépenses en capital, les transferts ne correspondent directement à aucune production de biens ou prestations de services.

Les aides

◦ La majeure partie des aides fait l'objet d'un versement de la part du financeur : ce sont les aides effectives. Elles regroupent les aides personnelles, les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement et les allègements d'impôts locaux compensés par l'État.

Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

Certaines aides, versées aux consommateurs, s'adressent aux occupants des logements. Elles sont principalement destinées aux locataires dont elles allègent les loyers et les charges. Dans une moindre mesure, elles contribuent aussi à l'effort d'investissement des propriétaires occupants. Ce sont, pour l'essentiel, les « aides à la personne » : aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement à caractère familial (ALF) et allocation de logement à caractère social (ALS).

Les « aides à la pierre », versées aux producteurs, s'adressent aux propriétaires des logements et sont destinées à alléger leur effort d'investissement. Dans le cas des bailleurs, notamment des bailleurs sociaux, on peut aussi considérer qu'elles améliorent la rentabilité du capital investi. Les « aides à la pierre » sont, pour l'essentiel, des contributions directes à la dépense en capital de l'investisseur (PAP, PLA, aides de l'ANAH, prêt à 0 %, etc...), mais, dans certains cas, elles sont considérées comme des subventions d'exploitation, notamment lorsqu'elles ont pour effet de diminuer le montant des intérêts payés. Toutefois, les subventions d'exploitation tendent à se limiter aux bonifications d'intérêt.

◦ S'y ajoutent d'autres aides, qui ne font l'objet d'aucun versement et prennent la forme d'aides fiscales principalement ou d'avantages de taux. (Le compte satellite envisage également une quatrième forme d'aides : les aides de circuit telles que l'épargne logement).

Les « aides fiscales » résultent d'aménagements fiscaux et sont évaluées par référence au montant des impôts supplémentaires qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires en l'absence de ces dispositions

Les impôts

Les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage ne sont pas comptabilisées en tant qu'impôts mais apparaissent au titre de prestations de service dans le compte des producteurs (cf. Chapitre 3). La taxe d'habitation n'est pas retenue dans le compte satellite du logement.

Les intérêts

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements correspond aux intérêts réellement payés par les investisseurs ; c'est pourquoi il diffère du montant des intérêts figurant dans le compte des producteurs de service de logement qui inclut les bonifications d'intérêt et l'aide relative au prêt à 0 %.

IV - Le financement des dépenses de logement : épargne, emprunt et aides

En 1998, 82 % des dépenses d'investissement sont financées par les producteurs de service de logement⁽⁷⁾, seulement 9 % par les institutions financières et 9 % grâce aux aides publiques (aides à la pierre et aides personnelles aux accédants). En 1984, la part financée par les producteurs n'était que de 56 %, celle des institutions financières atteignait 31 % et celle des aides était de 13 %. Le recul de la participation de l'État au financement des dépenses d'investissement est évidemment lié au fort repli des aides à la pierre ; toutefois, ce mouvement a été freiné par la progression sensible des aides personnelles aux accédants.

Une comparaison entre l'évolution du taux d'épargne des ménages et celle de leurs investissements montre que leurs arbitrages font intervenir des mécanismes complexes dans lesquels la concurrence des placements financiers joue un rôle essentiel. La participation des institutions de crédit au financement de la dépense en capital n'est pas non plus étroitement liée au niveau de l'investissement. Elle dépend des fonds propres accumulés par les ménages, des facilités d'accès au crédit qui leur sont accordées, du niveau des taux d'intérêt, des encours de dettes sur les prêts antérieurs, etc.

Pendant les années soixante-dix, le taux d'épargne des ménages avait atteint des niveaux élevés, avoisinant les 20 %. A cette époque,

l'investissement en logement était prioritaire et représentait une large part de cette épargne, dépassant 60 %. Au début des années quatre-vingt, le taux d'épargne avait reculé, pour atteindre, en 1987, son niveau le plus bas (10,8 %), au moment où, précisément, l'investissement en logement reprenait. La part de la dépense en capital dans l'épargne des ménages augmenta jusqu'à 78 %, en 1987 et 1988, et les ménages durent en outre recourir à l'emprunt. De 1984 à 1988, les institutions de crédit ont financé 30 %, au moins, des dépenses d'investissement.

Le taux d'épargne remonta ensuite à la faveur de la croissance de la fin des années quatre-vingt et cette hausse s'est poursuivie, malgré le ralentissement économique du début des années quatre-vingt-dix, avec la constitution d'une épargne de précaution. Cependant, le niveau élevé des taux d'intérêt nominaux et réels et les difficultés économiques ont détourné les ménages de l'investissement en logement au bénéfice des placements financiers. A partir du milieu des années quatre-vingt-dix, malgré la baisse des taux d'intérêt et les incitations des politiques du logement, le taux d'épargne est resté relativement élevé, voisin de 16 %. L'investissement en logement ne représente que 40 % à 45 % de l'épargne des ménages depuis 1993. La progression sensible des dépenses en capital ces deux dernières années se traduit par une légère appréciation de leur contribution à l'épargne des ménages. Celle-ci s'établit à 43,6 % en 1998, après 41,5 % l'année précédente. Les mesures d'amortissement pour le locatif privé et la reprise de l'accession dans l'individuel encouragée par un contexte économique favorable et des dispositifs de taux intéressants concourent vraisemblablement à ce redressement.

(7) La part financée par les producteurs est la somme de l'apport personnel des investisseurs de l'année considérée et des remboursements quelle que soit l'année de l'emprunt.

Concepts et méthodes : le financement des dépenses de logement

Leurs « bénéficiaires » assurent en majeure partie le financement des dépenses de logement, mais d'autres agents économiques y participent, en l'occurrence les banques, les administrations publiques et les employeurs. Ainsi, les dépenses de consommation sont essentiellement financées par les ménages, mais aussi, pour une faible part, par les administrations publiques à travers les aides personnelles accordées aux locataires. Les dépenses d'investissement sont principalement financées par les producteurs sur leur épargne⁽⁷⁾, mais ils perçoivent également des aides, financées, pour l'essentiel, par les administrations publiques. Ils doivent, en outre, compléter leurs fonds propres par des emprunts (cf. Chapitre 4 sur l'investissement). La part des dépenses d'investissement couverte par l'emprunt, net de remboursements, est financée par les institutions de crédit⁽⁸⁾.

(7) La part du revenu disponible brut (RDB) que les ménages n'ont pas utilisée pour consommer constitue leur épargne brute. Elle s'inscrit en ressource de leur compte de capital. Les ménages se servent de cette épargne, entre autres, pour investir, et dégagent une capacité de financement qui constitue leur épargne financière. Le rapport entre épargne brute et RDB est le taux d'épargne ; le rapport entre capacité de financement et RDB est le taux d'épargne financière.

(8) La répartition des dépenses de logement selon les financeurs est décrite dans les tableaux 11. Le total des aides financées par les administrations publiques est égal au total des aides effectives diminué des aides liées au « 1 % logement » (financées par les employeurs). Les emprunts financés par les institutions financières correspondent à la somme des flux effectivement empruntés diminuée des remboursements.

Tableau 1.3

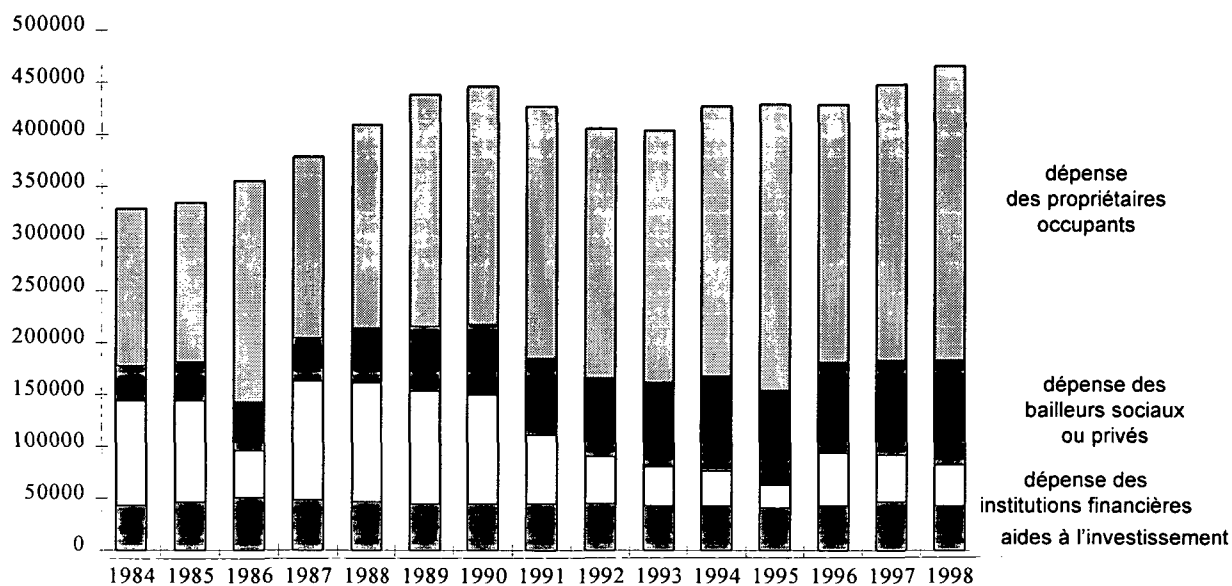
LA DEPENSE EN CAPITAL (Y C. TRANSFERTS) SELON LE FINANCEUR EN 1998

	En milliards de francs		
	Administrations publiques	Institutions financières et autres financeurs	Producteurs
Formation de capital en biens et services spécifiques	29	41	355
Autres investissements des producteurs			39
Transferts spécifiques au domaine du logement	13		- 6
Dépenses en capital (y c. Transferts)	42	41	388

Source : Compte du Logement.

Graphique 1.4

LE FINANCEMENT DES DEPENSES D'INVESTISSEMENT*



* Jusqu'à l'année 1990 incluse, les dépenses d'investissement ne comprennent pas le solde des acquisitions et cessions dans l'ancien.

Source : Compte du Logement

CHAPITRE 2

LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

En 1998, les consommations consacrées au service de logement ou à des dépenses associées s'élèvent, dans leur ensemble, à 1 236 milliards de francs, dont 38 milliards de redevances de locaux d'hébergement. Les consommations relatives aux logements ordinaires sont de 1 199 milliards de francs. Elles correspondent principalement aux loyers, loyers réels des locataires, pour 274 milliards de francs, et valeur d'usage des logements des propriétaires occupants, pour 577 milliards de francs. Viennent ensuite les dépenses d'énergie, avec 226,5 milliards de francs, et les charges, y compris les petits travaux d'entretien, qui se montent à 116 milliards de francs.

Un ménage dépense, en moyenne, 46 450 francs pour se loger, mais les dépenses (hors investissement et droit au bail) des propriétaires occupants dépassent de plus de 50 % celles des locataires. En 1998, la consommation associée au service de logement progresse de nouveau (+ 3,3 %), en raison d'une augmentation des loyers, (+ 3,8 %) et d'une hausse modérée des dépenses d'énergie (+ 1,6 %). Après un ralentissement régulier depuis 1993, les loyers augmentent plus rapidement en 1998, sous l'effet des hausses liées à l'indice du coût de la construction et des augmentations pratiquées lors des nouvelles locations. Les dépenses d'énergie connaissent des mouvements relativement heurtés qui dépendent des conditions climatiques et des variations de prix. Depuis 1984, les loyers ont augmenté plus rapidement que les dépenses d'énergie (6,7 % en moyenne par an, contre 2,5 %). Ils représentent 71 % des dépenses courantes en 1998, contre 61 % en 1984 ; la part des dépenses d'énergie est au contraire passée de 29 % à 19 %.

I - La consommation associée au service de logement

(Tableaux 20 de la partie tableaux)

Après une hausse exceptionnellement faible en 1997, la consommation associée au service de logement a progressé en 1998 de 3,3%. Cette augmentation apparaît cependant modérée, comparée aux évolutions annuelles observées depuis 1990 (4,4 % en moyenne, de 1993 à 1996).

Une croissance tirée par les consommations en volume

En 1998, l'augmentation en volume de la consommation associée au service de logement est de 2,2 %. Elle est essentiellement expliquée par l'accroissement des consommations d'énergie par logement (+ 3,6 %), lié à la fraîcheur des températures hivernales. La croissance régulière en volume (+ 1,9 %) des loyers se poursuit.

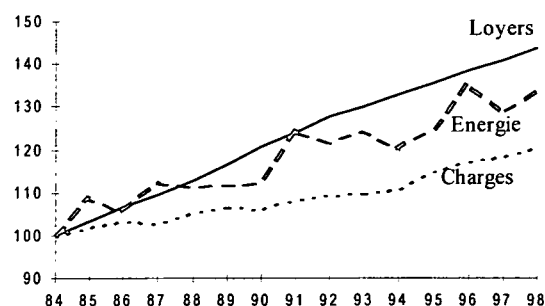
L'évolution des prix contribue pour 1,1 point à la hausse en valeur de la consommation. La décélération amorcée au début de la décennie se poursuit ; le niveau de l'indice atteint en 1998 est le plus faible observé sur les quinze dernières années.

Il se situe toutefois légèrement au dessus de l'augmentation du prix de l'ensemble de la consommation des ménages (+ 0,7 %).

Cette faible hausse des prix enregistrée en 1998 pour l'ensemble de la consommation associée au service de logement résulte cependant d'une évolution contrastée par poste. La baisse des prix de l'énergie (- 1,9 %) ne parvient que partiellement à compenser l'augmentation des prix des loyers. Ceux-ci progressent de 1,9 %, marquant une rupture dans la phase de décélération sensible depuis 1993.

Graphique 2.1

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR POSTE EN VOLUME
Indices de volume base 100 en 1984



Source : Compte du Logement.

Tableau 2.1

CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Loyers*	343,4	616,2	668,9	707,7	740,4	771,5	800,9	824,9	856,4
Énergie	159,2	197,9	195,8	202,6	197,5	207,8	231,8	223,0	226,5
Charges	57,1	86,3	90,5	94,5	99,0	104,6	109,4	112,2	115,7
Ensemble	559,7	900,5	955,2	1 004,8	1 036,9	1 084,0	1 142,0	1 160,1	1 198,6

Source : Compte du Logement.

* y compris le droit au bail

Tableau 2.2

EVOLUTION ANNUELLE DE LA CONSOMMATION EN VOLUME ET EN PRIX

	en %													
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
en volume	4,6	1,3	3,3	2,0	2,7	2,3	4,3	2,0	1,8	0,9	2,7	3,2	0,4	2,2
en prix	6,2	1,2	2,8	4,3	4,9	4,2	4,5	4,0	3,4	2,3	1,8	2,1	1,2	1,1
Ensemble	11,0	2,5	6,2	6,4	7,7	6,7	8,9	6,1	5,2	3,2	4,5	5,4	1,6	3,3

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : le partage volume-prix

Les consommations associées au service de logement évoluent sous l'effet de différents facteurs. La croissance du parc de logements et les mouvements de prix influent sur tous les postes. La masse des loyers augmente également avec l'amélioration de la qualité du parc, les consommations d'énergie dépendent des conditions climatiques, des évolutions technologiques, du comportement des ménages, etc... On analyse la progression de la consommation en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs, lesquels déterminent son évolution " en volume ". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité. Toutefois, le partage " volume-prix " comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure. Ainsi, il n'est pas certain que tous les effets des améliorations de la qualité soient éliminés des indices de prix.

Une augmentation conjuguée des différents postes de consommation

En 1998, la progression de 3,8 % des dépenses de loyers est associée à une augmentation modérée des dépenses d'énergie (+ 1,6 %) et une hausse des charges de 3,2 %.

Au total, l'évolution de la consommation dépend de l'évolution de chacun des postes et de leur poids relatif dans l'ensemble. La structure de la consommation par poste s'est sensiblement déformée entre 1984 et 1998. Pour l'ensemble des résidences principales, le poids des charges est resté à peu près stable, de l'ordre de 10 %. Une substitution partielle s'est opérée entre les deux autres postes.

Les loyers représentaient près de 60 % de la consommation associée au service de logement des résidences principales en 1984 ; du fait de leur croissance rapide, tant en volume qu'en prix, leur part dépasse 70 % en 1998.

Chaque année, le poids de l'énergie dans la dépense totale a régulièrement diminué jusqu'en 1994. Certaines années, les fluctuations climatiques atténuent ou amplifient le phénomène ; elles n'en modifient cependant pas la tendance qui résulte, pour une large part, des mesures d'économie d'énergie et surtout de la sagesse des évolutions de prix (+ 6,6 % en 14 ans). En effet, si les prix étaient restés fixes depuis 1984, le poids de l'énergie n'aurait pas diminué (il aurait été de 29,5 % en 1998).

Tableau 2.3

ÉVOLUTION DES PRIX DE LA CONSOMMATION PAR POSTE

	en %													
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Loyers	6,2	5,3	5,7	6,2	5,8	4,3	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9
Énergie	6,2	-9,4	-5,2	-1,0	2,0	4,9	3,9	0,7	1,3	0,9	1,0	3,3	0,9	-1,9
Charges	6,5	5,9	5,4	4,5	5,2	2,4	4,6	3,8	3,8	4,1	1,4	2,6	1,8	1,4
Ensemble logement	6,2	1,2	2,8	4,3	4,9	4,2	4,5	4,0	3,4	2,3	1,8	2,1	1,2	1,1
Consommation des ménages	5,9	2,8	3,3	2,9	3,6	3,1	3,2	2,4	2,1	1,7	1,7	2,0	1,2	0,7

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.4

STRUCTURE DE LA CONSOMMATION EN VALEUR DES OCCUPANTS DES RESIDENCES PRINCIPALES

	En %								
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Loyers	59,2	66,7	68,3	68,8	69,8	69,7	68,6	69,7	70,1
Énergie	30,4	23,5	22,0	21,6	20,4	20,5	21,7	20,5	20,1
Charges	10,5	9,8	9,7	9,6	9,8	9,8	9,7	9,8	9,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : la consommation associée au service de logement

Un locataire paye un loyer à son propriétaire en contrepartie du service de logement dont il est le consommateur. Un ménage propriétaire de son logement n'a pas à payer de loyer ; néanmoins, il bénéficie aussi d'un service de logement qu'il se rend à lui-même. La valeur de ce service, appelée " loyer imputé ", correspond au loyer que ce propriétaire occupant aurait à acquitter pour un logement locatif comparable au sien.

L'usage d'un logement entraîne diverses dépenses pour son occupant, en plus du loyer : dépenses de chauffage et d'éclairage, primes d'assurance, entretien du logement et de l'immeuble, etc. La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les loyers réels et les loyers imputés, mais aussi toutes ces dépenses connexes (cf. Tableau 20). En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans les dépenses d'investissement liées à ces opérations. Les intérêts des emprunts apparaissent annuellement dans les comptes des producteurs.

La consommation associée au service de logement est analysée par filière. Elle ne concerne que les logements occupés*, c'est-à-dire les résidences principales, les résidences secondaires et les locaux d'hébergement. Pour les résidences principales, la notion de filière distingue tout d'abord les logements occupés par leur propriétaire de ceux qui sont loués. Un propriétaire occupant exerce à la fois les fonctions de consommation et de production du service de logement. Il peut éventuellement avoir encore un emprunt à rembourser ; il est alors accédant.

Lorsque les fonctions de consommation et de production du service de logement sont séparées entre un locataire et un bailleur, les logements sont classés dans les filières en fonction de la nature juridique du bailleur, lequel peut être une personne physique, un bailleur d'HLM, un autre bailleur social, ou une autre personne morale. Dans le cas le plus général, celui des locataires à titre onéreux (11 millions, en 1998), le loyer fait l'objet d'un versement effectif ; mais il existe aussi des logements mis à disposition gratuitement (1,3 million). Aucun loyer n'est alors versé au bailleur mais ce dernier produit néanmoins le service de logement pour le compte d'un tiers auquel il procure un avantage en nature.

LES FILIERES DE RESIDENCES PRINCIPALES

- Propriétaires occupants
 - Accédants à la propriété
 - Non accédants

- Bailleurs - Locataires
 - Bailleurs personnes physiques
 - Bailleurs d'HLM
 - Autres bailleurs sociaux
 - Autres bailleurs personnes morales

Le service lié aux résidences secondaires, quel que soit leur mode d'occupation, est mesuré par référence aux loyers de résidences principales dont les caractéristiques physiques sont proches de celles des résidences secondaires. Les données disponibles et les difficultés théoriques ne permettent pas de conduire une analyse plus précise de la consommation de service de logement pour les résidences secondaires**.

* La consommation associée aux logements vacants apparaît en charge dans les comptes de producteur.

** Pour en savoir plus, cf. « Le compte du logement - notes méthodologiques », à paraître

II - La consommation de logement par filière

Une consommation imputable, pour près de 60 %, aux propriétaires occupants

Avec 1 124 milliards de francs en 1998, la consommation associée au service de logement dans les résidences principales représente 93,8 % de la consommation totale de service de logement. Elle est répartie entre les propriétaires occupants (64,7%) et les locataires et ménages logés gratuitement

Une dépense moyenne par logement supérieure pour les propriétaires occupants

En 1998, la dépense moyenne par résidence principale est de 46 450 francs, mais celle des propriétaires occupants dépasse sensiblement celle des locataires : 55 100 francs, contre 36 000 francs. Cet écart provient principalement des loyers et, dans une moindre mesure, des dépenses

d'énergie et des charges. Le loyer d'un propriétaire correspond à celui qu'il devrait payer pour un logement du parc locatif comparable au sien. Ces " loyers imputés " sont évalués sur la base des caractéristiques des logements. Or, celles des logements des propriétaires conduisent à des loyers sensiblement plus élevés, en moyenne, que ceux des locataires : 38 500 francs par logement, contre 25 400 francs. Les dépenses d'énergie des propriétaires (11 300 francs par logement) dépassent également de plus de 60 % celles des locataires (7 000 francs).

Parmi les propriétaires occupants, les accédants dépensent sensiblement plus pour l'usage de leur logement (61 600 francs) que les non accédants (51 000 francs). En effet, ils habitent, en général, des logements plus grands et plus récents et ont, par conséquent, des loyers imputés plus élevés. En outre, ces logements sont en majorité des maisons individuelles et sont fréquemment équipés, notamment lorsqu'ils sont neufs, d'installations de chauffage utilisant des énergies

propres (électricité) et onéreuses, ce qui entraîne des consommations d'énergie plus importantes.

Les autres sources d'énergie, comme le fioul, sont utilisées dans un parc plus ancien où les accédants sont moins nombreux.

Les locataires habitant souvent en immeuble collectif, leurs logements sont, en moyenne, plus petits et par conséquent leurs loyers et leurs dépenses d'énergie moins élevés.

Les locataires d'HLM sont ceux dont les dépenses sont les plus faibles, avec 33 400 francs, en 1998. Lorsque le bailleur est une personne physique, la dépense par logement s'élève à 37 500 francs. Toutefois, dans le parc social, l'information retenue pour évaluer le service de logement, est le loyer quittancé. Ce loyer est réglementé et ne reflète pas réellement le service de logement offert à l'occupant. Une analyse récente⁽¹⁾ modifie sensiblement ces résultats en s'appuyant sur une méthode d'imputation de loyers dans le parc HLM.

Un rythme d'évolution comparable pour les propriétaires et les locataires

En 1998, la dépense moyenne par logement a progressé de 2,2 %, celle des propriétaires ayant augmenté au même rythme que celle des locataires en raison d'une croissance identique de leurs dépenses de loyers et d'énergie. En 1984, les dépenses de logement d'un propriétaire étaient supérieures de près de 57 % à celles d'un locataire ; en 1998, elles ne les dépassent que de

53 %. Cependant, la part des dépenses des propriétaires dans la consommation associée au service de logement a augmenté de 2,4 points au détriment de celle des locataires entre 1984 et 1998 (64,7 % contre 62,3 %). Les propriétaires sont, en effet, de plus en plus nombreux, en proportion : ils représentent 54,5 % des ménages en 1998, contre 51,2 % en 1984.

Le léger différentiel d'évolution entre les dépenses des propriétaires et celles des locataires est lié au rythme de progression de leurs loyers respectifs : les loyers des locataires ont augmenté de 5,9 % par an, en moyenne, entre 1984 et 1998, ceux des propriétaires non accédants de 6,4 %, mais ceux des accédants de 4,5 % seulement. C'est sans doute, en partie, en raison de la taille de leurs logements respectifs que les loyers des accédants ont augmenté moins vite que ceux des non accédants. Les loyers ont en effet progressé moins rapidement que la moyenne dans les grands logements ; or, d'après l'enquête Logement de 1996, 66 % des accédants habitaient des logements individuels comptant au moins cinq pièces, contre 55 % seulement des non accédants. Néanmoins, la surface moyenne des logements des non accédants augmente plus vite et tend à se rapprocher de celle des accédants, en partie parce que de plus en plus d'accédants acquièrent le statut de non accédants. Il est probable que d'autres effets de structure, notamment celui de l'âge des immeubles, contribuent à expliquer ces écarts d'évolution, mais il est plus difficile d'en analyser les mécanismes.

(1) « Les effets de l'existence du parc HLM sur le profil de consommation des ménages » par D. le Blanc, A. Laferrère et R. Pigois - Economie et Statistique N°328.

Tableau 2.5

CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT SELON LES FILIERES

	En milliards de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Propriétaires occupants	326,6	541,3	574,2	604,7	623,3	653,4	692,8	703,2	728,0	
<i>dont accédants</i>	182,3	278,7	288,8	296,7	298,9	307,3	317,4	315,1	319,4	
<i>dont non-accédants</i>	144,4	262,6	285,4	308,0	324,4	346,2	375,4	388,1	408,6	
Locataires	197,8	299,3	316,8	333,3	344,9	360,0	377,4	384,2	396,4	
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	106,9	163,2	174,4	183,3	189,4	197,1	206,1	209,8	216,6	
<i>dont bailleurs HLM</i>	56,8	88,3	92,8	98,3	102,3	107,8	114,0	116,6	120,9	
Résidences principales	524,5	840,7	891,0	938,0	968,2	1013,5	1070,1	1087,4	1124,4	
Résidences secondaires	35,2	59,8	64,2	66,8	68,7	70,5	71,9	72,7	74,2	
Locaux d'hébergement	n.d.	23,5	25,5	28,8	31,4	33,5	35,8	35,8	37,8	
Ensemble	n.d.	923,9	980,7	1033,6	1068,3	1117,5	1177,8	1195,9	1236,4	

Source : Compte du Logement

Tableau 2.6

CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIERE

	En francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Propriétaires occupants	31 160	44 909	47 050	48 921	49 724	51 399	53 753	53 933	55 132	
<i>dont accédants</i>	37 126	51 671	54 234	56 255	56 958	58 692	60 760	60 549	61 575	
<i>dont non accédants</i>	25 905	39 434	41 490	43 447	44 516	46 294	48 978	49 538	50 964	
Locataires	19 837	29 464	30 804	32 022	32 756	33 792	35 019	35 274	36 030	
<i>dont bailleurs pers. phys.</i>	19 842	30 594	32 121	33 326	34 069	35 097	36 359	36 678	37 535	
<i>dont bailleurs d'HLM</i>	19 099	26 699	27 704	29 018	29 850	31 011	32 326	32 610	33 378	
Résidences principales	25 639	37 845	39 621	41 191	41 978	43 371	45 222	45 441	46 450	

Source : Compte du Logement

III - Les loyers

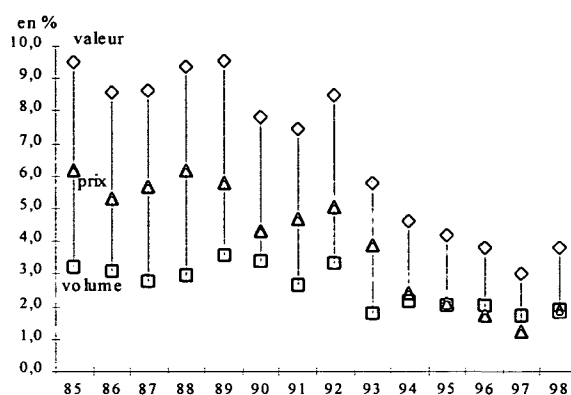
La hausse de 3,8 % des loyers en 1998 marque un arrêt de la décélération observée depuis 1992. Elle résulte d'une augmentation en prix et en volume. Mais c'est le redressement des prix qui explique le retournement observé.

III.1 - Les évolutions de prix

En 1998, l'évolution annuelle moyenne du prix des loyers du compte (+ 1,9 %), intervient après une phase de décélération amorcée en 1993. La progression du prix des loyers, qui avait atteint 5,4 % par an, en moyenne, de 1984 à 1992, a régulièrement ralenti de 3,9 % en 1993 à 1,2 % en 1997.

Cette évolution résulte de celle de l'indice général des loyers et plus particulièrement de l'indice des loyers du secteur libre.

Graphique 2.2
ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX



Source : Compte du Logement.

Tableau 2.7

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
en volume	3,2	3,1	2,8	3,0	3,6	3,4	2,7	3,3	1,8	2,2	2,0	2,1	1,7	1,9
en prix	6,2	5,3	5,7	6,2	5,8	4,3	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9
Ensemble	9,5	8,6	8,6	9,4	9,6	7,8	7,5	8,5	5,8	4,6	4,2	3,8	3,0	3,8

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.8

LA MASSE DES LOYERS SELON LES FILIERES

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Résidences principales	310,3	560,3	608,8	645,3	676,2	705,9	734,0	757,4	787,7
Propriétaires occupants	197,0	361,3	393,6	416,6	436,4	455,3	473,8	488,4	508,2
dont accédants	112,6	188,6	200,2	205,6	209,5	213,0	216,0	217,2	220,3
dont non accédants	84,4	172,8	193,3	211,0	226,9	242,3	257,7	271,2	287,8
Locataires	113,3	199,0	215,3	228,7	239,9	250,6	260,3	269,1	279,6
dont bailleurs pers. physiques	64,5	115,3	126,0	133,5	139,5	145,0	150,2	154,7	160,5
dont bailleurs d'HLM	28,8	52,0	55,8	59,8	63,4	67,2	70,6	73,8	77,2
dont autres bailleurs sociaux	10,8	15,9	16,7	18,3	20,0	21,7	23,2	24,8	26,5
dont autres bail. pers. morales	9,2	15,8	16,8	17,0	16,9	16,7	16,2	15,7	15,3
Résidences secondaires	33,1	55,9	60,1	62,5	64,2	65,6	66,8	67,5	68,7
Ensemble	343,4	616,2	668,9	707,7	740,4	771,5	800,9	824,9	856,4

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite est un indice en moyenne annuelle, établi à partir des évolutions trimestrielles du prix des loyers dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête " Loyers et Charges " de l'INSEE. Les indices annuels moyens de chaque secteur locatif sont pondérés par les valeurs correspondantes des loyers. L'évolution de l'indice de prix du compte résulte notamment de celle de l'indice général des loyers, et plus particulièrement de l'indice des loyers du secteur libre. En effet, ce sont ces loyers qui servent de référence pour l'évaluation des loyers imputés ; leur pondération dans le calcul de l'indice implicite du compte atteint donc 87 % environ, contre 67 % dans le cas de l'indice général des loyers qui ne porte que sur les loyers réels.

Tableau 2.9

EVOLUTION DE L'INDICE DE PRIX DES LOYERS

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)									
	1990-1991	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	
Indice des grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	
Indice du secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	
Indice du secteur HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,0	2,2	
Indice du coût de la construction	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,4	2,3	
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	

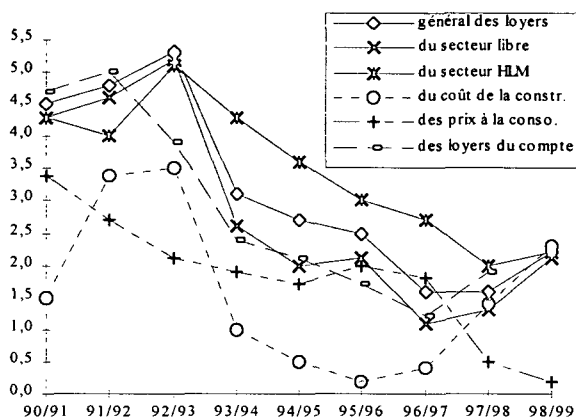
Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - INSEE Première Avril 1999.

	En moyenne annuelle								
Indice des loyers du compte	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	

Source : Compte du Logement.

Graphique 2.3

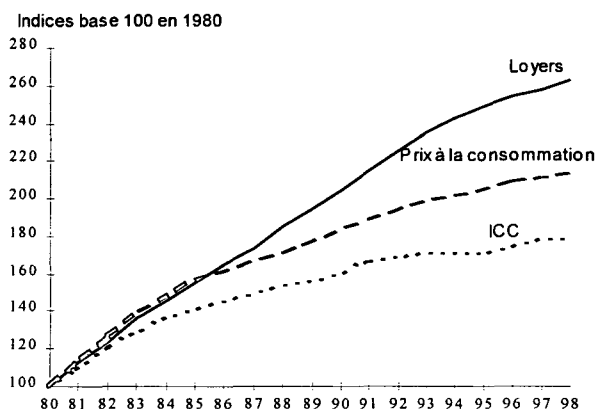
EVOLUTION DES INDICES DES LOYERS



Sources : Compte du logement et INSEE

Graphique 2.4

ÉVOLUTION DES PRIX, DES LOYERS ET DE L'INDICE DU COUT DE LA CONSTRUCTION



Source : INSEE.

III.1.1 - Les loyers du secteur libre

Les prix des loyers du secteur libre ont augmenté de 2,1 % entre janvier 1998 et janvier 1999, contre 1,3 % au cours de l'année précédente (après une hausse moyenne de 3,5 % de 1990 à 1996).

Les hausses de loyers pratiquées lors de nouvelles locations ont contribué pour 0,76 points à l'évolution de l'indice du secteur libre. Elles concernent 20 % des loyers. L'augmentation moyenne enregistrée (+ 3,8%) intervient après deux années de croissance modérée mais se situe bien en dessous des évolutions observées au début des années quatre-vingt-dix. C'est à l'occasion des changements d'occupants que sont pratiquées les révisions de loyer les plus importantes, les bailleurs pouvant alors aligner leurs loyers sur ceux du marché.

Le dynamisme de l'indice du coût de la construction en 1997 et 1998 s'interprète en partie comme un rattrapage. Les entreprises du bâtiment et de matériaux de construction cherchent à reconstituer leurs marges après plusieurs années de conjoncture défavorable. Elles ont à répondre à une demande forte, largement portée par la confiance des ménages et le niveau attractif des taux d'intérêt.

Les augmentations en cours de bail (2,3% en 1998) expliquent près du tiers de l'évolution de l'indice du secteur libre. Elles sont de nature purement

réglementaire : la loi autorise les propriétaires à réviser chaque année les loyers de leurs locataires en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction⁽²⁾. Le redressement de cet indice de référence, après une période de stagnation, se traduit ainsi directement sur le profil d'évolution des loyers en cours de bail. 30 % des loyers sont concernés par cette actualisation. A l'occasion du renouvellement du bail, le bailleur peut proposer au locataire une augmentation de loyer indépendante des variations de l'ICC s'il a effectué des travaux importants dans le logement ou si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage. Ces réévaluations ont affecté près du quart des loyers en 1998. Elles ont contribué pour 0,54 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. Les augmentations pratiquées sont modérées, de 2,3 % en moyenne en 1998. Il est vrai que dans l'agglomération parisienne, les réévaluations de loyers à l'occasion du renouvellement du contrat de location ne peuvent excéder des limites fixées par décret chaque année.

(2) La loi du 21 juillet 1994, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1995, a modifié le mode d'indexation des loyers. Elle dispose que, pour toutes les révisions de loyer pratiquées en cours de bail, la variation de loyer ne peut dépasser la variation annuelle de la moyenne des quatre dernières valeurs de l'indice du coût de la construction connues à la date anniversaire du contrat (et non plus le glissement annuel de l'indice lui-même).

Tableau 2.10

LES FACTEURS D'EVOLUTION DU PRIX DES LOYERS DANS LE SECTEUR LIBRE

	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)							
	1991- 1992	1992- 1993	1993- 1994	1994- 1995	1995- 1996	1996- 1997	1997- 1998	1998- 1999
LOCATAIRES EN PLACE								
Augmentations liées à l'ICC								
Poids des loyers concernés	31,4	33,5	35,9	34,4	30,3	25,8	31,6	30,1
Hausse moyenne en %	3,2	4,0	1,0	0,6	0,2	0,4	1,1	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,00	1,34	0,36	0,20	0,06	0,10	0,36	0,69
Augmentations sans lien avec l'ICC								
Poids des loyers concernés	39,3	37,1	29,4	25,8	22,9	19,2	21,4	23,5
Hausse moyenne en %	5,0	4,7	4,3	3,5	3,6	2,7	2,7	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,95	1,75	1,27	0,90	0,83	0,52	0,58	0,54
Sans hausse								
Poids des loyers concernés	11,4	10,8	15,0	20,4	27,8	37,4	27,1	26,3
CHANGEMENT DE LOCATAIRE								
Nouvelles locations								
Poids des loyers concernés	17,9	18,6	19,7	19,4	19,0	17,6	19,9	20,1
Hausse moyenne en %	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8
Contribution à l'indice (points)	1,74	1,95	0,83	0,78	1,22	0,40	0,32	0,76
Indice secteur libre	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - INSEE Première Avril 1999.

III.1.2 - Les loyers du parc HLM

Au 1^{er} janvier 1999, les loyers des logements sociaux ont augmenté de 2,2% en glissement annuel. Cette hausse est supérieure à celle observée au 1^{er} janvier 1998 (2,0 %) et intervient après une période de décélération amorcée au deuxième trimestre de 1993, en même temps que celle des loyers du secteur libre. Depuis cette date, et contrairement à ce que l'on pouvait observer jusque là, les loyers des HLM ont progressé plus vite que ceux du parc privé. L'écart de croissance entre les progressions a toutefois tendance à s'amenuiser.

Ce moindre ralentissement s'explique en partie par des remises aux normes, à la suite de travaux financés par la PALULOS et par l'application de « surloyers » rendue possible par la loi du 4 mars 1996. Applicable à compter du mois d'août de cette même année, cette loi avait institué un supplément de loyer de solidarité ; il est obligatoire pour les locataires dont les revenus excèdent de plus de 40 % les seuils retenus pour l'attribution des logements HLM. Selon l'enquête Logement de 1996, l'application d'un surloyer concerne 5,9 % des logements sociaux.

III.1.3 - Les disparités géographiques

La localisation est un facteur déterminant du niveau des loyers. D'une façon générale, les grandes agglomérations étant plus attractives, les loyers y sont plus élevés. Dans l'agglomération parisienne, un locataire paye, en moyenne, et par mois 45,60 francs au mètre carré en 1998, alors que la moyenne sur la France entière est de 33,10 francs. Ces différences sont encore plus

nettes dans le secteur libre construit avant 1949. Les loyers au mètre carré de l'agglomération parisienne sont presque trois fois plus élevés que ceux des zones les moins urbanisées. Le montant des dépenses de loyers est ainsi en partie déterminé par la répartition spatiale des logements et son évolution.

III.2 - Les évolutions en volume

La progression des loyers s'établit à 1,9 % en volume en 1998. Son évolution est régulière : elle a oscillé entre 2,7 % et 3,6 % par an entre 1984 et 1992, et autour de 2 % par an depuis 1993. Elle provient d'abord de l'augmentation du nombre de logements, qui explique environ 1 % de croissance chaque année.

Au fil du temps, grâce aux travaux de rénovation et à la construction neuve, les logements confortables deviennent proportionnellement plus nombreux ; leurs loyers étant plus élevés, cette déformation de la structure du parc explique une partie de l'augmentation de la masse des loyers. Les logements sont aussi un peu plus vastes, en moyenne. Ces " effets qualité ", que l'on intègre dans les évolutions en volume, expliquaient au moins 1,8 point de la croissance des loyers entre 1984 et 1988, 2,1 points entre 1988 et 1992 et 1 point après cette date. En éliminant la part de croissance due à l'augmentation des surfaces, les " effets qualités " uniquement imputables au confort seraient, au cours des mêmes périodes, de 1 point, 1,7 point et 0,5 point, respectivement. " L'effet qualité " est donc moins important depuis quelques années, et ce ralentissement risque de se poursuivre, les logements ayant atteint une taille moyenne suffisante et un bon niveau de confort.

Tableau 2.11

LOYERS MENSUELS MOYENS PAR TAILLE D'AGGLOMERATION ET PAR SECTEUR LOCATIF

En francs par mètre carré

JANVIER	1998	1999
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	25,5	26,1
HLM conventionnées	22,3	23,1
HLM non conventionnées	19,9	20,8
Loi de 1948	24,0	20,5
Libre construit avant 1949	24,9	26,2
Libre construit après 1948	32,1	31,4
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants	26,1	26,7
HLM conventionnées	21,2	21,9
HLM non conventionnées	17,0	15,5
Loi de 1948	18,6	17,7
Libre construit avant 1949	30,0	29,8
Libre construit après 1948	32,5	34,2
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 habitants	31,1	31,8
HLM conventionnées	22,9	24,0
HLM non conventionnées	23,7	22,5
Loi de 1948	26,2	25,9
Libre construit avant 1949	34,2	35,8
Libre construit après 1948	40,3	41,0
Agglomération parisienne	43,6	45,6
HLM conventionnées	27,1	28,2
HLM non conventionnées	25,0	26,7
Loi de 1948	27,1	26,7
Libre construit avant 1949*	68,6	71,3
Libre construit après 1948	58,3	62,5
France entière	32,1	33,1
HLM conventionnées	23,3	24,3
HLM non conventionnées	23,6	25,1
Loi de 1948	24,6	23,8
Libre construit avant 1949	40,3	41,3
Libre construit après 1948	40,9	42,4

* Dans l'agglomération parisienne, les logements construits avant 1949 sont fréquemment situés à Paris dans des immeubles de bon standing, ce qui peut expliquer que le loyer moyen de cette fraction du parc locatif soit plus élevé que celui du parc plus récent.

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - INSEE. Première-Avril 1999.

IV - Les dépenses d'énergie dans les résidences principales

Les dépenses d'énergie comptabilisées dans la consommation associée au service de logement des résidences principales⁽³⁾ s'élèvent, en 1998, à 226,5 milliards de francs, soit près du cinquième de la consommation totale.

Une hausse en volume en partie compensée par une baisse des prix

Après une baisse de 3,6 % en 1997, les dépenses d'énergie affichent une hausse de 1,6 % en 1998, ajoutant une nouvelle rupture au profil d'évolution relativement heurté des dépenses d'énergie. Ce profil résulte des mouvements de prix et des variations des quantités consommées, qui se compensent ou se cumulent. En 1998, l'évolution en volume de +3,6 % l'emporte sur la baisse des

(3) Par convention, les dépenses d'énergie relatives aux résidences secondaires, ainsi que celles relatives aux logements vacants sont à la charge des producteurs de service de logement ; elles font partie de leurs consommations intermédiaires et apparaissent à ce titre dans leurs comptes (cf. chapitre 3).

prix (- 1,9 %). Au total, sur la période 1984-1998, l'évolution des dépenses d'énergie est restée très modérée : ces dépenses n'ont augmenté que de 42 % alors que les dépenses de loyer ont été multipliées par 2,5 dans le même temps.

Un niveau de dépenses différent par filière mais une évolution comparable

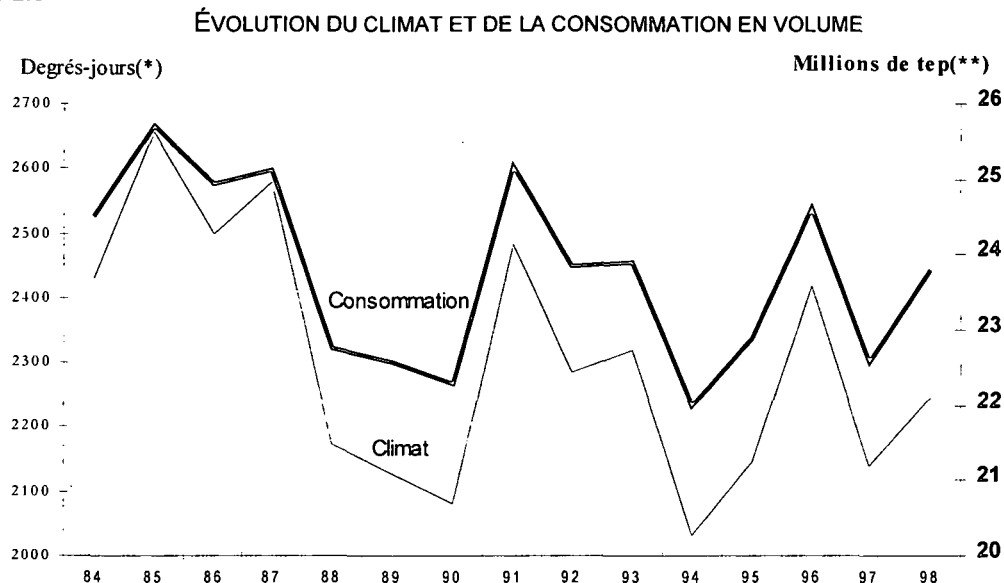
La dépense moyenne d'énergie par logement varie du simple au double selon les filières, les locataires de bailleurs personnes physiques ayant les dépenses les plus faibles (6 400 francs par logement), les accédants les dépenses les plus élevées (12 700 francs par logement). La hiérarchie de ces dépenses est exactement celle des surfaces moyennes des logements : 67,6 m² pour ceux des bailleurs personnes physiques, 71,0 m² pour ceux des HLM, 101,3 m² pour ceux des propriétaires occupants non accédants et 109,0 m² pour ceux des propriétaires accédants. Toutefois, les dépenses d'énergie par logement des différentes filières ont évolué à peu près parallèlement, et elles ont surtout enregistré les mêmes accidents, dans la mesure où elles dépendent surtout de facteurs exogènes, tels que les prix et le climat.

IV.1 - Les évolutions en volume

Les dépenses d'énergie étant, pour une large part, consacrées au chauffage, la courbe décrivant leur évolution en volume reproduit fidèlement celle des conditions climatiques. Ainsi, la rigueur de l'hiver 1998 a eu pour conséquence une forte progression des quantités consommées (+3,6 %), qui intervient après une baisse importante en 1997.

Au delà de ce premier constat, on observe une baisse des consommations d'énergie qui ont tendance à être plus limitées en raison des travaux d'isolation effectués à cet effet depuis le premier choc pétrolier ; en outre, différentes mesures ont été prises depuis lors (en 1975, 1982 et 1989) afin de fixer des normes d'isolation minimale dans les logements neufs (cf. dossier 3).

Graphique 2.5



(*) Les degrés-jours sont une mesure de la rigueur des températures au cours d'une année. Ils sont calculés en faisant la somme, pour tous les jours de l'année, de la moyenne des écarts positifs entre une température de référence (18° C) et des températures minimales relevées entre 0 heure et 24 heures, en une soixantaine de points de mesure répartis sur l'ensemble de la France. Le nombre de degrés-jours est donc plus élevé lorsque les températures hivernales sont basses et quand la période de froid se prolonge, ce qui explique sa corrélation avec les consommations d'énergie.

(**) Tonne Equivalent Pétrole : 1 TEP = 11 600 KWH.

Source : CEREN.

IV.2 - Les évolutions de prix

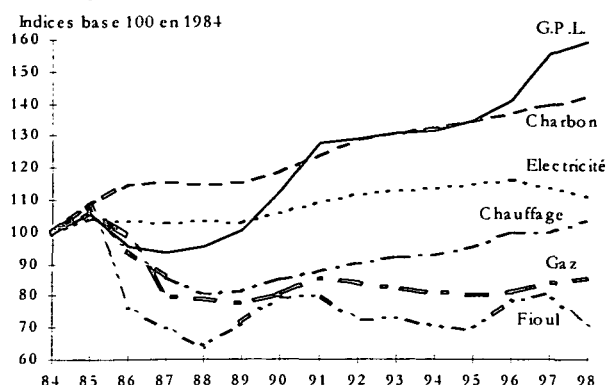
En 1998, les prix de l'énergie diminuent, après une hausse modérée en 1997. La baisse du prix de l'électricité (- 2,2 %) compense les augmentations du prix du gaz naturel (+ 4,2 %), du fioul (+ 3,7 %) et du GPL (+ 10 %).

Le prix de l'énergie a connu d'importantes fluctuations depuis 1984. Il a baissé entre 1986 et 1988 à la suite du contre-choc pétrolier. Il a augmenté ensuite à partir de 1989 et jusqu'en 1992, en raison de la guerre du Golfe et des tensions qui l'ont précédée, pour revenir jusqu'en 1995 à des évolutions très modérées. En outre, les prix des différentes énergies ont évolué différemment. Celui de l'électricité s'est continuellement accru, de 13 % en 13 ans. En revanche, les prix du gaz et du fioul ont baissé assez sensiblement ; il est vrai que les prix de ces produits avaient atteint, au milieu des années quatre-vingt, leur niveau le plus élevé depuis vingt ans. En 1997, ils sont inférieurs, de 16 % et 19 %, respectivement, à leurs niveaux de 1984, l'évolution du prix du fioul étant toutefois plus heurtée que celle du gaz.

Sur l'ensemble de la période, la hausse minime du prix de l'énergie (+ 0,6 % par an, en moyenne) a limité la progression du prix de la consommation du service de logement par les ménages, en compensant, en partie, les évolutions plus importantes du prix des loyers et de celui des charges, toutes deux de l'ordre de 4 % par an, en moyenne.

Graphique 2.6

ÉVOLUTION DES PRIX PAR ENERGIE



Source : INSEE.

IV.3 - Les sources d'énergie et les usages

Toutes formes d'énergie confondues, les dépenses de chauffage représentent encore près de 60 % de l'ensemble de la dépense d'énergie (hors bois) en 1998. Depuis une quinzaine d'années, la diffusion du chauffage central se poursuit, mais elle arrive à saturation. En immeuble collectif, la source d'énergie la plus utilisée dans les nouvelles installations de chauffage est l'électricité, suivie de très loin par le gaz de réseau. Le gaz a sensiblement renforcé son implantation au détriment du fioul. Dans les maisons individuelles, l'implantation du chauffage central a bénéficié, à parts à peu près égales, au gaz et à l'électricité. D'une manière générale, le type d'énergie utilisée pour le chauffage de base dépend beaucoup de l'âge du parc. Le bois et le charbon, dont l'utilisation est plus ancienne, équipent majoritairement les logements construits avant 1949. Le fioul, qui dominait le marché avant le premier choc pétrolier,

est surtout présent dans le parc construit entre 1949 et 1974. Le gaz a pénétré le marché lorsque le prix du fioul a augmenté. De ce fait, il concerne toutes les générations de logements, bien que cette forme d'énergie ait fréquemment laissé sa place à l'électricité dans le parc récent.

L'utilisation du bois comme énergie de base pour le chauffage est marginale en appartement et dans les agglomérations de plus de 20 000 habitants. A l'opposé, le gaz de réseau est peu répandu en milieu rural et faiblement présent dans les petites agglomérations. Pour l'ensemble des logements, il devance pourtant l'électricité et le fioul en nombre de logements chauffés.

Toutefois, depuis 1984, le poids du chauffage dans les dépenses d'énergie a tendance à diminuer au profit des autres usages, et plus particulièrement des usages spécifiques qui consomment de plus en plus d'électricité.

Tableau 2.12

DEPENSES D'ENERGIE DES MENAGES SELON LEUR UTILISATION

Nature des dépenses	En millions de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Chauffage	96 955	108 041	101 013	102 594	93 639	101 882	117 470	107 163	96 856	
dont gaz	19 730	23 021	22 749	23 213	21 749	23 144	26 058	25 187	24 316	
dont fuel	31 121	20 333	16 388	16 300	14 475	15 217	20 688	19 524	18 360	
dont électricité	13 498	28 754	28 665	30 666	29 512	34 362	39 840	35 625	31 410	
dont appareils indépendants	22 687	22 444	20 520	20 120	17 036	17 452	17 734	14 559	11 384	
dont autres	9 919	13 489	12 691	12 295	10 867	11 707	13 150	12 268	11 386	
Usages spécifiques*	28 246	37 902	39 815	40 665	41 522	43 099	45 458	45 525	45 592	
Cuisson	6 786	8 391	8 615	9 035	9 132	9 542	9 973	9 848	9 723	
Production d'eau chaude	11 806	14 008	14 227	14 560	14 721	15 549	16 251	16 126	16 001	
Total	143 793	168 342	163 670	166 854	159 014	170 072	189 152	178 662	168 172	

* : Eclairage, appareils électroménagers...

Source : CEREN.

V - Les charges

En 1998, les charges⁽⁴⁾, s'élèvent à 99,8 milliards de francs, ce qui correspond à une hausse de +3,1 % par rapport à 1997. Leur progression est régulière ; elle s'est infléchie depuis 1992 (+ 4 % par an, en moyenne, après une hausse de + 6,2% entre 1984 et 1992). Les charges évoluent depuis lors à peu près au même rythme que les loyers.

Avec 61,9 milliards de francs en 1998, les petits travaux effectués dans les logements représentent 62 % du montant des charges hors assurances. Ils concernent surtout l'habitat individuel. Ils progressent de 3,9% en volume et de 1,4% en prix, enregistrant au total une hausse supérieure à celle des loyers ou des dépenses d'énergie.

(4) hors assurances multirisques - habitation

Avec 7 milliards de francs en 1998, les frais de personnel (concierges et personnels d'immeubles) payés par les occupants se stabilisent par rapport à 1997, sous les effets conjugués d'une hausse en prix (+3,1 %) et d'une baisse en volume (- 2,9 %).

Les prestations de service⁽⁵⁾, qui correspondent à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage, se montent à 10,5 milliards de francs en 1998. Le poids des taxes dans l'ensemble des charges a légèrement augmenté : il est de 10,5 % en 1998, contre 6,6 % en 1984.

(5) En base 1980, le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage étaient classés en impôts. En base 1995, le droit au bail est analysé comme un impôt lié au service de logement (« impôt sur les produits ») et les taxes mentionnées ci-dessus sont considérées comme des prestations de service.

Tableau 2.13

LES CHARGES PAR POSTE

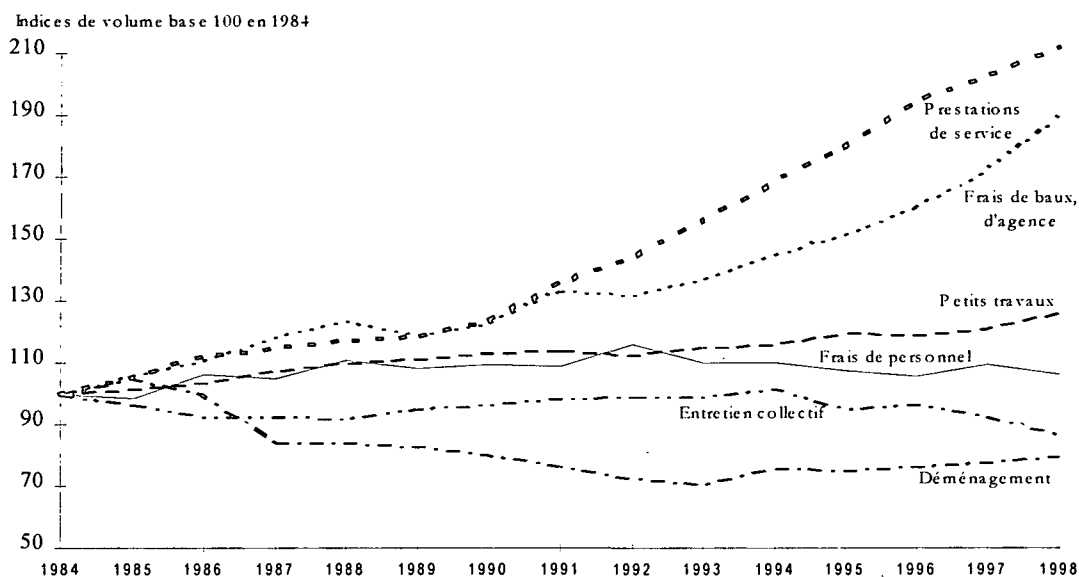
En millions de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Entretien et petits travaux des parties communes	9 734	13 738	14 446	14 894	15 626	15 037	15 782	15 414	14 588
Frais de personnel	4 427	5 703	6 351	6 185	6 354	6 617	6 718	7 191	7 201
Prestations de service	3 214	5 845	6 369	7 052	7 775	8 454	9 322	9 830	10 452
Déménagements	2 671	2 615	2 592	2 541	2 733	2 780	2 909	3 038	3 192
Frais de baux et d'agence	717	1 417	1 478	1 620	1 767	1 890	2 044	2 226	2 469
Petits travaux dans le logement	27 931	45 907	47 768	50 221	51 694	55 088	56 527	58 680	61 855
Ensemble des charges⁽⁵⁾	48 694	75 225	79 004	82 513	85 949	89 866	93 302	96 379	99 757

Source : Compte du Logement.

Graphique 2.7

ÉVOLUTION DES CHARGES EN VOLUME



Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : la notion de "charges"

Le compte du logement donne à la notion de "charges" un sens très large. Elles comprennent non seulement les charges de copropriété payées par les occupants, correspondant au sens courant de ce terme, mais aussi des dépenses individuelles. Les dépenses collectives comprennent principalement l'entretien des parties communes et les frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement et, en plus, des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique, qu'elles soient réglées à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété (cf. IV).

Les travaux, dits de "petit entretien", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés dans l'investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés périodiquement ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables puisque, par définition, ils doivent contribuer à prolonger la durée de vie du bien. Pour certaines prestations, la frontière entre ces deux types de travaux est un peu floue et les choix retenus peuvent comporter une part d'arbitraire.

Le compte du logement comptabilise dans la consommation des occupants (locataires ou propriétaires) les "petits travaux" qu'ils effectuent dans leur logement (peinture, papiers-peints...), ainsi que l'entretien et les petits travaux dans les parties communes dès lors qu'ils sont à la charge de l'occupant. L'entretien des parties communes est défini par le syndic comme l'ensemble des prestations nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

La nomenclature du compte du logement classe dans deux postes les petits travaux d'entretien : le poste "entretien et petits travaux des parties communes" et le poste "petits travaux". Elle a en effet pour objectif de séparer l'entretien du bâti de celui du logement. Cette séparation est naturelle dans le cas des immeubles collectifs. Elle est plus artificielle pour les maisons individuelles, occupées le plus souvent par leur propriétaire ; l'ensemble de l'entretien courant est alors comptabilisé dans le poste "petits travaux".

VI - L'impact des aides personnelles

Une part de la consommation des ménages en service de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Ces aides ont plus que doublé entre 1984 et 1998 : elles passent de 29,1 milliards de francs à 70,8 milliards de francs ⁽⁶⁾. Leur contribution au financement de la consommation de service de logement passe de 5,6 % à 6,3 % sur la période. Toutefois, cet effort de la collectivité est stable depuis 1993.

Les locataires sont les principaux bénéficiaires de ces aides, puisqu'ils en perçoivent 83%.

Pour les propriétaires occupants, le rapport entre le montant des aides et la dépense a progressé jusqu'en 1988, pour atteindre 3,2 % et reculer ensuite : il est de 1,6 % en 1998.

(6) Ce montant comprend l'APL, ALS, ALF, mais ne comprend pas les primes de déménagement, ni les aides relatives aux locaux d'hébergement. Le montant total des aides aux consommateurs de service de logement est de 78,2 milliards de francs en 1997, dont 76,9 milliards de francs pour les aides personnelles.

Les aides personnelles représentent une part importante des dépenses courantes des locataires, et elle s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 14,9 % en 1998. Toutefois, le pouvoir solvabilisateur des aides diffère d'un secteur locatif à l'autre. Il est sensiblement plus important dans le secteur social : en 1998, 17,4 % de la consommation des locataires de ce secteur (HLM et autres bailleurs sociaux) sont financés grâce aux aides personnelles, contre 13,2 % dans le cas des locataires du secteur privé. En outre, cette part s'est accrue depuis 1984 : pour les locataires d'HLM, par exemple, elle est passée de 15,5 % en 1984 à 21,0 % en 1998. Dans le secteur privé, les fortes hausses de loyer de la fin des années quatre-vingt ont eu pour conséquence une augmentation de la consommation plus rapide que celle des aides personnelles. Depuis 1993, avec le ralentissement des loyers et le " bouclage " des aides personnelles, qui a élargi le champ des bénéficiaires potentiels (notamment aux étudiants), le rapport entre les aides et la consommation a de nouveau augmenté.

TABLEAU 2.14

LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTEES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

	En % de la consommation associée au service de logement									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Propriétaires occupants	2,4	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,6	
<i>dont accédants</i>	4,0	4,8	4,5	4,2	4,2	4,0	3,6	3,7	3,4	
<i>dont non accédants</i>	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	
Locataires	10,8	11,6	12,6	13,8	14,4	14,6	14,6	14,7	14,9	
<i>dont bailleurs personnes physiques</i>	9,9	9,4	10,4	12,3	12,9	13,2	13,1	13,3	13,5	
<i>dont bailleurs d'HLM</i>	15,5	18,0	19,1	19,5	20,1	20,5	20,4	21,0	21,0	
<i>dont autres bailleurs sociaux</i>	4,4	6,4	7,0	7,1	7,2	7,1	7,0	6,0	6,0	
<i>dont autres bailleurs pers. morales</i>	7,4	7,9	8,6	10,1	10,4	10,5	10,3	10,2	10,2	
Résidences principales	5,6	5,8	6,0	6,3	6,5	6,5	6,3	6,4	6,3	

Source : Compte du Logement.

CHAPITRE 3

LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Les charges liées à la production du service de logement s'élevaient respectivement à 13 500 francs pour les bailleurs personnes physiques et à 12 800 francs pour les bailleurs d'HLM, en 1998. Avec 27 300 francs par logement, les bailleurs personnes physiques ont, en revanche, des ressources plus élevées et dégagent de leur activité un « bénéfice » plus important, de 51 francs pour 100 francs de loyer, contre 40 francs pour 100 francs de loyer pour les bailleurs d'HLM dont les ressources sont moindres (21 100 francs par logement). Par analogie, on peut isoler les charges supportées par les propriétaires accédants en tant que producteur du service de logement ; avec 24 700 francs par logement, ce sont les plus importantes en raison du montant des intérêts. Celles des propriétaires non accédants sont, en revanche, très faibles (3 800 francs par logement). L'avantage d'être propriétaire de son logement, mesuré par la différence entre les ressources et les charges, est donc beaucoup plus grand pour les propriétaires qui n'ont plus d'emprunt en cours : 90 francs pour 100 francs de loyer, contre 42 francs. Depuis 1984, les impôts se sont alourdis du fait de l'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties, mais la dégrèvement récente des taux d'intérêt a sensiblement réduit la charge financière des producteurs du service de logement.

Concepts et méthodes : le compte des producteurs

D'un point de vue économique, les bailleurs sont « producteurs » d'un service de logement et la masse des loyers qu'ils perçoivent à ce titre mesure leur « production ». En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent également un service de logement, mais pour leur propre compte. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur correspond aux loyers de logements locatifs comparables à ceux des propriétaires. Les loyers payés par les locataires et les « loyers imputés » des propriétaires occupants constituent l'essentiel des ressources liées à la production du service de logement.

Cette activité entraîne un certain nombre de charges pour les producteurs : petits travaux d'entretien, charges financières, impôts, etc. On peut les comparer aux ressources strictement liées au service de logement et évaluer ainsi le bénéfice que les producteurs retirent de cette activité. Si les producteurs ont d'autres activités (promotion immobilière, construction, etc.), elles ne sont pas prises en compte. De même, les produits et les charges financières qui ne sont pas directement liés au service de logement sont ignorés.

Pour chaque filière - y compris pour les locaux d'hébergement - on peut donc établir un compte décrivant, d'une part les ressources liées au service de logement, d'autre part les charges afférentes et le solde qui se dégage. De même que les comptes de résultats des entreprises tiennent compte des amortissements des immobilisations, comme les comptes nationaux, on devrait ici prendre en compte la consommation de capital fixe. Ce n'est pour l'instant pas le cas. On ne fait apparaître qu'un résultat brut courant.

On rapproche parfois les comptes des producteurs des comptes de secteur de la comptabilité nationale. Toutefois, les filières ne sont pas des secteurs institutionnels : elles classent les logements et non les agents économiques. Le classement se fonde sur la catégorie de logement (résidence principale ou secondaire, ou local d'hébergement) et la relation entre le producteur et le consommateur de l'activité de service liée à chacun de ces logements (cf. chapitre 2). Un même agent économique peut donc intervenir dans plusieurs filières, alors qu'il n'appartient qu'à un seul secteur institutionnel pour la comptabilité nationale. Ainsi, un ménage peut être, à la fois, « propriétaire occupant » et « bailleur personne physique ».

Les comptes des producteurs ne sont complètement évalués que pour les filières de propriétaires occupants, les filières de bailleurs (personnes physiques ou HLM) et les locaux d'hébergement. L'absence de données comptables ou l'insuffisance des données d'enquêtes sur les organismes sociaux autres que les organismes d'HLM, ainsi que sur les bailleurs personnes morales hors secteur social, empêche d'établir de tels comptes pour ces deux filières. Seuls les comptes relatifs aux filières de logements ordinaires sont décrits dans ce chapitre ; le compte des locaux d'hébergement est commenté dans le chapitre 6.

I - Le compte des producteurs en 1998

(tableaux 21-22 de la partie tableaux)

I.1 - Les ressources

Près de 99% des ressources des producteurs de service de logement sont constituées par les loyers, loyers réels des locataires et loyers imputés des propriétaires. Les subventions d'exploitation et les indemnités d'assurance ne représentent qu'une infime partie des ressources des producteurs de logement. La disparité des loyers entre les filières se reflète ainsi dans les montants des ressources

par logement. Les ressources par logement des producteurs non marchands sont nettement plus élevées que celles des producteurs marchands (cf. tableau 3.1). Celles des accédants sont le double de celles des bailleurs d'HLM. Cet écart s'explique en partie par les caractéristiques physiques des logements qui sont très différenciées d'une filière à l'autre. Ainsi les logements des propriétaires sont en général plus spacieux. Ils ont une surface moyenne de 104 m² contre 69 m² pour les logements loués. Ils sont en outre plus confortables, notamment ceux des accédants qui sont, en moyenne, des logements plus récents.

Tableau 3.1

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS EN 1998

	Accédants	Non accédants	Bailleurs Personnes Physiques	Bailleurs HLM
Montant des ressources (en millions de francs)	221 561	288 244	157 771	76 250
Part des loyers dans les ressources	99,4%	99,9%	99,6%	98,9%
Montant des ressources par logement (en francs)	42 715	35 954	27 343	21 058

Source : Compte du Logement.

I.2 - Les charges

Avec 24 700 francs par logement, en 1998, les charges des accédants sont les plus élevées. Les intérêts des emprunts représentent 87% de ces charges. A l'opposé, les non accédants ont les charges les plus faibles, avec 3 800 francs par logement. Leurs charges d'intérêts sont faibles, ces producteurs n'empruntant que pour financer des travaux ; leur principale charge en tant que propriétaire est la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Si les charges des producteurs marchands sont moins élevées que celles des accédants, elles dépassent celles des non accédants : elles se montent à 13 500 francs par logement pour les bailleurs personnes physiques et à 12 800 francs par logement pour les bailleurs d'HLM. Les producteurs marchands ont, en effet, des charges d'exploitation plus lourdes. Les

bailleurs d'HLM ont en particulier des frais de personnels plus importants. Les charges d'exploitation, hors TFPB, représentent entre 35 % et 40 % du total de leurs charges. Les bailleurs personnes physiques paient plus d'impôts, en proportion, que les bailleurs d'HLM puisqu'ils acquittent, en plus de la TFPB, l'impôt sur les revenus fonciers dont les bailleurs d'HLM sont en grande partie exonérés ⁽¹⁾.

(1) L'impôt sur les revenus fonciers est la partie de l'impôt sur le revenu payé par les ménages ; il est calculé sur la base de leurs revenus fonciers. Les bailleurs d'HLM achevés avant 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant les vingt-cinq premières années d'occupation et ceux des immeubles achevés après 1973, pendant les quinze premières années d'occupation.

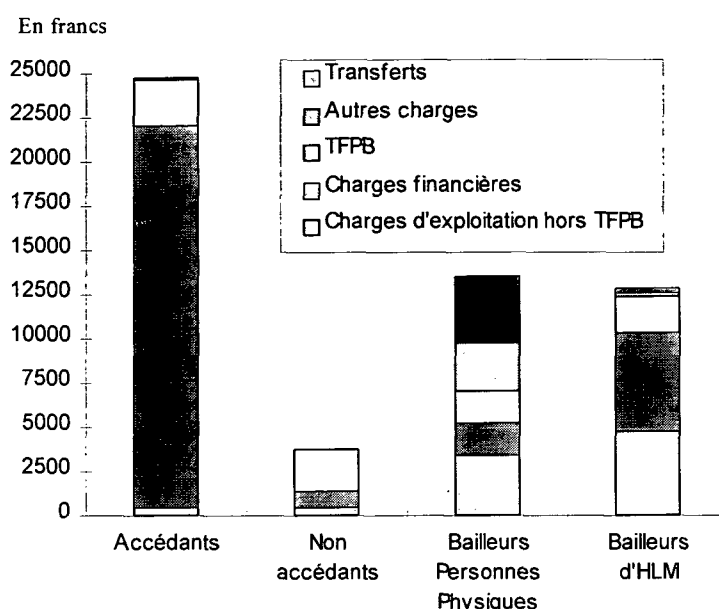
Concept et méthodes : les charges

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement ; une partie d'entre elles est supportée par leur propriétaire. Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils auraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location. Les charges supportées par les producteurs sont dénommées « charges non récupérables » ; celles des occupants « charges récupérables ».

On classe les charges des producteurs en trois catégories : les charges d'exploitation (entretien et petits travaux, frais de personnel, d'agence, de syndic, prestations de services, impôts sur les produits - TFPB -, etc.), les charges financières (intérêts des emprunts) et les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, primes d'assurances). A cela viennent se greffer, pour les filières « bailleurs », les transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

Graphique 3.1

REPARTITION DES CHARGES PAR LOGEMENT DE CHAQUE FILIERE



Source : Compte du Logement.

1.3 - Le résultat brut courant

En 1998, 100 francs de loyer rapportent 51 francs aux bailleurs personnes physiques et 40 francs aux bailleurs d'HLM. L'activité de service de logement est donc plus « rentable » pour les bailleurs personnes physiques car leurs ressources sont plus importantes (d'environ 6 500 francs par logement). Pour les propriétaires non accédants,

l'avantage procuré par le fait de posséder le logement qu'ils occupent est nettement plus important, bien que leurs ressources soient moindres, car leurs charges sont très faibles. On peut considérer que leur économie réelle de service de logement est de 89 francs pour 100 francs de loyer, contre 42 francs pour les accédants.

Tableau 3.2

LE RESULTAT BRUT COURANT DES DIFFERENTES FILIERES, EN 1998

	En millions de francs et en %			
	Ressources totales	Charges totales	RBC	RBC / Production
Accédants	221 561	128 213	93 348	42,4
Non accédants	288 243	30 402	257 841	89,6
Bailleurs personnes physiques	157 771	78 022	79 749	50,7
Bailleurs d'HLM	76 250	46 389	29 861	39,6

Source : Compte du Logement.

Concept et méthodes : le résultat brut courant

La situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative, peuvent être appréhendés à travers une succession de soldes, différences entre certains produits et certaines charges, dits soldes intermédiaires de gestion⁽²⁾.

Après la valeur ajoutée brute et l'excédent brut d'exploitation, le troisième et dernier solde aboutit à la détermination du résultat brut courant (RBC). Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice » dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, le résultat brut courant donne simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement. On peut aussi considérer qu'il représente l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer, mais supportent des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

(2) Pour en savoir plus : « Le compte du logement - notes méthodologiques » à paraître.

II - la rentabilité de la production du service de logement depuis 1984

Entre 1984 et 1998, pour toutes les filières sauf pour les propriétaires accédants, le résultat brut courant a évolué à peu près au même rythme que

les loyers. Dans le détail, deux grandes tendances ont toutefois marqué la période, l'une ayant pour effet d'alléger les charges, l'autre de les alourdir : la baisse des taux d'intérêt, à partir de 1993, a bénéficié à toutes les filières, mais surtout aux plus endettées, alors que l'augmentation de la TFPB les a pénalisées.

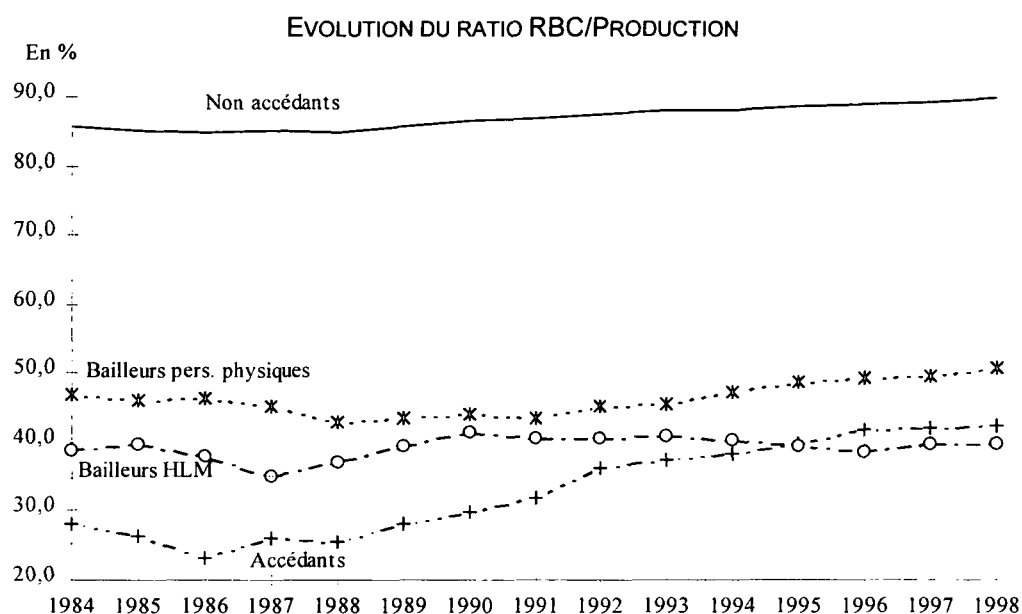
Tableau 3.3

LES RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE

RBC / Production (en %)	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Accédants	28,2	32,0	36,2	37,5	38,2	39,6	41,6	42,1	42,4
Non accédants	85,7	86,7	87,5	87,9	88,1	88,5	88,8	89,1	89,6
Bailleurs personnes physiques	47,0	43,3	45,2	45,5	47,1	48,5	49,2	49,6	50,7
Bailleurs d'HLM	38,8	40,6	40,5	40,9	40,1	39,3	38,6	39,5	39,6

Source : Compte du Logement.

Graphique 3.2



Source : Compte du Logement

II.1 - Les propriétaires accédants

Pour les propriétaires accédants, le rapport entre le RBC et la production est passé de 28,2 en 1984 à 42,4 en 1998. Il a gagné trois points et demi entre 1984 et 1991, et plus de dix points depuis

cette date. Il s'agit là d'une conséquence de la forte baisse des taux d'intérêt intervenue depuis 1993 : les accédants en sont les premiers bénéficiaires, vu le poids de leur charge financière (87 % de leurs charges).

Tableau 3.4

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCEDANTS

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Montant des ressources par logement	24 646	35 846	38 593	39 610	40 451	41 278	41 566	42 095	42 715
Montant des charges par logement	18 183	24 659	25 000	25 005	25 192	25 166	24 379	24 537	24 718
Intérêts / Production (%)	72,8	64,0	60,1	57,6	56,4	55,0	51,8	51,5	50,9

Source : Compte du Logement.

Si la progression des ressources des accédants est parallèle à celle des autres filières, il n'en est pas de même de leurs charges. Elles ont augmenté moins vite que les loyers entre 1984 et 1990 (de + 5,1 %,

contre + 6 % pour les loyers en moyenne annuelle), et elles ont même légèrement diminué depuis le début des années quatre-vingt-dix, alors que les loyers continuaient de progresser (+ 2,6 %).

II.2 - Les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, la « rentabilité » mesurée par le ratio RBC/Production, est restée relativement stable entre 1984 et 1998. En effet, les charges d'exploitation et les charges financières ont évolué à peu près au même rythme que la production. Toutefois, on peut distinguer deux périodes marquées par des évolutions opposées. Entre 1984 et 1991, le ratio RBC/production a perdu plus de trois points (47 % contre 43,3 %) pour remonter ensuite. Si les loyers ont sensiblement augmenté jusqu'en 1991 (+ 9,8% en moyenne par an), les charges ont progressé, dans le même temps, à un rythme légèrement plus soutenu (+ 11 % par an, en moyenne), et tout particulièrement les charges financières. Le rapport entre les impôts et la production s'est accru de 2,6 points, en raison de la forte hausse de la TFPB. En outre, les bailleurs personnes physiques ont, à cette époque, de nouveau investi, ce qui les a conduits à

emprunter : leur charge d'intérêts s'est alourdie (9,2 % des loyers en 1991, contre 7,6 % en 1984). A partir de 1991, les tendances se sont inversées. Depuis 1991, les loyers ont crû moins rapidement (+ 3,6 % en moyenne annuelle). Le ralentissement des charges est encore plus important puisque celles-ci n'augmentent plus que de 2 % par. En 1994, le rapport entre le résultat brut courant et la production retrouve ainsi un niveau comparable à celui de 1984. Cette décélération des charges s'explique d'abord par la diminution des intérêts liée à la baisse des taux, mais aussi par la diminution de la dette. Les impôts se sont également allégés du fait de l'augmentation du taux de déduction forfaitaire sur les revenus fonciers, passé, en 1995, de 10 % à 13 %⁽³⁾.

(3) Dans le compte des producteurs, l'impôt sur les revenus fonciers a été inscrit en charges en face des loyers auxquels il se réfère (« droits constatés ») ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt réellement perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

Tableau 3.5

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Montant des ressources par logement	11787	21 245	22 834	23 876	24 669	25 394	26 057	26 605	27 343
Montant des charges par logement	6 280	12 072	12 551	13 057	13 089	13 124	13 300	13 456	13 522
Intérêts / Production (en %)	7,6	9,2	9,2	8,8	8,3	8,2	7,7	7,4	7,0
Impôts / Production (en %)	14,6	17,2	16,1	17,0	16,3	15,6	15,7	15,9	15,9

Source : Compte du Logement.

II.3 - Les propriétaires non accédants

Entre 1984 et 1998, pour les propriétaires non accédants, l'indicateur de rentabilité RBC/Production progresse de quatre points, dont trois au cours des années quatre-vingt-dix. A la fin des années quatre-vingt, les ressources avaient sensiblement progressé (+ 10 % par an). Cet effet avait été contrebalancé par une hausse des charges à peu près équivalente (+ 9 % en moyenne annuelle). En revanche, dans les années quatre-

vingt-dix, le ralentissement des loyers (+ 6,3 % par an) s'accompagne d'une décélération des charges plus importante (+ 2,4 % par an). Ces mouvements conjugués conduisent à l'appréciation du rapport RBC/Production. Le phénomène est moins accentué que dans le cas des bailleurs personnes physiques, vu le faible niveau des charges supportées par les non accédants, mais les déterminants sont les mêmes : hausse rapide de la TFPB (supérieure à celle des ressources) et baisse des taux intérêts.

Tableau 3.6

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON-ACCEDANTS

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Montant des ressources par logement	15 171	25 976	28 143	29 802	31 172	32 453	33 686	34 672	35 954
Montant des charges par logement	2 185	3 472	3 560	3 651	3 747	3 777	3 835	3 833	3 792
Intérêts / Production (en %)	6,1	4,8	4,2	3,8	3,6	3,2	2,9	2,6	2,3

Source : Compte du Logement.

II.4 - Les bailleurs d'HLM

Le ratio RBC/Production des bailleurs d'HLM est resté relativement stable depuis 15 ans avec un minimum en 1987 de 34,9% et un maximum en 1990 de 41,4%. Les charges du secteur HLM ont augmenté modérément entre 1984 et 1990 (+ 2,6 % en moyenne annuelle) : si les charges d'exploitation ont progressé de 62 % (+ 10 % par an, en moyenne), les intérêts sont restés stables. En début de période, la stabilité des intérêts est imputable à

la baisse de la rémunération du livret A qui se répercute, en 1986, sur le taux des PLA. Ensuite, le réaménagement de la dette PLA, en 1989, et le repli de l'investissement des bailleurs d'HLM entre 1986 et 1990 sont à l'origine d'une légère baisse. Entre 1990 et 1998, les charges ont progressé de 4,7 % par an en moyenne. Tout au long de cette période, le poids des impôts dans la production s'est en effet sensiblement accru (9,9 % en 1998, contre 1,9 % en 1984), la TFPB ayant augmenté de 22 % en moyenne chaque année. La hausse de la TFPB est

liée à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération compte tenu de leur date de construction. Toutefois,

ces charges ont augmenté à peu près au même rythme que les loyers à partir de 1994.

Tableau 3.7

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Montant des ressources par logement	11 303	15 587	16 901	17 387	18 186	18 946	19 610	20 196	20 818
Montant des charges par logement	7 628	9 357	10 315	10 779	10 935	11 592	12 073	12 223	12 571
Intérêts / Production (en %)	50,8	30,5	32,3	31,1	28,8	28,9	28,9	27,8	26,6
Impôts / Production (en %)	1,9	4,6	5,3	6,1	6,7	7,3	8,2	8,8	9,9

Source : Compte du Logement.

III - L'équilibre de la gestion locative

Pour les bailleurs, la différence entre le résultat brut courant et les remboursements reflète le solde de trésorerie dégagé par l'activité de location. En 1998, rapporté à la production ce solde se monte à 34,5% pour les bailleurs personnes physiques et à 20,1% pour les bailleurs d'HLM. Ainsi, 100 francs de loyer rapportent en fait 34 francs aux bailleurs personnes physiques et 20 francs aux bailleurs de HLM.

Pour les propriétaires non accédants, le solde obtenu en déduisant les remboursements du résultat brut courant mesure la rente de situation liée à la détention du logement qu'ils occupent. Après comptabilisation des remboursements, on peut considérer que leur économie de service de logement est de 71 francs pour 100 francs de loyer.

Pour les accédants, ce solde est évidemment négatif et traduit l'effort lié à l'accession. Toutefois la somme des soldes des deux filières de propriétaires occupants est positive.

Pour les propriétaires accédants, la forte diminution de la valeur du résultat brut courant net des remboursements enregistrée depuis 1996 provient de la progression des charges de remboursements. Elles sont passées de 172 milliards de francs en 1995 à 219 milliards de francs en 1998, soit une hausse de 27%. L'explication est

vraisemblablement à rechercher dans la structure de l'encours par génération. Les générations d'accédants qui s'étaient fortement endettés, à une époque de taux d'intérêt élevés et de durées de remboursement à l'origine plus longues, ont vu la part des intérêts baisser à l'avantage de l'amortissement du capital dû. Elles sont remplacées par des générations d'accédants qui empruntent à des taux plus faibles et sur des durées plus courtes. Ce phénomène se traduit par une montée des amortissements de la dette.

Cette analyse, certes fruste, de « rentabilité » permet d'approcher un peu plus précisément la situation réelle des producteurs de service de logement et son évolution.

Néanmoins, le compte satellite du logement ne permet pas de procéder à une analyse complète de la rentabilité de la « gestion locative ». Une telle analyse nécessiterait de prendre en compte tous les éléments financiers (emprunts et remboursements), ainsi que l'amortissement du capital et les gains ou pertes réels de valeur de ce capital non évalués dans le compte. Il faudrait également avoir une répartition précise des accédants selon la date d'achat de leur logement et prendre en compte la dépréciation des logements. Les filières des accédants et des non accédants pourraient être combinées dans une approche de cycle de vie du logement.

Tableau 3.8

EQUILIBRE DE LA GESTION LOCATIVE DES PRODUCTEURS

En millions de francs

RBC- Remboursements	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Accédants	-39 022	-86 005	-77 533	-77 403	-91 799	-87 518	-87 912	-100 233	-125 623
Non accédants	61 525	119 172	136 599	152 082	160 742	175 216	187 671	196 589	204 480
Bailleurs personnes physiques	27 319	38 527	44 042	45 934	48 300	52 298	55 334	55 558	54 181
Bailleurs d'HLM	8 037	13 017	13 541	14 128	14 128	14 086	13 872	14 918	15 132

Source : Compte du Logement.

Tableau 3.9

RAPPORT ENTRE LE RESULTAT BRUT COURANT, DEDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS, ET LA PRODUCTION

En %

RBC-Remboursements / Production	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Accédants	-34,7	-45,6	-38,7	-37,7	-43,8	-41,1	-40,7	-46,1	-57,0
Non accédants	72,9	69,0	70,7	72,1	70,8	72,3	72,8	72,5	71,0
Bailleurs personnes physiques	43,2	33,9	35,7	35,1	35,3	36,8	37,6	36,7	34,5
Bailleurs d'HLM	28,5	25,6	24,8	24,2	22,8	21,5	20,1	20,7	20,1

Source : Compte du Logement.

CHAPITRE 4

L'ACTIVITE IMMOBILIERE

En 1998, le montant total des acquisitions et travaux en logement atteint 837 milliards de francs, en progression de 7% par rapport à 1997. La formation brute de capital fixe s'élève à 424 milliards de francs (+5%). L'investissement en logements neufs progresse de 5,4% après avoir augmenté de 1,8% en 1997. Il est notamment tiré à la hausse par les bailleurs personnes physiques, dont l'investissement dans le logement neuf croît de 23%. La reprise de l'investissement des accédants dans le neuf se poursuit (+5%). L'investissement en logements neufs des personnes morales confirme sa baisse en 1998 (-5%), baisse particulièrement marquée pour les organismes d'HLM (-9%). Les acquisitions de logements d'occasion progressent de manière soutenue (+10%), de même que les travaux (+3%). Enfin, la reprise de l'investissement en logements est rendue possible par une forte hausse du montant des emprunts non aidés (+12%).

L'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 1998 un montant de 837 milliards de francs et poursuit ainsi sa progression au même rythme qu'en 1997 (+ 7%).

Cette hausse provient d'une part de la croissance toujours soutenue de l'activité immobilière dans l'ancien (+9,8%) et, d'autre part, de l'accélération du rythme de croissance de cette activité dans le neuf (+1,8% en 1997, +5,3% en 1998). Les dépenses en

gros travaux d'entretien et d'amélioration continuent travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 1998 un montant de 837 d'augmenter, au même rythme qu'en 1997 (+3%).

L'investissement en logement atteint 465 milliards de francs en 1998, en hausse de 5,7% par rapport à 1997 après une augmentation de 3,8% en 1997.

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est de 424 milliards de francs. Comme en 1997, elle augmente de 5%.

Tableau 4.1

L'ACTIVITE IMMOBILIERE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS EN 1998
en millions de francs

Activité immobilière hors frais	
(1) Construction de logements neufs	197 692
(2) Terrains d'assise des logements neufs	38 820
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	271 111
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	106 208
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	183 253
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière	39 909
Ensemble de l'activité immobilière (1+2+3+4+5+6)	836 993
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	267 755
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	104 127
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	3 357
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	5 438
Formation brute de capital fixe (1+9+5+6)	424 210
Investissement (1+2+10+5+6)	465 111

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : activité immobilière, investissement et FBCF

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue le prix des terrains d'assise et le coût de la construction
- les travaux d'amélioration et de gros entretien (voir la définition dans la partie consacrée aux travaux)
- les transactions sur les logements d'occasion.

En font également partie les frais et taxes perçus à l'occasion de l'ensemble de ces opérations.

La formation brute de capital fixe en logement comprend uniquement les acquisitions de logements neufs (hors valeur des terrains), les travaux d'amélioration et de gros entretien, les acquisitions de logements d'occasion nettes des cessions de ces mêmes logements et l'ensemble des frais et droits inhérents à ces opérations.

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

I - Les acquisitions et travaux et leurs financements

Les acquisitions de logements neufs atteignent un total de 240 milliards de francs en 1998. Elles ont augmenté de 2% par an en moyenne depuis 1995. Leur part dans l'activité immobilière reste stable (29%) de 1997 à 1998.

Les acquisitions de logements anciens atteignent un total de 414 milliards de francs en 1998. Elles ont augmenté de 14% par an en moyenne depuis 1995. Leur part représente désormais près de la moitié (49%) de l'activité immobilière.

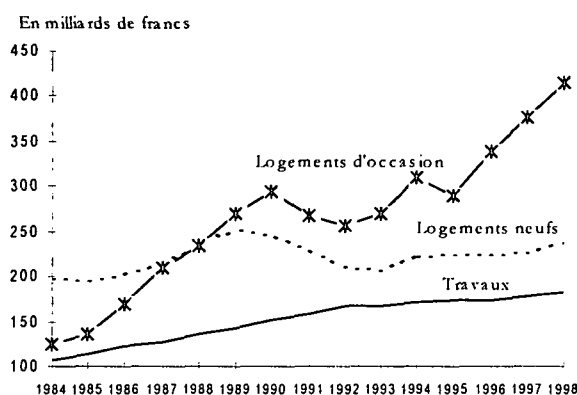
Les travaux représentent en 1998 un montant de 184 milliards de francs. Ils ont augmenté de 2% par an en moyenne depuis 1995. Leur part dans le total de l'activité immobilière diminue légèrement et s'établit à 22%.

La stabilité du taux de croissance global de l'activité immobilière au cours des trois dernières années (+6,8% en 1996, +6,5% en 1997, +7% en 1998) masque des évolutions dans sa structure : en 1996, seule l'activité sur les logements anciens était nettement positive (+17,1%) et tirait la

croissance générale, alors que les deux autres composantes étaient en très légère baisse. En 1997, les travaux et les logements neufs expliquaient chacun moins d'un dixième de la croissance globale, plus de 80% étant dus à l'ancien. En 1998, en revanche, la dynamique sur les logements neufs explique 22% de la croissance, l'ancien 67% et les travaux 11% : la croissance est plus homogène.

Graphique 4.1

EVOLUTION DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX



Source : Compte du Logement.

Tableau 4.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

En milliards de francs et en %

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Logements neufs	194,6	225,7	208,1	204	219,5	222	221	224,8	236,5
Frais liés	2,4	2,3	2,0	1,9	2,1	2,1	2,2	2,3	2,6
Taxe de publicité foncière	0,5	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,8
Ensemble neuf	197,4	228,7	210,6	206,5	222,1	224,7	223,8	227,8	239,9
% du total	46 %	35 %	33 %	32 %	32 %	33 %	30 %	29 %	29 %
Logements d'occasion	114,5	242,8	232,2	245,4	281,1	265,3	314,3	346,1	377,3
Frais liés	2,5	5,1	4,9	5,1	5,7	5,5	6,6	7,1	7,8
Droits d'enregistrement	7,7	19,5	18,3	18,7	22,0	17,7	16,9	23,5	28,3
Ensemble occasion	124,8	267,5	255,4	269,2	308,7	288,5	337,7	376,7	413,5
% du total	29 %	41 %	40 %	42 %	44 %	42 %	46 %	48 %	49 %
Travaux	107,2	157,5	166,5	166	171,2	174,2	172,8	177,5	183,6
% du total	25 %	24 %	26 %	26 %	24 %	25 %	24 %	23 %	22 %
Ensemble des acquisitions et travaux	429,3	653,6	632,5	641,6	702,0	687,3	734,3	782,0	837,0

Source : Compte du Logement.

I.1 - Le financement de l'activité immobilière

En 1998, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 53%. Leur part est stable. Ils jouent un rôle plus important dans le financement des travaux (64%) et des acquisitions dans l'ancien (56%) que dans celui des opérations neuves (40%).

La forte hausse du montant des emprunts non aidés (+12% en 1998 après une hausse de 10% en 1997) conduit à une augmentation de leur part dans le financement global de l'activité immobilière : elle est passée de 39% à 41% entre 1997 et 1998. Les emprunts non aidés constituent la première source de financement des opérations de logement neuf (45%), alors que leur rôle est nettement plus faible pour les travaux (29%).

Les emprunts aidés (4% en 1998) et les aides (2%) jouent un rôle plus marginal et en légère baisse si l'on observe la totalité de l'activité. Les aides interviennent cependant de façon non négligeable dans l'investissement des bailleurs sociaux, de même que les emprunts aidés dans celui des opérations d'accession des ménages dans le neuf. Le secteur du neuf est toujours le premier bénéficiaire des aides avec 54 % du total et des emprunts aidés avec 73% du total. Les travaux bénéficient désormais de 37% des aides, contre 30% en 1997, alors que l'ancien n'en reçoit plus que 9% contre 13% l'année dernière. Ceci est dû à une baisse des aides dans le neuf et l'ancien tandis que les aides aux travaux restent stables. La part des travaux dans les emprunts aidés a également légèrement augmenté en 1998.

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Fonds propres	74,3	109,9	100,5	98,6	100,3	104,5	98,3	95,4	97,0
Aides	5,6	8,8	8,9	9,2	9,9	9,8	11,2	12,8	10,1
Emprunts aidés	53,1	27,0	27,5	29,3	41,6	40,2	32,7	25,7	24,3
Emprunts non aidés	64,4	82,9	73,7	69,4	70,4	70,1	81,6	93,8	108,5
Ensemble logements neufs	197,4	228,7	210,6	206,6	222,1	224,7	223,8	227,8	239,9
Fonds propres	72,5	149,8	145,5	154,5	177,8	166,3	182,5	208,9	229,7
Aides	1,4	2,9	2,2	2,0	2,4	2,0	3,2	2,9	1,8
Emprunts aidés	5,2	1,6	1,8	1,9	2,6	2,1	3,9	2,6	2,5
Emprunts non aidés	45,7	113,2	105,9	110,7	125,9	118,1	148,1	162,4	179,5
Ensemble logements d'occasion	124,8	267,5	255,4	269,2	308,7	288,5	337,7	376,7	413,5
Fonds propres	66,6	95,7	102,4	102,5	111,8	118,4	111,4	116	117,7
Aides	4,9	6,8	6,8	7,3	7,3	6,3	6,6	6,8	6,8
Emprunts aidés	6,1	7,2	8,4	9,1	9,1	7,4	6,2	5,5	6,4
Emprunts non aidés	29,5	47,8	48,8	47,1	42,9	42,0	48,7	49,2	52,7
Ensemble travaux	107,2	157,5	166,5	166,0	171,2	174,2	172,8	177,5	183,6
Fonds propres	213,3	355,4	348,4	355,6	390,0	389,2	392,2	420,3	444,5
Aides	12,0	18,5	17,9	18,6	19,5	18,2	20,9	22,6	18,7
Emprunts aidés	64,4	35,9	37,7	40,3	53,0	49,7	42,8	33,7	33,1
Emprunts non aidés	139,6	243,9	228,4	227,2	239,6	230,2	278,4	305,3	340,6
Total investissement	429,3	653,6	632,5	641,6	702,0	687,3	734,3	782,0	837,0

Source : Compte du logement.

Concepts et méthodes : le financement de l'investissement

Quatre sortes de flux financiers concourent au financement des acquisitions et des travaux en logements :

- les **prêts aidés** par l'État, c'est-à-dire les PAP pour les ménages jusqu'en septembre 1995, le prêt à 0 % depuis octobre 1995, les PLA et les prêts complémentaires à la PALULOS ;

- les **prêts non aidés**, qui comprennent une partie de prêts réglementés (prêts conventionnés, prêts du 1% logement, PLI) et des prêts "libres" du marché ;

les **fonds propres** qui constituent l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant ;

les **aides** à l'investissement accordées par l'État, soit directement aux bénéficiaires sous forme de primes ou de subventions (PAH, PALULOS, aides de l'ANAH, PLA depuis 1988), soit indirectement en lien avec des prêts aidés (PAP de 1988 à 1995 et prêt à 0 % depuis 1995*). Elles comprennent également les subventions versées par les collectivités locales ou les employeurs (participation des employeurs à l'effort de construction - PEEC - dit "1 % logement").

* On comptabilise ici le montant de la subvention versé par l'État aux organismes financiers en contrepartie des aides dont bénéficient les investisseurs.

1.2 - L'investissement en logements neufs

L'investissement en logements neufs comprend d'une part des logements construits à l'initiative de leur acquéreur final et, d'autre part, des logements acquis auprès de promoteurs immobiliers. Dans les deux cas, les logements peuvent être destinés à être occupés par leur propriétaire, mis en location ou encore utilisés en résidences secondaires.

En 1998, l'investissement en logements neufs s'est élevé à 240 milliards de francs et augmente de 5,3 %, ce qui correspond à une amplification de la reprise de 1997 (+1,8 %). Mais les reprises de ces deux années sont de nature différente : en 1997, la construction à l'initiative des acquéreurs contribuait à la croissance à raison de 1,6% sur un total de 1,8%. Par contre, en 1998, les achats aux promoteurs contribuent fortement à la croissance : ils ont augmenté de 3,3% pour une croissance totale de 5,3%.

Le montant des investissements en logements neufs des propriétaires occupants est de 147 milliards de francs. Après une augmentation de 7%

en 1997, il poursuit sa hausse en 1998 et augmente de 4%.

Entre 1984 et 1994, la part de l'accession à la propriété dans l'investissement en logements neufs avait diminué sensiblement. Elle était passée de 74 % à 53 %, du fait de la baisse de l'accession en neuf entre 1989 et 1993 et de la montée de l'investissement des filières locatives. Depuis trois ans, cette tendance s'est légèrement inversée, et les propriétaires occupants réalisent en 1998 61% de l'investissement en logements neufs.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques s'élève à 43 milliards de francs en 1998. Par rapport à 1997, son rythme de croissance s'est fortement accéléré, passant de 6% à 23%. Cette filière représente, en 1998, 18% de l'investissement en logements neufs, contre 4% en 1984 et 11% en 1991. Ce phénomène s'explique en partie par les mesures fiscales prises depuis 1985 afin de favoriser l'investissement locatif des ménages. Entre 1989 et 1998, le parc locatif privé a augmenté en moyenne de 2% par an, alors que, dans le même temps, le parc de résidences principales a augmenté de 1% par an en moyenne.

De ce fait, la part du parc locatif privé dans le total des résidences principales est passée de 18,7% à 19,9% pendant cette période.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes morales est de 38 milliards de francs en 1998. Il baisse de 5% mais cette baisse est moins importante que celles de 1996 et 1997 (-13% en 1996, -12% en 1997). Cela provient de la stabilisation de l'investissement en logements neufs de la filière autres bailleurs personnes morales (-0,4%) et de la baisse moins importante qu'en 1997 de l'investissement en logements neufs des organismes HLM (-9% en 1998 après -14% l'année précédente).

L'investissement en résidences secondaires neuves a légèrement repris en 1998 après deux années

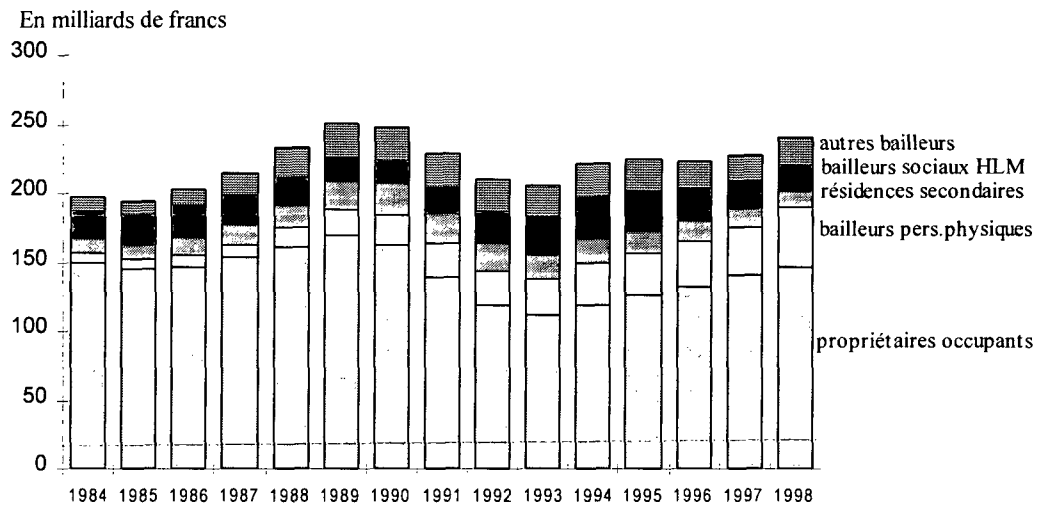
consécutives de baisse : il atteint un montant de 12,5 milliards de francs et augmente de 2%.

En 1998, la part de l'investissement en logements neufs réalisée par les ménages progresse de 77% à 79% au détriment de celle des personnes morales, tandis que la part des résidences secondaires est stable à 5%.

En 1998, le financement des opérations de logements neufs a été marqué par un recours plus important aux crédits, notamment aux crédits non aidés qui financent 45 % des acquisitions de logements neufs contre 41% en 1997. La part des autres financements diminue, de 6% à 4 % pour les aides, de 42% à 40 % pour les fonds propres et de 11% à 10 % pour les emprunts aidés.

Graphique 4.2

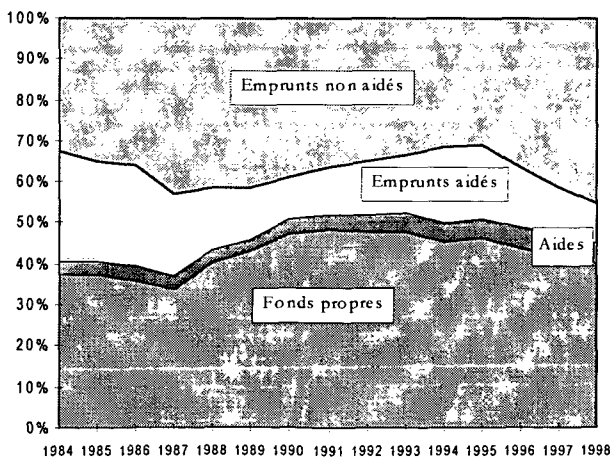
L'EVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIERE



Source : Compte du Logement

Graphique 4.3

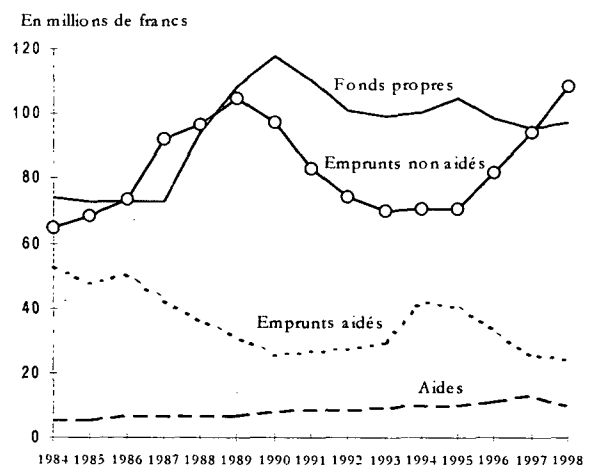
L'EVOLUTION DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

Graphique 4.4

LE FINANCEMENT DES LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

I.3 - Les acquisitions de logements d'occasion

Les transactions sur les logements d'occasion atteignent, en 1998, 414 milliards de francs, ce qui correspond à une progression de 10% par rapport à 1997. Cette croissance est légèrement plus modérée que celles des années précédentes (+11,5% en 1997, +17,1% en 1996), mais elle demeure très élevée, comparée à celle du début des années 1990 (2 % en moyenne entre 1991 et 1995).

La baisse des droits de mutation à titre onéreux, qui a pris effet à compter du 1er septembre 1998 (suppression de la part régionale), peut être une des causes de la poursuite de la croissance des transactions dans l'ancien en 1998.

Contrairement à l'année dernière, la hausse des transactions en valeur est plus forte en province qu'en Ile-de-France (9,7% contre 7,3%). La part de la région parisienne dans l'ensemble des transactions est de 32%.

D'une manière générale, la structure du financement des acquisitions dans l'ancien a peu varié ces trois dernières années. Elle comprend en moyenne 55 % de fonds propres et 43 % de prêts

non aidés (les 2 % restants étant constitués d'aides et d'emprunts aidés).

Les opérations sur les logements d'occasion mettent en relation un vendeur et un acheteur. On peut évaluer, pour les ménages et pour les personnes morales, non seulement le montant global des acquisitions mais aussi celui des cessions, et établir une « matrice » des transactions. En 1998, 88% des transactions sur des logements d'occasion se font entre deux ménages et les personnes morales interviennent dans moins de 5% des transactions, le plus souvent comme vendeurs.

Le solde acquisitions moins cessions des ménages est régulièrement positif (+15 milliards de francs en 1998), alors qu'il est négatif pour les personnes morales (-10 milliards en 1998). Le solde total est également régulièrement positif (+ 5 milliards de francs en 1998). En effet, les marchands de biens réalisent des améliorations et vendent des logements en meilleur état, donc d'une valeur plus élevée qu'ils ne les achètent : ce solde positif représente donc la « marge » des marchands de biens, qui est la contrepartie des travaux qui améliorent la valeur du parc de logements et leur production de services.

Graphique 4.5

LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION

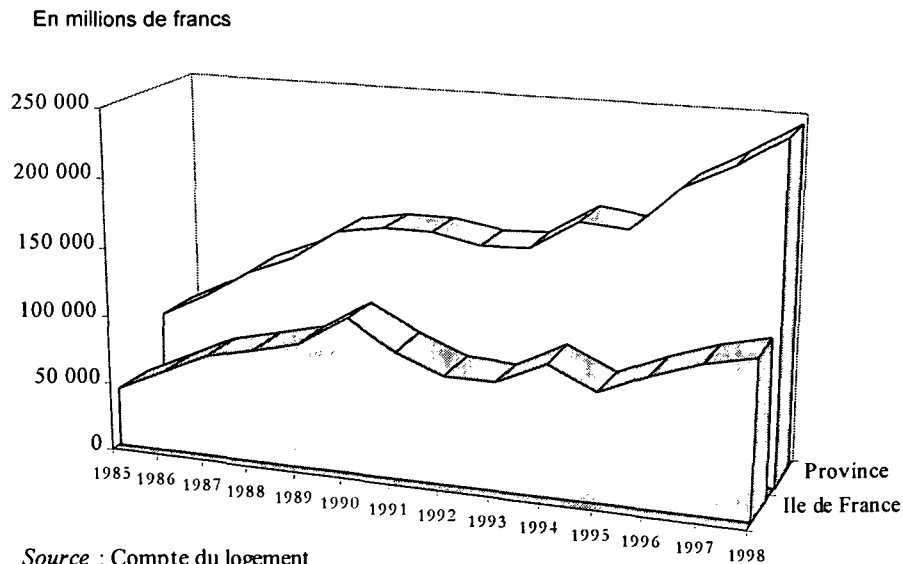


Tableau 4.4

LES MUTATIONS DANS L'ANCIEN SELON L'ACHETEUR ET LE VENDEUR EN 1998

millions de francs

Vendeurs	Acheteurs	Ménages	Personnes morales	"Hors champ CSL**"	Ensemble
Ménages		341 071	4 015	8 963	354 049
Personnes morales		14 351	2 856	625	17 832
"Hors champ CSL**"		14 411	614	1 203	16 229
Ensemble		369 834	7 485	10 792	388 111

Source : Compte du Logement

* Voir encadré « Concepts et méthodes : les logements existants »

Concepts et méthodes : les logements existants

Deux sources statistiques permettent une analyse du marché du logement existant. L'une, la plus ancienne, recense les droits d'enregistrement encaissés par chaque département et permet ainsi une approche géographique sur longue période⁽¹⁾. L'autre source, disponible depuis 1991, est une enquête directe à partir des actes de mutation, « Existan ». Elle permet des analyses en prix et en nombre de transactions par type d'acquéreur⁽²⁾. Cette source présente cependant l'inconvénient de ne fournir l'information relative à l'année n qu'au cours de l'année n+2. Mais elle a l'avantage de fournir des informations sur le vendeur et sur l'acheteur, ce qui permet notamment d'évaluer ce montant des cessions de logements par grandes filières.

Si l'on considère l'ensemble de l'économie, acquisitions et cessions de logements d'occasion devraient se compenser. Ce n'est pas le cas dans le champ du compte du logement, en partie du fait des marchands de biens et des changements d'usage de bâtiments⁽³⁾. Au total, les acquisitions des filières du compte du logement sont supérieures à leur cessions : ceci correspond à une diminution globale du « stock » des filières hors du champ du compte, et donc à un supplément de FBCF dans le champ du compte. L'égalité entre acquisitions et cessions n'est pas non plus vraie filière par filière : à l'occasion d'une cession, un logement peut changer de filière. Compte tenu des informations disponibles, le compte du logement ne chiffre les cessions de logement d'occasion que pour deux groupes d'acteurs : les ménages et les personnes morales (les filières des publications Existan ne sont pas aussi détaillées que celles du compte).

(1) Chaque année, la Direction générale des impôts (DGI) centralise les statistiques relatives à la valeur des droits de mutation effectivement encaissés par les départements et par les régions. Par ailleurs, les taux et les abattements applicables au droit départemental d'enregistrement et à la taxe départementale de publicité foncière, fixés par les conseils généraux, sont connus chaque année, notamment pour la partie habitation. La valeur des transactions, par département, peut dès lors être estimée en divisant la valeur des droits d'enregistrement encaissés par le taux applicable dans le département.

(2) Depuis 1991, le Service économique et statistique du ministère de l'équipement, des transports et du logement (SES) réalise une enquête, « Existan », à partir d'informations tirées des extraits d'actes de mutation rédigés par les notaires et transmis aux centres fiscaux départementaux. Les transactions concernent des logements neufs ou des logements anciens. Les informations recueillies sont très nombreuses. Elles portent notamment sur le nombre de transactions et leur prix, le type d'acheteur et de vendeur, le type et la taille du logement et sa localisation. Les résultats de 1991 à 1996 sont désormais disponibles. Il est à noter que les évolutions globales en valeur retracées par les CSL, à partir des financements, sont très proches de celles observées dans l'enquête.

(3) Transformations de logements en locaux à usage autre que d'habitation (bureaux, commerces, etc) et inversement.

1.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien

En 1998, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 184 milliards de francs en 1998, en hausse de 3% pour la deuxième année consécutive. Ces travaux représentent environ 40% du total de l'activité immobilière. Cette part est stable sur la période 1984-1998. Les ménages réalisent 88% du total des travaux.

Les modalités de financement des opérations de travaux évoluent très peu : les fonds propres

représentent les deux tiers des dépenses, les crédits non aidés 30%⁽⁴⁾. Les aides et les crédits aidés ne jouent un rôle significatif que pour les organismes HLM.

(4) Certains ménages utilisent des formules de crédit à la consommation pour financer des opérations de travaux dans leurs logements. Ces opérations ne sont pas recensées par les organismes prêteurs comme des prêts relatifs à l'immobilier : dans le compte du logement la part du financement sur fonds propres est donc probablement un peu surestimée au détriment de celle des prêts non aidés. Aucune source ne permet pour le moment d'évaluer les montants concernés.

Concepts et méthodes : les travaux d'entretien-amélioration

Les travaux d'amélioration et de gros entretien recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfections de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage,...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie. Ils se distinguent en cela des travaux d'entretien courant (petites réparations sans intervention majeure sur les structures du bâtiment) qui sont retracés dans le Compte du Logement comme consommation finale des occupants ou comme consommation intermédiaire des producteurs. Leur coût est souvent important.

1.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF en logement est de 424 milliards de francs en 1998, soit une hausse de 5% par rapport à l'année précédente. Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 88 % du total, a crû de 6%, alors que celle des personnes morales a diminué (-2%).

Ces différences de dynamique entre ménages et personnes morales s'expliquent par l'investissement en logements neufs, on l'a vu, mais aussi par les soldes d'opérations sur logements existants : en

1997, les ménages, qui ont acheté au total pour 265 milliards de francs de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assise), en ont vendu pour 255 milliards de francs. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont plus vendu (13 milliards de francs) qu'acheté (6 milliards de francs). Au total, les achats ont excédé les cessions de 3 milliards de francs, ce qui correspond à une diminution du montant du stock des marchands de biens et à un supplément de FBCF dans le « champ » du compte du logement.

Tableau 4.5

LA FBCF

En milliards de francs et en % d'évolution

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Ménages									
Logements neufs	136,1	152,2	133,9	126,6	135,5	140,6	146,5	153,8	162,6
Travaux	94,6	134,3	141,1	139,0	144,9	150,3	150,7	155,5	160,9
Acquisitions nettes de cessions*	8,7	1,6	3,3	4,1	3,4	4,1	6,6	9,1	10,5
Frais et droits liés	12,9	27,1	25,4	25,8	29,7	25,3	25,8	33	38,9
Total	252,3	315,3	303,7	295,5	313,5	320,3	329,5	351,4	372,8
<i>évolution annuelle en %</i>		-7,3	-3,7	-2,7	6,1	2,2	2,9	6,6	6,1
Personnes morales									
Logements neufs	27,4	38,9	42,3	46,1	50,2	47,3	41,1	36,6	35,1
Travaux	12,3	22,7	24,9	26,6	25,9	23,6	21,8	21,7	22,3
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-1,3	-2,0	-2,5	-3,0	-3,6	-4,1	-6,6	-7,2
Frais et droits liés	0,4	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9	0,8	0,9	1,1
Total	n.d.	61,2	66,1	71,1	74,2	68,1	59,6	52,6	51,4
<i>évolution annuelle en %</i>		n.d.	8,1	7,6	4,3	-8,1	-12,6	-11,7	-2,3
Ensemble									
Logements neufs	163,5	191,1	176,2	172,7	185,7	187,9	187,6	190,3	197,7
Travaux	106,9	157,1	166,0	165,6	170,8	173,8	172,4	177,1	183,3
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	0,3	1,3	1,6	0,4	0,5	2,5	2,5	3,4
Frais et droits liés	13,3	28,0	26,2	26,7	30,7	26,2	26,6	33,9	39,9
Total	n.d.	376,4	369,8	366,6	387,7	388,4	389,1	403,9	424,2
<i>évolution annuelle en %</i>		n.d.	-1,8	-0,9	5,7	0,2	0,2	3,8	5,0

Source : Compte du Logement.

* hors valeur des terrains d'assise de ces logements

Concepts et méthodes : les logements existants dans la FBCF

La formation brute de capital fixe correspond à l'addition de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretien effectués par les agents économiques au cours de l'année ; le solde des opérations sur logements existants ; les frais liés à ces opérations.

Pour les opérations sur logements existants, on prend en compte, pour chaque filière, les acquisitions nettes des cessions calculé sur les valeurs hors terrains. Cela explique pourquoi les soldes qui entrent dans le calcul de la FBCF sont différents de ceux indiqués dans la description des opérations sur logement qui eux tiennent compte de la valeur des terrains et entrent dans la composition de l'investissement.

II - acquisitions et travaux des ménages**II.1 - Les dépenses d'acquisitions et de travaux**

En 1998, les ménages réalisent 91 % du montant total des acquisitions et travaux. Leur part est de 83 % pour les acquisitions de logements neufs, 98 % pour les acquisitions de logements d'occasion et 88 % pour les travaux d'amélioration et de gros entretien.

En 1998, le montant total des acquisitions et travaux des ménages est de 765 milliards de francs, en hausse de 8 % pour la deuxième année consécutive. Mais, si les dépenses dans l'ancien et les travaux progressent à peu près au même rythme qu'en 1997 (respectivement +10% et +3%),

la croissance des dépenses dans le neuf passe de +5% à +7%.

La répartition des modalités d'acquisitions de logements s'est peu modifiée entre 1996 et 1998 : la part des achats à des promoteurs est en moyenne de 10%, celle de l'ancien de 70% et celle des constructions à l'initiative de l'acquéreur est en moyenne de 20%.

Pour ce qui est de la dynamique des différentes filières, 1998 est marquée par la hausse soutenue des acquisitions et travaux des accédants (+8% en 1998 après +7% en 1997), le net ralentissement de la hausse des non accédants (+4% contre +11% en 1997) et l'accélération des acquisitions et travaux des bailleurs personnes physiques (+14% après +7% en 1997).

Tableau 4.6

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Logements neufs	165,1	182,2	160,5	152,2	162,9	168,9	175,9	185,1	198,8
Évolution annuelle			-12 %	-5 %	7 %	4 %	4 %	5 %	7 %
Logements anciens	121,7	261,4	249,3	262,6	301,5	282,3	331,7	369,2	405,2
Évolution annuelle			-5 %	5 %	15 %	-6 %	17 %	11 %	10 %
Travaux	94,9	134,7	141,6	139,4	145,3	150,6	151,0	155,8	161,2
Évolution annuelle			5 %	-2 %	4 %	4 %	0,3 %	3 %	3 %
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,2	609,6	601,8	658,6	710,1	765,3
Évolution annuelle			-5 %	1 %	10 %	-1 %	9 %	8 %	8 %

Source : Compte du Logement.

Graphique 4.6

REPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MENAGES

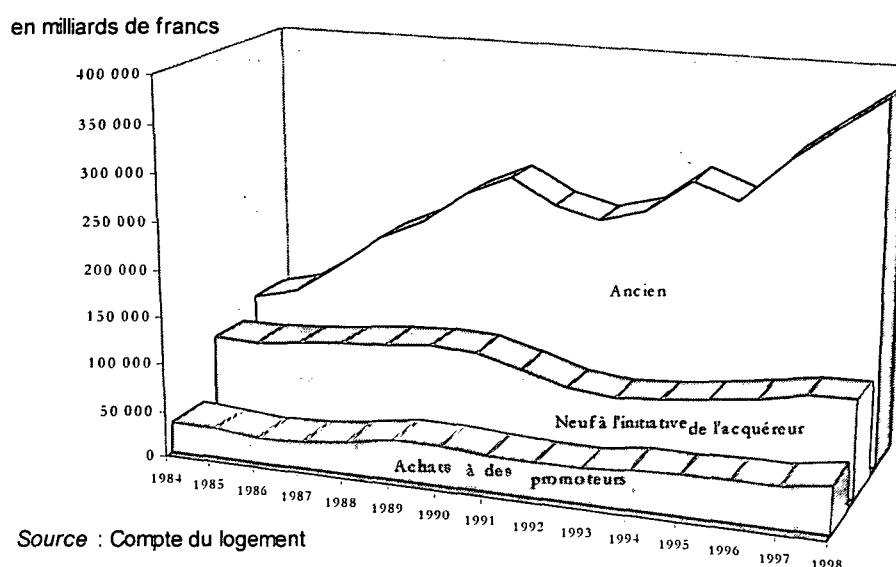


Tableau 4.7

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Accédants	270,9	392,1	361,7	351,4	378,3	364,5	417,7	446,7	483,0
Non accédants	91,8	127,9	130,3	139,6	158,7	165,3	162,5	179,6	187,1
Bailleurs	19,0	58,3	59,3	63,2	72,5	72,0	78,4	83,9	95,2
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,3	609,6	601,8	658,6	710,1	765,3

Source : Compte du Logement.

II.2 - L'investissement en logements neufs

La croissance de l'investissement en logements neufs des accédants à la propriété a légèrement ralenti en 1998 : elle est de 5% en 1998 contre 9% en 1997. Après quatre années de baisse de 1989 à 1993, l'investissement en logements neufs des accédants est en progression constante depuis 1994, en moyenne de 7,2% par an. Cette tendance soutenue et durable s'explique par l'amélioration des revenus disponibles des ménages, la baisse des taux d'intérêt, la relative sagesse des prix et, à partir de 1996, par le succès du prêt à 0%.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques a connu une forte accélération en 1998 (+23% en 1998 contre +6% en 1997).

Cette accélération trouve probablement une partie de son origine dans la mise en place du dispositif d'amortissement accéléré (loi n°96-314) dit « amortissement Périssol » : pour l'achat d'un logement neuf mis en location pendant neuf ans, il

permet de déduire du revenu foncier imposable 10% du prix d'acquisition pendant les 4 premières années. En cas de déficit foncier, cette mesure permet de déduire jusqu'à 100 000 F du revenu imposable global. Ce dispositif, plus large dans son application que ceux mis en place entre 1985 et 1995, a connu un succès d'autant plus important que sa période d'application était limitée : conçu dès l'origine comme une disposition transitoire, il ne concerne que les logements acquis avant le 31 août 1999.

Les hausses de 1997 et 1998 ne sont cependant pas seulement liées à l'amortissement accéléré : l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques avait déjà augmenté en moyenne de 7,2% par an entre 1991 et 1996. Les autres facteurs de la reprise pourraient être le niveau relativement faible des taux d'intérêt, le retour de la confiance des ménages, les plus-values boursières, et un contexte d'incertitude quant à l'avenir des régimes de retraite.

Tableau 4.8

INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES MENAGES PAR FILIERE

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Accédants	137,4	125,3	108,1	99,9	106,9	113,0	117,5	128,5	135,1
Non accédants	11,3	14,1	11,2	12,1	12,2	13,6	14,5	12,7	11,8
Bailleurs	7,5	24,1	24,8	26,2	29,9	30,1	32,8	34,7	42,7
Ensemble	156,2	163,5	144,0	138,3	149,1	156,7	164,7	175,9	189,6

Source : Compte du Logement.

II.3 - Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux

La croissance des acquisitions et travaux des ménages est essentiellement financée par les crédits non aidés : leur montant a crû en moyenne de 17% par an entre 1995 et 1998 et leur part dans le financement de l'ensemble des opérations est passée de 36% à 43%.

Même si la quantité de fonds propres utilisés pour financer les opérations immobilières des ménages a augmenté depuis 1995, leur part dans le financement de ces dépenses a globalement diminué.

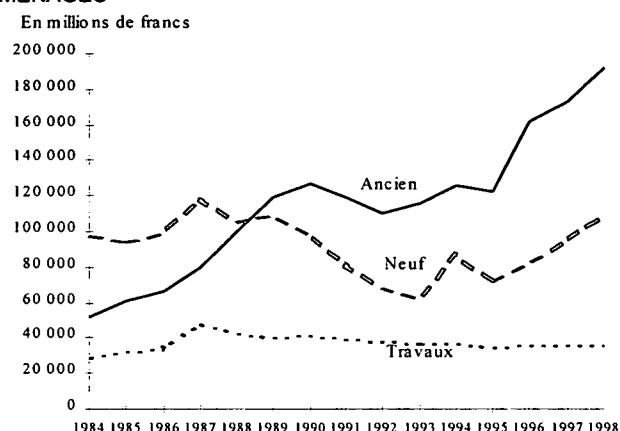
Quant aux emprunts aidés, leur volume diminue en 1998, essentiellement du fait du recul du prêt à 0%.

Les crédits à l'habitat accordés aux ménages ont régulièrement augmenté de 1996 à 1998 : d'abord fortement en 1996 (+21%), poussés par la hausse des crédits accordés dans l'ancien (+32%) et le neuf (+13%), puis à un rythme plus lent mais soutenu en 1997 (+9%) et 1998 (+11%). Mais la nature de la croissance en 1997 et 1998 est différente : si la croissance des crédits aux ménages dans le neuf est régulière (+16% en 1998 après une augmentation de 15% en 1997), la stagnation des crédits pour travaux (0,1% de baisse en 1998 après 3% de hausse en 1997) est compensée par l'accélération des crédits pour les logements existants (+11% en 1998 après +7% l'année précédente).

Une petite partie de la croissance des crédits consacrés aux logements neufs est due aux opérations d'investissement locatif. La part des crédits consacrés à l'investissement locatif dans l'ensemble des crédits accordés aux ménages pour des logements neufs a augmenté : entre 1993 et 1998, elle est passée de 15% à 18%. En effet, la part des crédits dans le financement de l'investissement locatif neuf était de 36% en 1993 : elle est désormais de 46%. Ceci s'explique par le mécanisme de l'amortissement accéléré d'autant plus avantageux que la part de la dépense financée à crédit est grande.

Graphique 4.7

EVOLUTION DES CREDITS A L'HABITAT ACCORDES AUX MENAGES



Source : Compte du Logement, d'après les Comptes Financiers du Logement, Banque de France.

Tableau 4.9

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX DES MENAGES

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
Fonds propres	198,5	324,0	317,2	324,4	356,5	357,7	363,3	391,6	413,7
Aides	3,8	9,5	7,7	7,2	8,0	7,5	12,1	15,0	12,4
Emprunts aidés	44,8	13,5	10,8	8,7	19,6	20,0	18,9	12,4	11,7
Emprunts non aidés	134,6	231,3	215,6	213,8	225,5	216,7	264,2	291,1	327,6
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,2	609,6	601,8	658,6	710,1	765,3

Source : Compte du Logement.

III - acquisitions et travaux des personnes morales

Après trois années consécutives de baisse sensible (-7% en 1995, -12% en 1996, -5% en 1997), les dépenses d'acquisitions et travaux des personnes morales se sont stabilisées en 1998 (-0,5%) pour atteindre un montant de 68,4 milliards de francs : la reprise des travaux (+3% contre -0,5% en 1997) et la poursuite de la croissance dans

l'ancien (+10% en 1998 après +24% en 1997) compensent la baisse de la construction neuve, baisse toutefois moindre qu'en 1997 (-5% en 1998 contre -11% en 1997).

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs qui constituent 55 % du total de leurs dépenses d'acquisitions et de travaux en 1998. Néanmoins, 1998 a été marquée par la poursuite de la baisse de la part du neuf au profit des achats de logements anciens et des travaux (33% du total en 1998).

Tableau 4.10

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

	En milliards de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	
Organismes HLM	19,6	18,7	23,6	27,5	30,1	28,9	23,4	20,2	18,5	
Autres bailleurs sociaux	3,4	6,6	6,8	7,6	7,9	7,4	6,2	4,9	4,3	
Autres personnes morales	7,7	17,5	16,4	15,9	17,6	16,1	15,2	14,5	15,1	
Ensemble des acquisitions de logements neufs	30,7	42,8	46,8	51,0	55,6	52,4	44,7	39,6	37,8	
% Neuf / Total	67 %	60 %	60 %	61 %	63 %	64 %	62 %	58 %	55 %	
Organismes HLM	1,2	1,4	1,7	2,0	2,1	1,9	1,8	1,8	1,5	
Autres bailleurs sociaux	0,9	2,3	2,1	2,1	2,4	2,0	2,0	2,6	3,1	
Autres personnes morales	1,0	2,5	2,3	2,4	2,8	2,2	2,2	3,1	3,7	
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	3,0	6,1	6,1	6,5	7,3	6,2	6,0	7,5	8,3	
% Occasion / Total	7 %	9 %	8 %	8 %	8 %	8 %	8 %	11 %	12 %	
Organismes HLM	9,5	17,7	19,6	21,1	20,7	18,4	16,3	16,2	16,8	
Autres bailleurs sociaux	1,2	2,3	2,7	2,8	2,7	2,7	2,8	2,7	2,9	
Autres personnes morales	1,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,4	2,7	2,7	2,6	
Ensemble des travaux	12,3	22,7	24,9	26,6	25,9	23,6	21,8	21,7	22,3	
% Travaux / Total	27 %	32 %	32 %	32 %	29 %	29 %	30 %	31 %	33 %	
Organismes HLM	30,3	37,8	44,9	50,7	52,8	49,2	41,5	38,2	36,7	
Autres bailleurs sociaux	5,5	11,2	11,6	12,6	13,0	12,2	11,0	10,3	10,3	
Autres personnes morales	10,3	22,7	21,3	20,9	23,0	20,8	20,1	20,3	21,4	
Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux	46,0	71,6	77,8	84,1	88,8	82,2	72,5	68,8	68,4	

Source : Compte du Logement.

III.1 - L'investissement des organismes d'HLM

Les organismes d'HLM (offices publics, SAHLM, OPAC) réalisent toujours plus de la moitié des dépenses des personnes morales (54%). Leur part, déjà faible dans les achats de logements existants, a encore diminué en 1998, passant de 24% à 18% du total des achats de logements anciens des personnes morales. Cette filière représente encore près de la moitié des dépenses dans la construction neuve (49% en 1998 contre 51% en 1997). Comme les deux années précédentes, les organismes HLM représentent 75% des dépenses dans les travaux. Pour la quatrième année consécutive, l'investissement en logements neufs des HLM a diminué : il est passé de 29 milliards de francs en 1994 à 18,5 milliards de francs en 1998. Cette baisse est la conséquence de la diminution importante et régulière du nombre de logements neufs financés en PLA : 78000 en 1993, 54000 en 1995, 49000 en 1996.

Entre 1994 et 1998, l'investissement en logements neufs des organismes d'HLM a diminué en moyenne de 8,9% par an. Les produits « très sociaux » (successivement PLA d'insertion, très

sociaux, à loyers minorés et d'intégration) se sont cependant fortement développés pendant cette période, passant d'un investissement de 0,5 milliard de francs en 1994 à 2,2 milliards de francs en 1998. Fortement encouragés par les pouvoirs publics et bénéficiant de financements particulièrement avantageux, ils répondent à une demande à laquelle les produits « ordinaires » ne convenaient pas. Cependant, cet investissement ne constitue que 12% du total de l'investissement en logements neufs des HLM, et sa progression ne suffit pas à enrayer le déclin général.

Une partie de la baisse en valeur s'explique cependant par la baisse de la TVA (PLA fiscal) introduite depuis 1997 : la FBCF en logements neufs des HLM, mesurée TTC, passe de 21 à 17 milliards entre 1996 et 1998, soit une baisse de 21%. Corrigée de « l'effet TVA réduite », la baisse n'est plus que de 10%.

Parmi les explications les plus souvent avancées de cette baisse de l'investissement des sociétés d'HLM dans le neuf figurent les difficultés d'équilibre financier des opérations, les réticences de certaines collectivités locales et la diminution des concours du 1% logement.

III.2 - Les autres personnes morales

Les acquisitions de logements et les travaux des autres bailleurs sociaux (SEM, Etat, collectivités locales, établissements publics, sociétés immobilières à participation majoritaire de la SCIC) se sont élevés à 10 milliards de francs, soit 15% du total des dépenses d'acquisitions et de travaux des personnes morales en 1998. L'activité des autres bailleurs sociaux a légèrement crû dans l'acquisition de logements anciens, notamment dans le cadre d'opérations aidées très sociales. En revanche, elle a légèrement diminué pour ce qui est de l'acquisition de logements neufs.

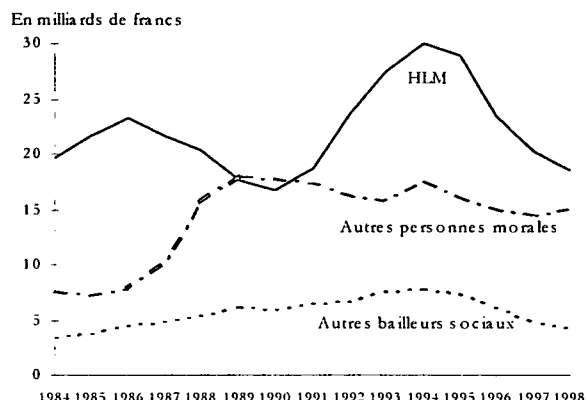
Enfin, les autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances et établissements de crédit notamment⁽⁵⁾) réalisent 21 milliards de francs de dépenses d'acquisitions et travaux. Elles représentent 40% des dépenses des personnes morales dans le neuf en 1998 et 45% des dépenses des personnes morales dans l'ancien.

Après trois années consécutives de baisse, l'investissement en logements neufs des autres personnes morales augmente en 1998 de 4%, pour atteindre un montant de 15 milliards de francs. Cette reprise, bien que timide et demandant à être confirmée dans les années qui viennent, contraste avec les baisses enregistrées dans le secteur social.

L'activité des autres personnes morales progresse également dans l'ancien, pour la deuxième année consécutive.

Graphique 4.8

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES



Source : Compte du Logement.

(5) Une partie de ces personnes morales ont des obligations réglementaires de placement de leurs réserves, et en placent une partie dans le secteur immobilier. C'est le cas des réserves techniques d'assurances.

