

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

Composition
STE- Insee

Impression
Jouve

© Insee 2002
ISSN 1262-8069
ISBN 2-11-068066-0

COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2001

SOMMAIRE

En Synthèse	7
Première partie - Le compte du logement de 1984 à 1999	
Chapitre I - Le logement dans l'économie française	15
Chapitre II - Les dépenses courantes de logements ordinaires	25
Chapitre III - La production de service de logement	39
Chapitre IV - L'activité immobilière	49
Chapitre V - Les aides publiques et les prélèvements	63
Chapitre VI - Les structures d'hébergement collectif	83
Deuxième partie - Annexes, dossiers, glossaire et nomenclatures	
Annexe 1 - Présentation du compte du logement	99
Annexe 2 - L'action des pouvoirs publics en 1999	105
Dossier 1 - Les charges des locataires en 1996 pour un logement en immeuble collectif	109
Dossier 2 - Les travaux financés par les ménages dans leur résidence principale en 1996	117
Dossier 3 - Les bénéficiaires d'aides au logement	131
Troisième partie - Tableaux statistiques	
Les comptes annuels	155
Les séries statistiques	165
Annexes	195
Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 9 juillet 2001	217

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.equipement.gouv.fr/statistiques/analyses/etudes/etudes_.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/statistiques>)

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT édition 2001

Président : M. Georges MERCADAL, Vice-président du conseil général des ponts et chaussées

Rapporteurs : Mme Dominique BONNANS (direction des affaires économiques et internationales)
M. Patrick PONCET (direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction)

Ont participé à la réalisation de ce rapport : Dominique BONNANS, Ingrid LEFEBVRE, Pascale RICAU et Lionel SEBBANE (direction des affaires économiques et internationales), Florent BOUDJEMAA et Laure PITROU (direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction). Le secrétariat de la commission des comptes est assuré par Mme Pascale RICAU. La maquette du document est réalisée par Mlle Sophie BEBIN.

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

Le dossier sur les charges des locataires en 1996 a été rédigé par Brigitte JOUSSELIN et Judith CORVELLEC (Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne).

Le dossier sur les travaux financés par les ménages en 1996 a été rédigé par Ingrid LEFEBVRE (DAEI).

Le dossier sur les bénéficiaires d'aides au logement a été rédigé par Jean ALLAIN (DAEI).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'Économie, 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 ;
- à la Caisse Nationale des Allocations Familiales ;
- au Ministère de l'Emploi et de la Solidarité ;
- au Ministère de l'Éducation 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'État à l'outre-mer.

Composition de la commission des comptes du logement
(décret du 11 mars 1992 et arrêté du 7 octobre 1998)

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. Mouillart
- M. Raillard
- M. Taffin
- M. Thomas
- M. Vorms



EN SYNTHÈSE

Le logement en 1999 : l'investissement accélère, les dépenses courantes sont freinées par les prix

En 1999, les dépenses de logement atteignent 1 806 milliards de francs, soit 275,3 milliards d'euros. Elles comprennent les dépenses courantes liées à l'usage d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges), les dépenses d'investissement (acquisitions nettes de cessions, gros travaux, frais liés) et les flux financiers qui s'y rapportent. Leur progression se poursuit : 4,5 % en 1999, après 3,9 % l'année précédente.

En 1999, les transactions dans l'ancien dynamisent l'activité immobilière

L'activité immobilière atteint 960 milliards de francs en 1999. Sa progression (+ 14,5 %) est aux deux tiers expliquée par celle des acquisitions de logements anciens et de leurs terrains d'assise. Les transactions dans l'ancien représentent plus de la moitié de l'activité immobilière (495 milliards de francs). Elles ont augmenté de 19,6 % en valeur par rapport à l'année précédente. Cette progression reflète un environnement économique favorable. Elle est également en partie encouragée par les dispositions comme la prolongation de la baisse des droits de mutation à titre onéreux.

TABLEAU S.1

L'ACTIVITE IMMOBILIERE En milliards de francs et %

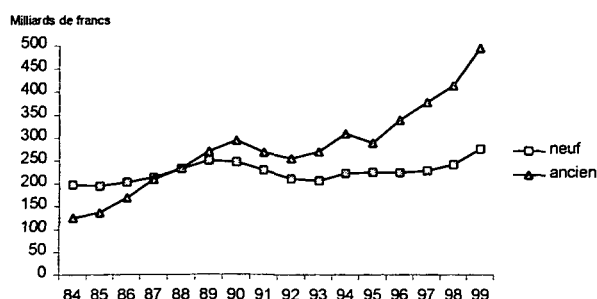
	1998	1999	1999 ----- 1998	Contri- -bution à la hausse
Dans le neuf (construction de logements, terrains, frais, droits) % du total	241,1 29 %	275,5 29 %	14,3 %	28,2 %
Dans l'ancien (acquisitions de logements, terrains, frais, droits) % du total	413,4 49 %	494,6 52 %	19,6 %	66,7 %
Gros travaux % du total	183,7 22 %	189,9 20 %	3,4	5,1
Total	838,2	960,0	14,5 %	100,0

Source : Compte du Logement.

La part de l'ancien dans les acquisitions n'a cessé de croître depuis 1984, pour atteindre 64 % en 1999.

Graphique S.1

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : DU NEUF VERS L'ANCIEN



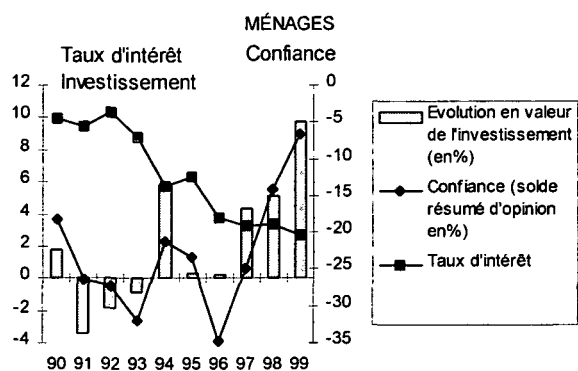
Source : Compte du Logement.

L'investissement en logement progresse de 9,7 % en 1999

En 1999, les dépenses d'investissement en logement, qui ne retiennent dans l'ancien que le solde des acquisitions et des cessions, s'élèvent à 510 milliards de francs. Leur progression est de 9,7 % par rapport à l'année précédente, après une croissance de 5,1 % en 1998 et de 4,3 % en 1997.

Graphique S.2

UN INVESTISSEMENT EN PHASE AVEC LA CONFIANCE DES MÉNAGES



Source : INSEE - Compte du Logement.

Très dépendant de l'environnement économique et réglementaire, l'investissement peut fluctuer fortement et assez brusquement d'une année à l'autre. 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. Depuis 1996, l'investissement s'accélère sous l'effet d'un contexte économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt et de diverses politiques incitatives.

LES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT

En milliards de francs et %

	1998	1999	1999 ----- 1998 en %	Contri- -bution à la hausse
Construction logements neufs	197,7	226,5	14,6	64,1
Terrains logements neufs	38,8	44,9	15,7	13,6
Gros travaux	183,2	189,6	3,5	14,3
Acquisitions - cessions de logements dans l'ancien	3,4	4,5	32,3	2,4
Acquisitions - cessions de terrains dans l'ancien	2,1	2,8	33,3	1,6
Frais et droits (neuf et ancien)	39,9	41,7	4,5	4,0
Total	465,1	510,0	9,7	100,0

Source : Compte du Logement.

La forte progression dans le neuf (+ 14,6%) explique près des deux tiers de cette croissance entre 1998 et 1999. Avec 226 milliards de francs en 1999, les acquisitions de logements neufs (y compris résidences secondaires) représentent 44,4 % des dépenses en capital.

Les gros travaux progressent de 3,5 %

Les travaux d'amélioration et de gros entretien s'élèvent à 190 milliards de francs en 1999. Ils progressent en valeur de 3,5 % par rapport à l'année précédente et contribuent ainsi pour 14,3 % à la hausse des dépenses en capital. Ils ont bénéficié d'une baisse de prix, avec l'application à la mi-septembre 1999 d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.

Stabilisation des « aides à la pierre » en 1999

En 1999, les montants versés pour financer les aides aux producteurs se stabilisent à 27 milliards de francs. Ils avaient reculé de près de 11 % en 1998. Cette baisse marquait un essouffement après le redressement opéré depuis 1996.

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, qui s'assimile à une aide à l'investissement dans l'ancien. En 1999, les subventions versées par l'Etat relatives aux prêts à 0 % sont de 6,1 milliards de francs contre 7,2 milliards de francs en 1998. Cette diminution résulte essentiellement de la baisse des taux d'intérêt du marché.

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.

Les « autres aides » (exonération de TFPB, réduction des droits de mutation, PLA fiscal) progressent nettement. Elles passent de 5,9 milliards de francs en 1998 à 9,3 milliards de francs en 1999. Cette augmentation s'explique par la montée en puissance des mesures dites de « PLA fiscal » ainsi que de la réduction des droits de mutation sur les logements anciens.

La hausse des dépenses courantes est freinée par la modération des prix

Plus de 70 % des dépenses de logement sont consacrées à son usage courant : loyers, dépenses d'énergie, charges. Ces dépenses s'élèvent à 1 274 milliards de francs en 1999. Leur faible progression (+ 2,4 %) s'explique essentiellement par la modération des prix de chacun des postes.

Les loyers progressent moins qu'en 1998 : + 3,5 %

En 1999, les locataires ont acquitté 289 milliards de francs de loyers. Les propriétaires occupants réalisent une économie en ne payant pas de loyer. Cet avantage en nature équivaut à une dépense de 598 milliards de

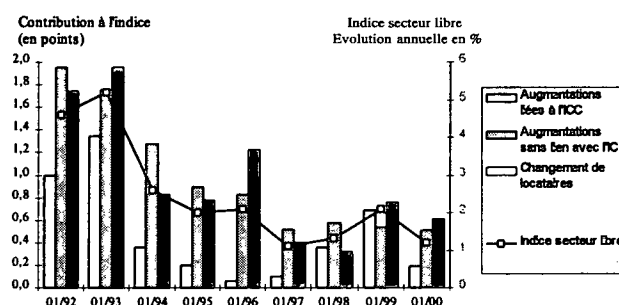
francs. Il est évalué à partir des loyers de logements locatifs similaires. Au total, ces loyers, réels ou imputés, se sont élevés à 887 milliards de francs en 1999. Leur hausse (+ 3,5 %) est moins forte que l'année précédente. Si la croissance en volume reste inchangée, en revanche, l'augmentation en prix est plus faible.

Ralentissement du prix des loyers

La hausse du prix des loyers a été plus faible en 1999 (+ 1,6 %) que l'année précédente. Cette progression modérée résulte de celle des loyers du secteur libre (+ 1,2 % entre janvier 1999 et janvier 2000, contre + 2,1 % au cours de l'année précédente).

Graphique S.3

LES HAUSSES LORS DES CHANGEMENTS DE LOCATAIRES CONTRIBUTENT LE PLUS À L'AUGMENTATION DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE EN 1999



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » Avril 2000

Dans le secteur libre, les hausses de loyers peuvent intervenir en cours de bail ou à son expiration, que le locataire change ou non. Les augmentations en cours de bail sont de nature purement réglementaire : en effet, 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 (ICC). L'indice de référence n'a progressé que de 0,3 % en 1999, jouant ainsi un rôle modérateur sur l'actualisation des loyers. A l'occasion du renouvellement de 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.

En 1999, les augmentations liées à l'ICC (+ 0,7 %) ont largement tempéré la progression du secteur libre. Elles concernent en effet près de 30 % des loyers.

A l'opposé, les hausses de loyers pratiquées lors d'un changement de locataire (+ 3,0 %) contribuent pour 0,6 point à l'augmentation du secteur libre. Elles ne concernent pourtant que 20 % des loyers.

Enfin, les réévaluations non liées à l'ICC ont été modérées (2,3 % en moyenne). Elles ont affecté près du quart des locations et ont contribué pour 0,5 point à la hausse du secteur libre.

Progression stabilisée du nombre et de la qualité des logements

A la hausse des prix des loyers s'ajoute celle de leur volume, de 1,9 % en 1999. Celle-ci provient pour une moitié de l'augmentation du nombre de logements, pour l'autre de l'amélioration de la qualité du parc. En effet, le confort s'accroît grâce aux constructions neuves, à la rénovation du parc existant et à la disparition des logements plus vétustes. Dans les années quatre-vingt-dix, cet « effet qualité » est évalué à 1 % par an. Il s'ajoute à l'évolution générale du prix des loyers, mesurée à qualité constante.

Modération des prix de l'énergie et des charges

La baisse du prix moyen de l'énergie, résultant essentiellement de celle de l'électricité et du gaz naturel, contribue à la contraction des dépenses d'énergie (- 2,0 %). Avec 231 milliards de francs, celles-ci représentent environ 18 % des dépenses courantes en 1999.

La baisse de la TVA sur les travaux, appliquée à la mi-septembre 1999, a tiré à la baisse le prix des dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel ou par l'intermédiaire d'une copropriété. Ces deux postes, qui représentent près des deux tiers des charges, ont contribué à diminuer de 0,1 % le prix de l'ensemble des charges. Au total, les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent atteignent 118 milliards de francs en 1999, soit 1,8 % de plus que l'année précédente.

Les aides à la personne contribuent pour plus de 6 % au financement des dépenses courantes de logement

Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement. Ces aides perçues s'élèvent à 80 milliards de francs en 1999. Elles augmentent de 3,5 % entre 1998 et 1999, essentiellement sous l'effet de la hausse du montant moyen de l'aide aux allocataires de logements ordinaires.

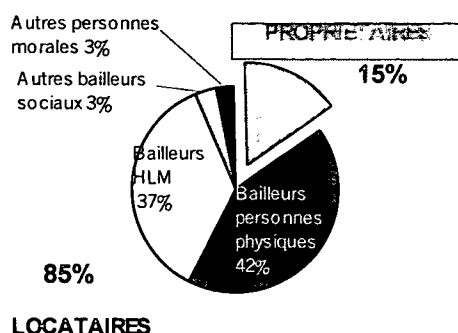
La contribution des aides à la personne au financement des dépenses courantes est passée de 5,9 % en 1990 à 6,3 % en 1999.

En 1990, ces aides s'élevaient à 50 milliards de francs. Elles ont donc augmenté de 60 % en dix ans (soit près de 5 % par an en moyenne), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 1999, 6,3 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,7 millions en 1991.

Les locataires perçoivent 85 % des aides personnelles versées aux ménages

Graphique S.4

LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



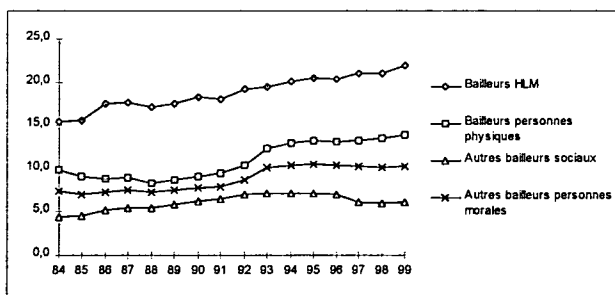
Source : Compte du Logement.

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages ordinaires, puisqu'ils en perçoivent 84,7 %. La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8 % à 15,4 % en 1999. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise, en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce « bouclage » des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles diffère d'un secteur locatif à l'autre

Graphique S.5

LE POUVOIR SOLVABILISATEUR DES AIDES AU LOGEMENT A AUGMENTÉ, QUEL QUE SOIT LE SECTEUR LOCATIF
Aides personnelles / dépenses courantes (en %)



Source : Compte du Logement

Le pouvoir solvabilisateur des aides au logement a augmenté depuis 1984, quel que soit le secteur locatif. La progression la plus importante a concerné le secteur HLM (6,4 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 1999, 21,9 % des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financées grâce aux aides personnelles au logement, contre 13,5 % dans le cas des locataires du secteur privé.

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Flux divers¹ : 22 milliards de F
3,3 milliards d'euros

Dépense nationale de logement (y c. flux financiers) : 1 806 milliards de F
275,3 milliards d'euros
20 % du PIB

Dépenses courantes : 1 274 milliards de F
194,3 milliards d'euros
27 % de la consommation des ménages

Dépenses en capital : 510 milliards de F
77,7 milliards d'euros
51 % de l'épargne des ménages

La formation brute de capital fixe en logements : 462 milliards de F
70,5 milliards d'euros
28 % de la FBCF de l'économie

Aides à la personne perçues :
80 milliards de F
12,2 milliards d'euros
3 % des prestations sociales

Aides à la pierre versées :
27 milliards de F
4,1 milliards d'euros
10 % des aides et subventions distribuées par les pouvoirs publics

¹ Flux divers : il s'agit de transferts en capital (« autres aides aux producteurs ») et des charges afférentes aux logements vacants.

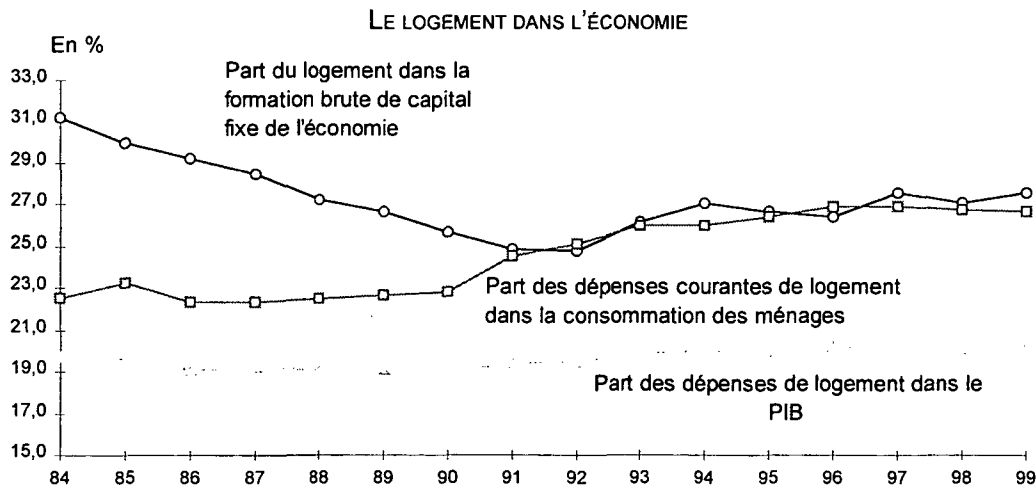
La part du logement dans la formation brute de capital fixe (FBCF) se reconstitue depuis 1993

La part des dépenses d'investissement en logement, hors transactions sur les terrains (FBCF en logements), est de 27,6 % en 1999. Elle progresse depuis 1993, après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992 (24,8 % en 1992).

Léger fléchissement des dépenses courantes ordinaires dans la consommation et le revenu des ménages

Le poids des dépenses courantes des logements ordinaires 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 pour atteindre 26,2 % en 1996 et 1997. Il s'infléchit très légèrement (25,9 % en 1999). Parallèlement, la part du revenu des ménages consacrée aux dépenses courantes des logements ordinaires s'est régulièrement accrue au début des années quatre-vingt-dix. De 20,9 % en 1992, elle est passée à 22,2 % en 1996 et a diminué régulièrement depuis (21,8 % en 1999).

Graphique S.6

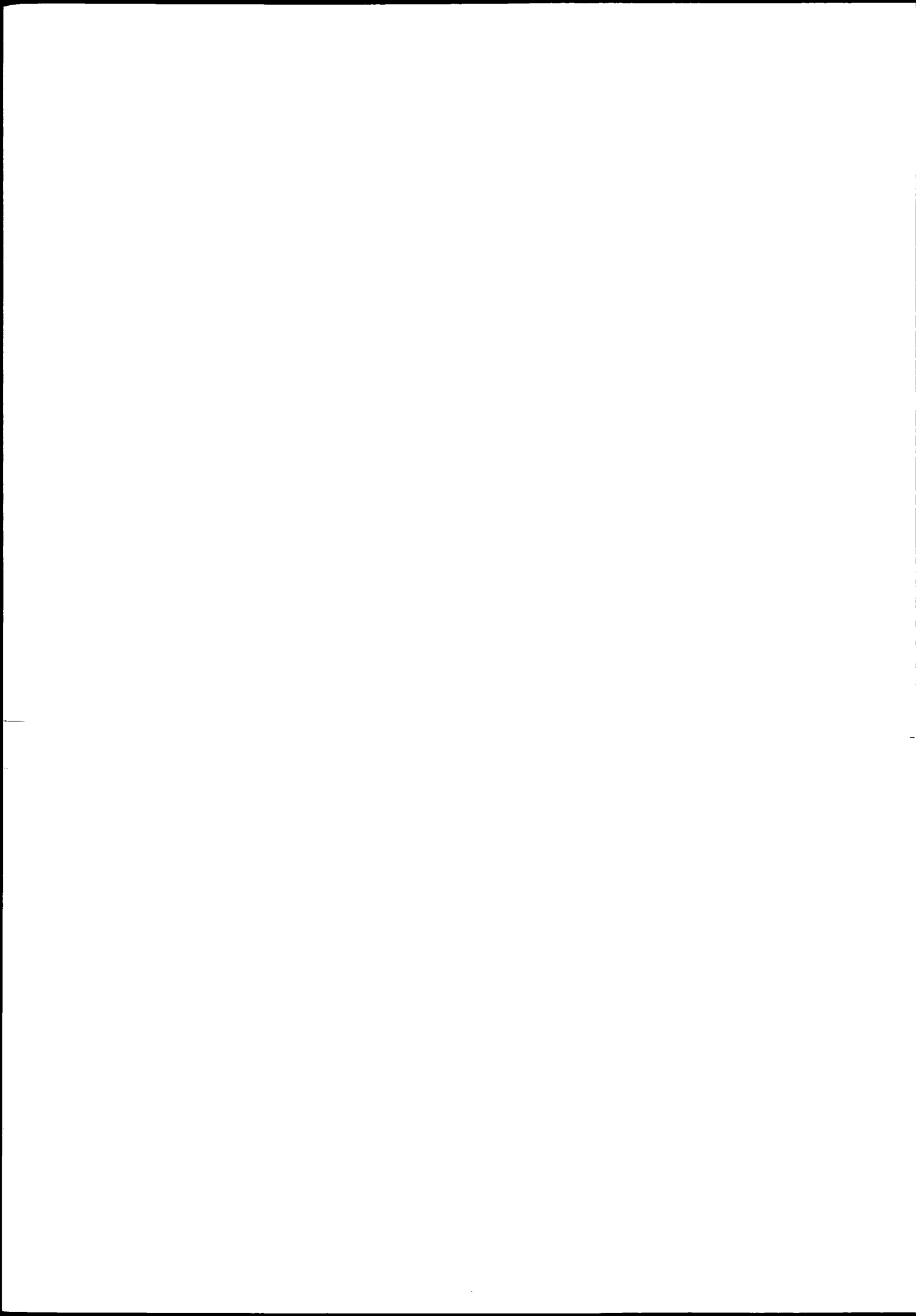


Source : Compte du Logement.

Jusqu'à l'année 1989 incluse, les dépenses de logement et les dépenses courantes ne comprennent pas les redevances des structures d'hébergement collectif.

PREMIERE PARTIE

**LE COMPTE DU LOGEMENT
DE 1984 À 1999**



LE COMPTE DU LOGEMENT DE 1984 A 1999

Chapitre 1 - Le logement dans l'économie française	15
I - Dépenses courantes et aides à la personne	17
I.1 - Les dépenses courantes	17
I.2 - L'impact des aides personnelles	18
II - Les dépenses d'investissement et leur financement	20
II.1 - Les dépenses d'investissement	20
II.2 - Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides ..	21
Chapitre 2 - Les dépenses courantes des logements ordinaires	25
I - Les dépenses courantes relatives aux logements ordinaires	25
I.1 - Les loyers	28
I.1.1 - Progression modérée des prix	28
I.1.2 - Progression stabilisée en volume	28
I.2 - Les dépenses d'énergie dans les résidences principales	32
I.2.1 - Faible progression en volume	32
I.2.2 - Poursuite de la baisse des prix de l'énergie	33
I.2.3 - L'électricité hors chauffage prend une part croissante des dépenses d'énergie	33
I.3 - Les charges	33
II - Les dépenses courantes des logements ordinaires par filière	36
Chapitre 3 - La production de service de logement	39
I - Le compte des producteurs en 1999	40
I.1 - Les ressources	40
I.2 - Les charges	40
I.2.1 - Les frais de personnel	41
I.2.2 - Impôts et taxes autres que la T.V.A	41
I.2.3 - Intérêts des emprunts	42
I.3 - Le résultat brut courant	42
II - La rentabilité de la production du service de logement depuis 1984	44
II.1 - Les propriétaires accédants	44
II.2 - Les bailleurs personnes physiques	45
II.3 - Les propriétaires non accédants	45
II.4 - Les bailleurs d'HLM	45
III - L'équilibre de la gestion locative	46
Chapitre 4 - L'activité immobilière	49
I - Les acquisitions et travaux et leurs financements	50
I.1 - Le financement de l'activité immobilière	51
I.2 - L'investissement en logements neufs	52
I.3 - Les acquisitions de logements d'occasion	53
I.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien	55
I.5 - La formation brute de capital fixe	55
II - Acquisitions et travaux des ménages	56
II.1 - Les dépenses d'acquisitions et de travaux	56
II.2 - L'investissement en logements neufs	58
II.3 - Le financement des dépenses d'acquisitions et travaux	59
III - Acquisitions et travaux des personnes morales	60
III.1 - L'investissement des organismes d'HLM	61
III.2 - Les autres personnes morales	61

Chapitre 5 - Les aides publiques et les prélèvements	63
I - Les aides aux consommateurs	67
I.1 - Les aides personnelles	67
I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles	67
I.1.2 - Evolution des montants mensuels moyens des aides personnelles	68
I.1.3 - Evolution du montant total des aides personnelles perçues	69
I.1.4 - Le financement des aides personnelles	69
I.2 - Les autres aides perçues par les consommateurs	70
I.3 - Les avantages fiscaux aux consommateurs	70
II - Les aides aux producteurs	70
II.1 - Les quatre types d'aides et leur financement	71
II.1.1 - Les aides perçues	71
II.1.2 - Les avantages de taux	72
II.1.3 - Les autres aides aux producteurs	74
II.1.4 - Les avantages fiscaux	75
II.1.5 - Les évolutions de la structure des «aides à la pierre»	76
II.2 - «Le 1 % logement»	77
II.3 - Les principales aides aux producteurs	78
II.3.1 - Le prêt à 0 %	78
II.3.2 - Les aides à la constitution du parc locatif social	79
III - Les prélèvements	80
 Chapitre 6 - Les structures d'hébergement collectif	 83
I - Les redevances	84
II - Le compte des producteurs	88
II.1 - Les ressources : redevances et subventions d'exploitation	88
II.2 - Les charges	89
II.2.1 - Les frais de personnel	90
II.2.2 - Charges locatives : énergie et entretien	91
II.2.3 - Les services extérieurs	91
II.2.4 - Les autres charges	91
III - Définitions	92

CHAPITRE 1

LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE FRANCAISE

En 1999, la dépense nationale en logement s'élève à 1 806 milliards de francs. Elle représente plus de 20 % du produit intérieur brut. Sa progression de 4,5% par rapport à 1998 s'explique pour près des deux tiers par celle des dépenses en capital. Secteur clé de l'économie, le logement joue également un rôle majeur dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 1999, près du quart de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement et plus de la moitié de leur épargne brute à de l'investissement en logement.

Les dépenses courantes liées à l'usage d'un logement (loyers, dépenses d'énergie, charges), les dépenses d'investissement (acquisitions nettes de cessions, gros travaux, frais liés) et les flux financiers qui s'y rapportent sont de 1 806,0 milliards de francs en 1999. Leur progression se poursuit : 4,5% en 1999, après 3,9% l'année précédente. Toutefois, cette évolution ayant à peu près suivi celle du PIB⁽¹⁾, le poids du logement dans l'économie est resté relativement stable, autour de 20%. Cette relative stabilité des dépenses de logement dans le produit intérieur brut résulte de l'effet régulateur qu'opèrent, par leur poids et leur régularité, les dépenses courantes.

Plus de 70% des dépenses de logement sont consacrées à son usage courant

Avec 1 274,4 milliards de francs en 1999, les dépenses induites par l'usage courant d'un logement représentent 70,6% de la dépense totale.

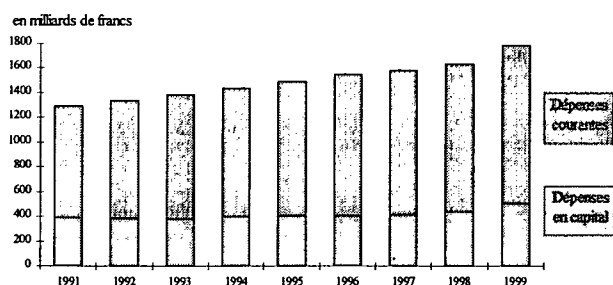
Cette part s'est régulièrement accrue jusqu'en 1996, passant de 68,8% en 1991 à 73,0% en 1996. Elle s'est infléchie depuis, sous l'effet de la forte progression des dépenses en capital.

Des dépenses en capital fluctuantes, des dépenses courantes plus inertes

Les dépenses courantes de logement ont une grande inertie, largement déterminée par les évolutions démographiques. L'ajustement aux mouvements du cycle économique est faible. En revanche, les dépenses en capital sont très sensibles à l'environnement économique. 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.

Graphique 1.1

PART PRÉPONDÉRANTE DES DÉPENSES COURANTES DANS LES DÉPENSES DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

(1) Les flux monétaires du compte de logement sont conceptuellement avec ceux de la comptabilité nationale. Toutefois, pour les mêmes agrégats, les évaluations du compte satellite s'écartent parfois de celles du cadre national. Dans ce volume, on a privilégié les données du compte satellite, pour garder une cohérence d'ensemble.

Tableau 1.1

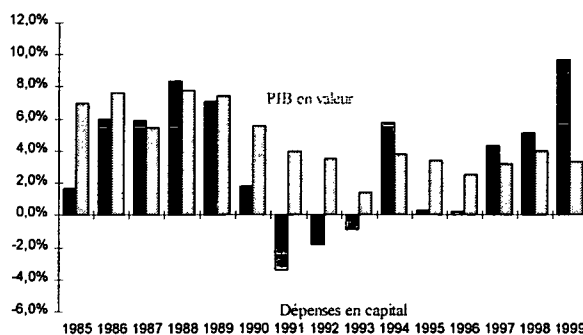
LES DEPENSES EN BIENS ET SERVICES DES LOGEMENTS OCCUPES

	En milliards de francs et en %									
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	
Dépenses courantes	930	987	1040	1075	1126	1185	1203	1245	1274	
Évolution annuelle en %	11,8	6,1	5,4	3,4	4,7	5,2	1,5	3,5	2,3	
Dépenses en capital	410	403	399	422	423	424	442	465	510	
Évolution annuelle en %	-3,4	-1,8	-0,9	5,8	0,3	0,2	4,3	5,1	9,7	

Source : Compte du Logement.

Graphique 1.2

ÉVOLUTIONS HEURTÉES DES DÉPENSES EN CAPITAL
Evolution annuelle en %



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. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs, ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement.

Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. 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.

Tableau 1.2

LES DEPENSES DE LOGEMENT

En milliards de francs

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
(1) Consommation de biens et services	918	973	1027	1061	1110	1168	1186	1228	1256
consommation finale de biens et services (a)	913	969	1022	1056	1105	1162	1180	1222	1250
consommations intermédiaires	5	4	5	5	5	6	6	6	6
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (b)	376	370	367	388	388	389	406	424	462
(3) Autres investissements des producteurs (c)	34	33	32	34	35	35	36	41	48
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	24	24	24	26	29	32	31	34	40
dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (d)	11	11	12	13	15	16	16	16	17
dont frais de personnel des occupants (e)	6	6	6	6	7	7	7	7	7
Dépense nationale de logement : (1) + (2) + (3) + (4)	1352	1400	1450	1509	1562	1624	1659	1727	1806
Dépenses courantes : (a) + (d) + (e)	930	987	1040	1075	1126	1185	1203	1245	1274
Dépenses d'investissement : (b) + (c)	410	403	399	422	423	424	442	465	510
Part de la dépense nationale de logement dans le PIB	19,6	19,6	20,1	20,1	20,1	20,4	20,2	20,2	20,4

Sources : INSEE - Compte du Logement.

Concepts et méthodes : dépenses courantes, dépenses en capital

Les dépenses en biens et services concernant les logements ordinaires et les structures d'hébergement collectif 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 considère, en effet, 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 de logement = consommation finale de biens et services + 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

Le compte du logement évalue la consommation de service de logement dans les structures d'hébergement collectif, au travers des redevances. En revanche, il ne chiffre pas l'activité immobilière correspondante.

I - Dépenses courantes et aides à la personne

I.1 - Les dépenses courantes

Avec 1 153,6 milliards de francs en 1999, les dépenses courantes acquittées par les ménages dans leur résidence principale (loyers, dépenses d'énergie et charges) représentent 90,5% de la consommation totale de service de logement. Cette part est inchangée sur les dix dernières années. En revanche, la part des dépenses consacrées à l'usage courant des résidences secondaires décline régulièrement, passant de 7,1% en 1991 à 6,4% en 1999. Leur progression est en effet moins forte que celle des redevances des structures d'hébergement collectif.

Au total, les dépenses courantes des ménages pour leur logement s'élèvent à 1 274,4 milliards de francs en 1999. Elles représentent 26,7% de la consommation des ménages et 22,4% de leur revenu disponible brut.

ou par l'intermédiaire d'une copropriété. Ces deux postes, qui représentent près des deux tiers des charges ont contribué à diminuer de 0,1% le prix de l'ensemble des charges.

Léger fléchissement des dépenses courantes dans la consommation et le revenu des ménages

Le poids des dépenses courantes afférentes aux logements ordinaires 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 pour atteindre 26,2% en 1996 et 1997. Il s'infléchit très légèrement depuis (25,9% en 1999).

La tendance au repli sur les deux dernières années résulte de l'amélioration de la situation financière des ménages. La progression de leur revenu disponible brut a en effet été plus rapide au cours des deux dernières années que celle des dépenses de logement.

La progression au début des années quatre-vingt-dix 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 des logements ordinaires s'est régulièrement accrue au début des années quatre-vingt-dix. De 20,9 % en 1992, elle est passée à 22,2% en 1996 et a diminué régulièrement depuis (21,8% en 1999).

Tableau 1.3

LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT

	En milliards de francs		
	1991	1998	1999
Logements ordinaires			
Résidences principales	840,4	1126,8	1153,6
Résidences secondaires	66,1	81,2	82,2
Ensemble logements ordinaires	906,5	1208,0	1235,8
Locaux d'hébergement	23,5	37,1	38,6
Total	930,0	1245,1	1274,4

Source : Compte du Logement.

Modération des prix dans les logements ordinaires

La faible progression des dépenses (+ 2,4%) s'explique essentiellement par la modération des prix de chacun des postes.

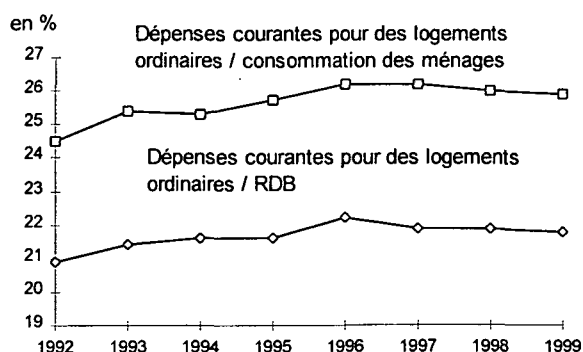
Pour les loyers, qui représentent près de 70% des dépenses courantes, la hausse des prix (+1,6%) a été fortement atténuée par les faibles augmentations pratiquées en cours de bail. L'indice du coût de la construction, qui sert de référence aux révisions annuelles autorisées par la loi, n'a en effet progressé que de 0,3%.

La baisse du prix moyen de l'énergie, résultant essentiellement de celle de l'électricité et du gaz naturel, contribue à la contraction des dépenses d'énergie. Celles-ci représentent environ 18% des dépenses courantes en 1999.

La baisse de la TVA sur les travaux, appliquée à la mi-septembre 1999, a tiré à la baisse le prix des dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel

Graphique 1.3

PART DES DÉPENSES DE LOGEMENT DANS LE BUDGET DES MÉNAGES DEPUIS 1992



Source : Compte du Logement.

1.2 - L'impact des aides personnelles

Une part des dépenses courantes de logement est prise en charge par la collectivité sous forme d'aides personnelles au logement². Ces aides perçues s'élèvent à 80 milliards de francs en 1999 et représentent 3,2% des prestations sociales³. Elles augmentent de 3,5% entre 1998 et 1999, essentiellement sous l'effet de la hausse du montant moyen de l'aide aux allocataires de logements ordinaires.

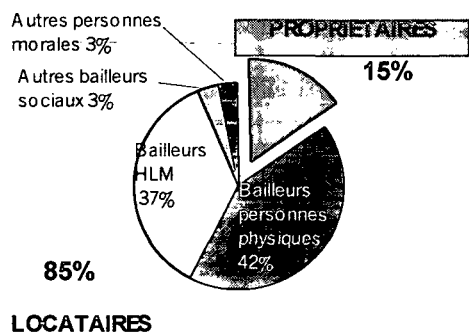
La contribution des aides à la personne au financement des dépenses courantes est passée de 5,9% en 1990 à 6,3% en 1999.

En 1990, ces aides s'élevaient à 50 milliards de francs. Elles ont donc augmenté de 60% en dix ans (soit près de 5% en moyenne annuelle), notamment sous l'effet de mesures réglementaires étendant leur champ. En 1999, 6,3 millions de ménages perçoivent une aide personnelle au logement contre 6,0 millions en 1995 et 4,7 millions en 1991.

Les locataires perçoivent 85% des aides personnelles versées aux ménages ordinaires

Graphique 1.4

LES LOCATAIRES SONT LES PRINCIPAUX BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement.

(2) Leur montant comprend les aides destinées aux personnes hébergées dans des structures collectives.

(3) 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.

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles versées aux ménages ordinaires, puisqu'ils en perçoivent 84,7%. La part de ces aides dans leurs dépenses courantes de logement s'est accrue depuis 1984, passant de 10,8% à 15,4% en 1999. Elle s'est notamment renforcée entre 1991 et 1994, à la suite de la décision prise, en 1990, d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires. Ce "bouclage" des aides personnelles a en particulier élargi le champ des bénéficiaires potentiels aux étudiants.

Le pouvoir solvabilisateur des aides personnelles diffère d'un secteur locatif à l'autre

Le pouvoir solvabilisateur des aides au logement a augmenté depuis 1984, quel que soit le secteur locatif. La progression la plus importante a concerné le secteur HLM (6,4 points), secteur où la contribution des aides est la plus forte : en 1999, 21,9% des dépenses courantes des locataires de ce secteur sont financés grâce aux aides personnelles au logement, contre 13,5% dans le cas des locataires du secteur privé.

Les aides à la personne couvrent plus de 16% des redevances logement dans les structures d'hébergement collectif

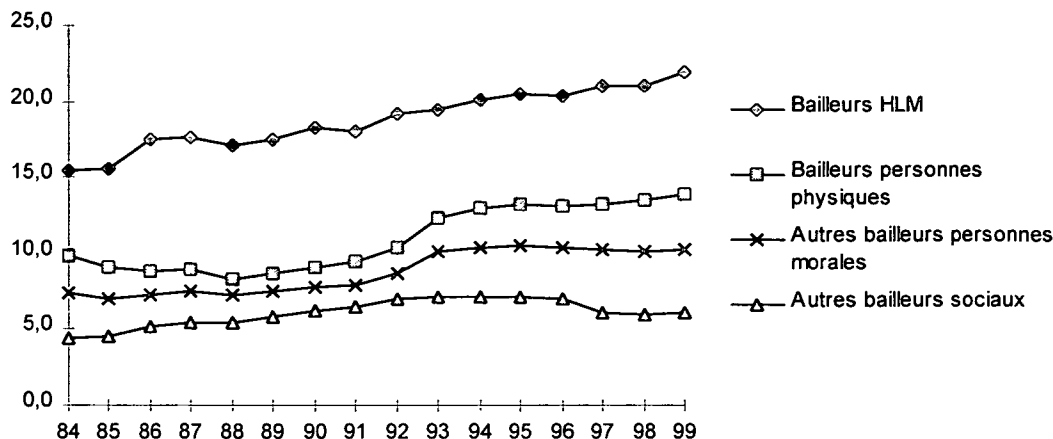
Les bénéficiaires d'aides personnelles sont plus nombreux en proportion dans les structures d'hébergement collectif que dans les logements ordinaires. La part des redevances logement couvertes par les aides à la personne est de 16,4%. Elle est plus proche du locatif social (18,1% en moyenne pour les filières HLM et autres bailleurs sociaux) que du locatif privé (13,5% en moyenne pour les filières bailleurs personnes physiques et autres personnes morales). Elle est très supérieure au taux observé pour l'ensemble des logements ordinaires (6,4%).

Comme pour les logements ordinaires, le montant des aides personnelles attribuées aux ménages logés dans des structures d'hébergement collectif a presque doublé entre 1990 et 1999, passant de 3,8 milliards de francs à 6,3 milliards de francs. Il s'agit principalement de l'aide personnalisée au logement (APL) pour les occupants des foyers conventionnés de personnes âgées, d'adultes handicapés et de travailleurs et de l'allocation logement (AL) pour les personnes logées en foyers non conventionnés ou ne relevant pas de l'APL.

Graphique 1.5

LE POUVOIR SOLVABILISATEUR DES AIDES AU LOGEMENT A AUGMENTÉ, QUEL QUE SOIT LE SECTEUR LOCATIF

Aides personnelles / dépenses courantes



Source : Compte du Logement.

TABLEAU 1.4

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	1999
Propriétaires occupants	2,4	2,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,6	1,5
accédants	4,0	4,8	4,5	4,2	4,2	4,0	3,6	3,7	3,4	3,2
non accédants	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3
Locataires	10,8	11,6	12,6	13,8	14,4	14,6	14,6	14,7	14,9	15,4
bailleurs personnes physiques	9,9	9,4	10,4	12,3	12,9	13,2	13,1	13,3	13,5	13,8
bailleurs d'HLM	15,5	18,0	19,1	19,5	20,1	20,5	20,4	21,0	21,0	21,9
autres bailleurs sociaux	4,4	6,4	7,0	7,1	7,2	7,1	7,0	6,0	6,0	6,1
autres bailleurs pers. morales	7,4	7,9	8,6	10,1	10,4	10,5	10,3	10,2	10,1	10,2
Résidences principales	5,6	5,8	6,0	6,3	6,5	6,5	6,3	6,4	6,3	6,4
Locaux d'hébergement	nd	17,8	17,8	16,5	17,3	16,3	15,4	16,2	17,1	16,4

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : les aides

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.

- 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", destinées aux producteurs, s'adressent aux propriétaires des logements et visent 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 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 qu'auraient dû acquitter les bénéficiaires en l'absence de ces dispositions.

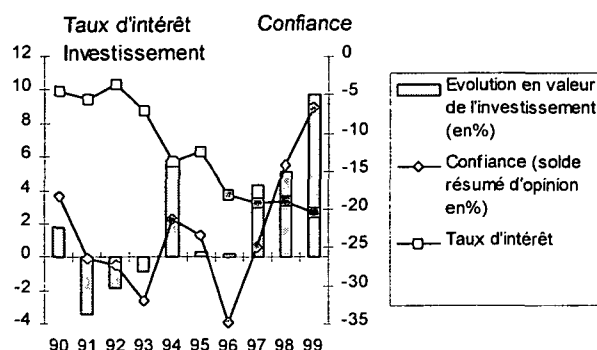
II - Les dépenses d'investissement et leur financement

II.1 - Les dépenses d'investissement

En 1999, les dépenses d'investissement en logement s'élevaient à 510 milliards de francs. Leur progression est de 9,7% par rapport à l'année précédente, après une croissance de 5,1% en 1998 et de 4,3% en 1997.

Graphique 1.6

UN INVESTISSEMENT EN PHASE AVEC LA CONFIANCE DES MÉNAGES



SOURCE : INSEE - Compte du Logement.

Fortement dépendant de l'environnement économique et réglementaire, l'investissement peut 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 s'accélère depuis trois ans, sous l'effet d'un contexte économique favorable, de la baisse des taux d'intérêt et de diverses politiques incitatives.

La forte progression dans le neuf explique près des deux tiers de cette croissance entre 1998 et 1999.

TABLEAU 1.5

LES DEPENSES D'INVESTISSEMENT

En milliards de francs et %

	1998	1999	1999 1998 en %	Contri- bution à la hausse
Construction logements neufs	197,7	226,5	14,6	64,1
Terrains logements neufs	38,8	44,9	15,7	13,6
Gros travaux	183,2	189,6	3,5	14,3
Acquisitions - cessions de logements dans l'ancien	3,4	4,5	32,3	2,4
Acquisitions - cessions de terrains dans l'ancien	2,1	2,8	33,3	1,6
Frais et droits (neuf et ancien)	39,9	41,7	4,5	4,0
Total	465,1	510,0	9,7	100,0

Source : Compte du Logement

Avec 226,5 milliards de francs en 1999, les acquisitions de logements neufs (y c. résidences secondaires) représentent 44,4% des dépenses en capital et enregistrent une hausse de 14,6%.

Une progression aux deux tiers expliquée par les acquisitions dans le neuf

La fin du dispositif d'amortissement accéléré, dit "amortissement Périssol", a vraisemblablement contribué à doper l'investissement dans le neuf des bailleurs personnes physiques. Celui-ci augmente de 28,5% en 1999 après 16,9% en 1998, avec une nette progression des achats réalisés auprès des promoteurs.

L'augmentation du nombre d'opérations financées par un prêt à 0% (116 000 prêts accordés contre 110 000 en 1998) accompagne la hausse accélérée de l'investissement des ménages accédants. Cette accélération s'explique également par l'amélioration des revenus disponibles et la bonne conjoncture de l'emploi qui ont soutenu la confiance des ménages. A ce contexte favorable s'ajoute la sagesse des taux d'intérêts réels, qui jouent directement sur le poids de la dette.

TABLEAU 1.6

L'INVESTISSEMENT DANS LE NEUF POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES (hors frais et terrains d'assise)

En milliards de francs

	1999
Propriétaires occupants accédants	138,1
non accédants	130,1
Bailleurs personnes physiques	8,0
HLM	76,8
autres bailleurs sociaux	42,8
autres bailleurs pers. morales	15,3
autres bailleurs pers. morales	3,6
autres bailleurs pers. morales	15,1
Résidences principales	214,9

Source : Compte du Logement.

Les gros travaux progressent de 3,5%

Les travaux d'amélioration et de gros entretien s'élevaient à 189,6 milliards de francs en 1999. Ils progressent en valeur de 3,5% par rapport à l'année précédente et contribuent ainsi pour 14,3% à la hausse des dépenses en capital. Ils ont bénéficié d'une baisse des prix, avec l'application à la mi-septembre 1999 d'un taux de TVA réduit à 5,5%.

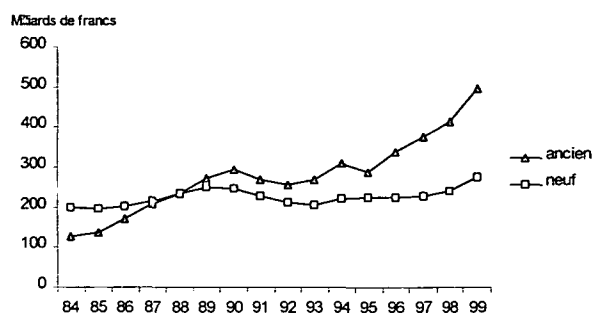
Les transactions dans l'ancien contribuent peu à l'investissement en logement

Le solde des acquisitions et cessions des logements existants atteint 4,5 milliards de francs en 1999, soit 1,1 milliard de francs de plus qu'en 1998. Il constitue 0,9% des dépenses d'investissement en 1999. Ce rôle modeste ne doit pas occulter celui des transactions dans l'ancien au sein de l'activité immobilière. Ces transactions ont en effet augmenté de 20% en valeur par rapport à l'année précédente. Cette progression reflète un environnement économique favorable. Elle est également en partie encouragée par les dispositions

comme la prolongation de la baisse des droits de mutation à titre onéreux.

Graphique 1.7

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ : DU NEUF VERS L'ANCIEN



Source : Compte du Logement.

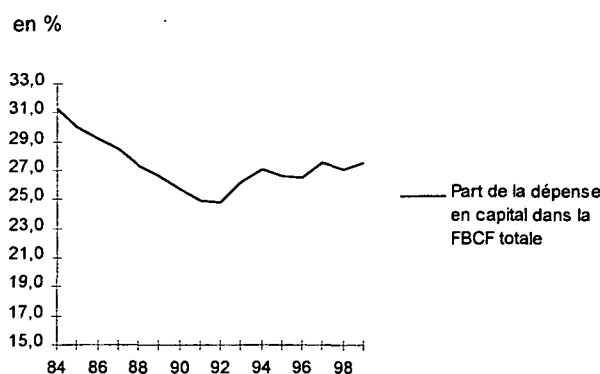
La part de l'ancien dans les acquisitions n'a cessé de croître depuis 1984, pour atteindre 64% en 1999.

27,6% de la formation brute de capital fixe de l'économie est imputable au logement

La formation brute de capital fixe en logements correspond aux dépenses en capital hors transactions sur les terrains. Elle s'élève à 462,3 milliards de francs. Après avoir perdu plus de six points entre 1984 et 1992, la part de la formation brute de capital fixe en logements dans celle de l'ensemble de l'économie progresse régulièrement, pour atteindre 27,6% en 1999.

Graphique 1.8

LA PART DU LOGEMENT DANS LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE SE RECONSTITUE DEPUIS 1993



Source : Compte du Logement.

II.2 - Le financement des dépenses d'investissement : épargne, emprunt et aides

En 1999, 68% des dépenses d'investissement sont financées par les producteurs de service de logement⁽⁴⁾, 25% par les institutions financières et 7 % grâce aux aides publiques (aides à la pierre et aides personnelles aux accédants). La part financée par les institutions financières progresse fortement, puisqu'elle était de 10% en 1998. A l'inverse, celle des producteurs s'amointrit.

Stabilisation des " aides à la pierre " en 1999

En 1999, les montants versés pour financer les aides aux producteurs se montent à 26,9 milliards de francs, comme l'année précédente. Ils avaient reculé de près de 11% en 1998. Cette baisse marquait un essoufflement après le redressement opéré depuis 1996.

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, qui s'assimile à une aide à l'investissement dans l'ancien. En 1999, les subventions versées par l'Etat relatives aux prêts à 0% sont de 6,1 milliards de francs contre 7,2 milliards de francs en 1998. Cette diminution résulte essentiellement de la baisse des taux d'intérêt du marché. Elle est contrebalancée par la nette progression des " autres aides ". Celles-ci passent de 5,9 milliards de francs en 1998 à 9,3 milliards de francs en 1999. Cette augmentation s'explique par la montée en puissance des mesures dites de " PLA fiscal " ainsi que de la réduction des droits de mutation sur les logements anciens.

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. Le poids des aides à la pierre dans cet ensemble est de 9,5 % en 1999.

Epargne et emprunt

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 peut jouer 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

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

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.

La progression sensible des dépenses en capital au cours des deux dernières années se traduit par l'augmentation de leur poids dans l'épargne des ménages. Celui-ci s'établit à 50,5% en 1999, après 47,0% l'année précédente. Les mesures d'amortissement pour l'investissement locatif privé et la reprise de l'accession dans l'individuel, encouragée par un contexte économique favorable et des dispositifs de taux d'intérêt avantageux, concourent vraisemblablement à ce redressement.

L'investissement en logement ne représentait que 40 % à 45 % de l'épargne des ménages de 1993 à 1997.

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'en 1988, et les ménages durent en outre recourir à l'emprunt.

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.

Stabilisation de la charge financière des investisseurs

Le montant des intérêts à la charge des acquéreurs de logements est de 183 milliards de francs en 1999, soit 1% de moins que l'année précédente, malgré l'accélération de l'investissement.

Depuis 1994, la reprise de l'investissement ne s'est pas traduite par un alourdissement de la charge financière des investisseurs. La forte détente des taux d'intérêt sur les nouveaux emprunts et les renégociations opérées ont contribué à réduire le montant des intérêts. Celui-ci 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 : le financement des dépenses de logement

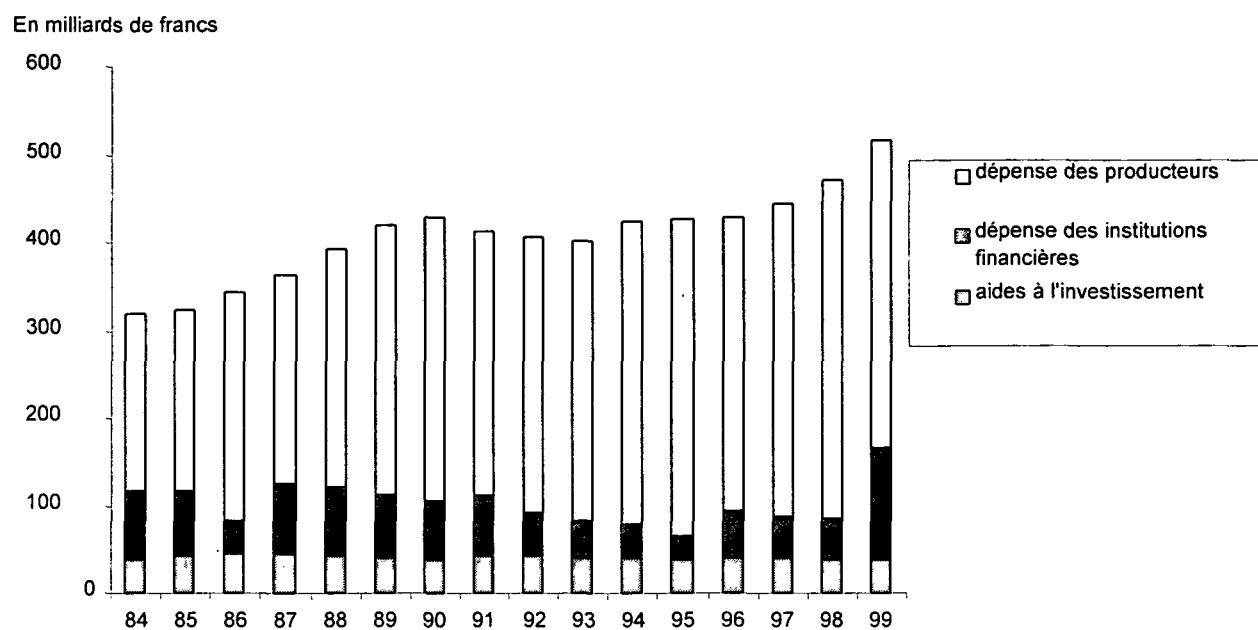
Leurs " bénéficiaires " assurent en majeure partie le financement des dépenses de logement, mais d'autres agents économiques y participent, en l'occurrence les banques, les administrations publiques et les employeurs. Ainsi, les dépenses de consommation sont essentiellement financées par les ménages, 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 ⁽⁵⁾, 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 ⁽⁶⁾.

(5) 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.

(6) 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.

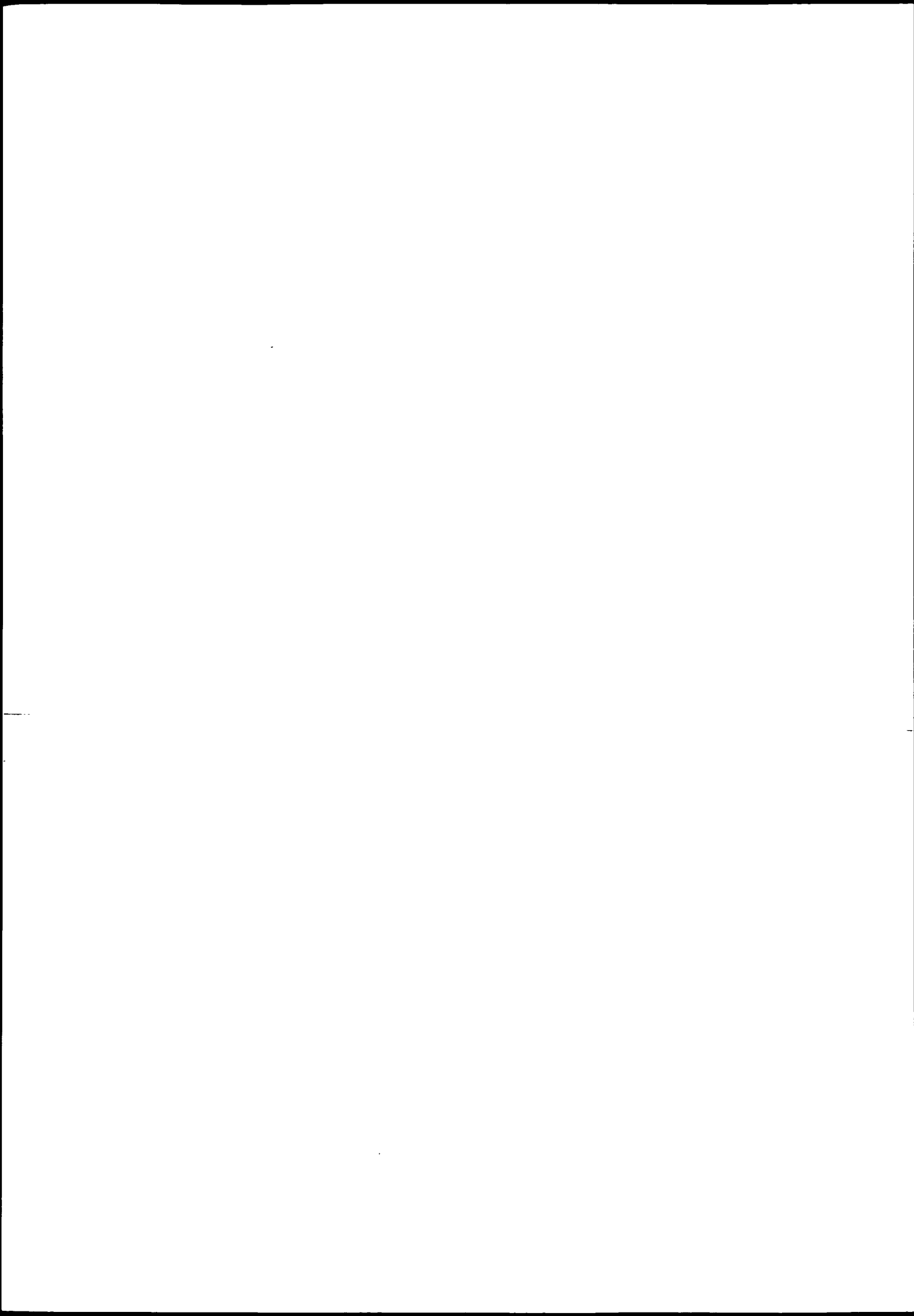
Graphique 1.9

PROGRESSION DE LA CONTRIBUTION DES INSTITUTIONS FINANCIÈRES AU FINANCEMENT DES DÉPENSES D'INVESTISSEMENT* EN 1999



* 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

LES DEPENSES COURANTES DES LOGEMENTS ORDINAIRES

En 1999, les loyers sont évalués à 886,7 milliards de francs : loyers réels des locataires, pour 288,6 milliards de francs, et valeur d'usage des logements des propriétaires occupants et des résidences secondaires, pour 598,1 milliards de francs. Les dépenses d'énergie sont de 231,2 milliards de francs, et les charges, y compris les petits travaux d'entretien se montent à 117,9 milliards de francs. Au total, les dépenses courantes dans les logements ordinaires sont de 1 235,8 milliards de francs, soit 2,3% de plus qu'en 1998.

Cette progression très modérée résulte d'une croissance en volume relativement limitée (+ 1,6%) et surtout d'une augmentation très faible des prix (+ 0,7%). Les loyers, qui représentent plus de 70% des dépenses courantes, augmentent moins qu'en 1998 (+ 3,5%), tempérés par la faible progression dans le secteur libre. La contraction de 2% des dépenses d'énergie s'explique par la baisse des prix du gaz et de l'électricité et, dans une moindre mesure, par la clémence des températures hivernales. Les charges ont également bénéficié d'une modération des prix qui a freiné leur progression en volume.

Un ménage a dépensé, en moyenne, 47 100 francs pour se loger en 1999, mais la dépense courante moyenne des locataires (36 700 francs) est inférieure de près de 20 000 francs à celle des propriétaires occupants (loyers imputés compris).

I - Les dépenses courantes relatives aux logements ordinaires

(Tableaux 20 de la partie tableaux)

En 1999, les loyers, réellement acquittés par les locataires ou imputés aux propriétaires, les dépenses d'énergie et les charges des logements ordinaires occupés s'élèvent à 1 235,8 milliards de francs. C'est 2,3% de plus que l'année précédente. Cette progression très modérée résulte d'une croissance en volume relativement limitée (+ 1,6%) et surtout d'une augmentation en prix exceptionnellement faible (+ 0,7%). Elle s'inscrit dans la fourchette basse des évolutions enregistrées au cours des cinq dernières années, période pourtant marquée par une croissance faible des dépenses courantes (+ 6,1% en moyenne par an, contre + 5,7% entre 1990 et 1994 et + 3,2% entre 1985 et 1989).

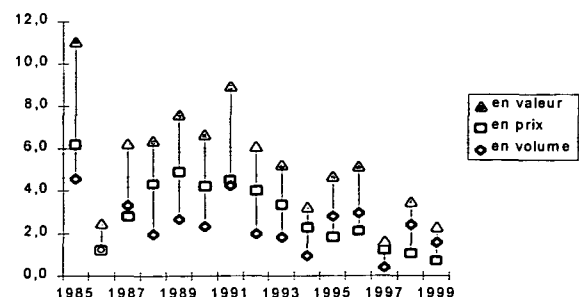
Quel que soit le poste, les dépenses courantes augmentent régulièrement avec le nombre de logements. Toutefois, le parc ne croît chaque année que d'environ 1% sous les effets conjugués de la construction neuve, des destructions et des transformations de logements existants (affectations ou désaffectations, fusions ou éclatements). L'impact de cette croissance reste donc limité.

La masse des dépenses courantes dépend également des dépenses unitaires par logement. Celles-ci varient avec les prix, mais aussi en fonction de la qualité du service procuré.

Par exemple, les loyers unitaires sont plus élevés si les logements sont plus confortables et mieux situés. Comme le confort du parc tend à s'améliorer globalement, la masse des loyers augmente mécaniquement au cours du temps. Cet « effet qualité » s'ajoute à l'évolution générale du prix des loyers, mesurée à qualité constante.

Graphique 2.1

UNE CROISSANCE DES DEPENSES COURANTES EN VOLUME ET EN PRIX DE FAIBLE AMPLITUDE DEPUIS 1997



Source : Compte du Logement

Tableau 2.1 CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES
En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Loyers*	343,4	616,2	668,9	707,7	740,4	771,5	800,6	825,0	856,4	886,7
Énergie	164,0	204,0	201,7	209,2	204,5	216,5	239,2	230,1	235,9	231,2
Charges	57,1	86,3	90,5	94,5	99,0	104,7	109,4	112,2	115,7	117,9
Ensemble	564,5	906,5	961,1	1011,4	1043,9	1092,7	1149,2	1167,3	1208,0	1235,8

Source : Compte du Logement.

* y compris le droit au bail

Tableau 2.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DE LA CONSOMMATION EN VOLUME ET EN PRIX

	en %														
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
en volume	4,6	1,2	3,3	1,9	2,7	2,3	4,3	2,0	1,8	0,9	2,8	3,0	0,4	2,4	1,6
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	0,7
Ensemble	11,0	2,5	6,2	6,4	7,7	6,7	8,9	6,1	5,2	3,2	4,7	5,1	1,6	3,5	2,3

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : le partage volume-prix

Les dépenses courantes 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, ... On analyse la progression des dépenses 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.

La décélération des prix se poursuit en 1999

Avec + 0,7 % par rapport à 1998, l'augmentation du prix de la consommation associée au service de logement s'établit au niveau le plus faible observé au cours des quinze dernières années. La progression contenue du prix des loyers (+ 1,6%) est encore tempérée par les baisses de prix de l'énergie (- 2,3%) et des charges (- 0,1%).

Progression modérée du volume des dépenses courantes

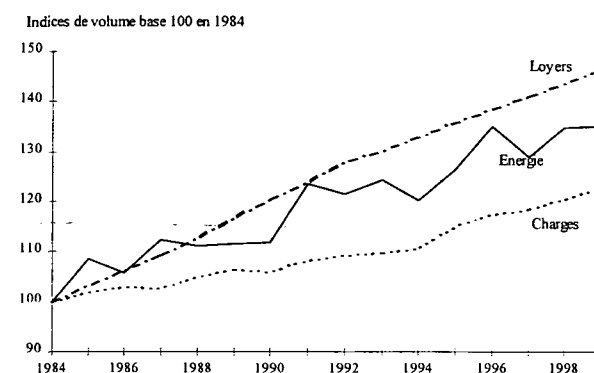
Le faible accroissement en volume des dépenses d'énergie (+ 0,3%), expliqué par la clémence des températures hivernales, contribue à limiter la progression des dépenses courantes. La croissance en volume (+ 1,9%) des loyers se poursuit à un rythme régulier.

Celle des charges s'accélère légèrement (+ 1,9% après + 1,7% en 1998 et + 0,9% en 1997). Elle est entraînée

par le gonflement des dépenses d'entretien et de petits travaux, en partie favorisé par la baisse du taux de TVA.

Graphique 2.2

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION PAR POSTE EN VOLUME



Source : Compte du Logement.

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	1999
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	1,6
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	-2,3
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	-0,1
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	0,7

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.4

ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION EN VOLUME PAR POSTE

	en %														
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Loyers	3,2	3,1	2,8	3,0	3,6	3,4	2,7	3,3	1,8	2,2	2,0	2,0	1,8	1,9	1,9
Énergie	8,5	-2,6	6,3	-1,0	0,4	0,2	10,5	-1,8	2,3	-3,1	4,9	7,0	-4,6	4,6	0,3
Charges	1,8	1,2	-0,4	2,3	1,5	-0,5	2,1	0,9	0,6	0,7	4,2	1,8	0,9	1,7	1,9
Ensemble logement	4,6	1,2	3,3	1,9	2,7	2,3	4,3	2,0	1,8	0,9	2,8	3,0	0,4	2,4	1,6

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 réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes de ces 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 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 FILIÈRES DE RÉSIDENCES 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.

Part croissante des loyers dans les dépenses courantes

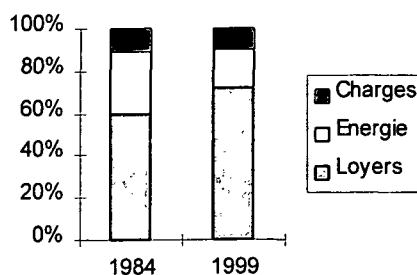
Les loyers représentaient près de 60% de la consommation associée au service de logement des résidences principales en 1984. Leur part dépasse 72% en 1999.

Cette progression s'est accompagnée d'une baisse régulière du poids de l'énergie dans la dépense totale jusqu'en 1994. Il est de 18,2% en 1999, contre 30,4% en 1984. 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. En effet, si les prix étaient restés fixes depuis 1984, le poids de l'énergie n'aurait pas diminué. Il aurait été de 30,2% en 1999.

La substitution partielle opérée entre les loyers et l'énergie laisse inchangé, autour de 10%, le poids des charges pour l'ensemble des résidences principales.

Graphique 2.3

PART CROISSANTE DES LOYERS DANS LES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du Logement.

I.1 - Les loyers

La progression des loyers en 1999 (+ 3,5%) est moins forte que l'année précédente. Si la croissance en volume reste inchangée, l'augmentation des prix est plus faible.

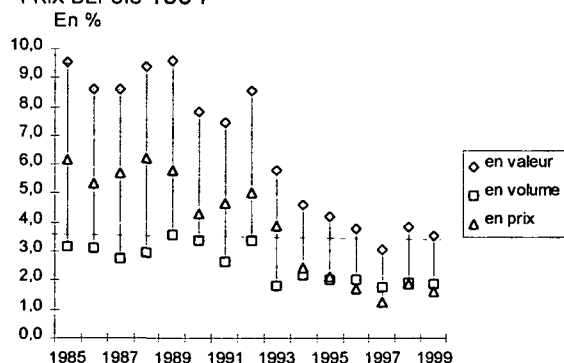
I.1.1 - Progression modérée des prix

Le prix des loyers, réels ou imputés, progresse de 1,6% en 1999. Cette faible augmentation s'inscrit dans le prolongement de la décélération amorcée en 1993 et seulement interrompue en 1998 par une légère accélération des prix (+ 1,9%).

Cette progression modérée résulte de celle des loyers du secteur libre (+ 1,2% en glissement annuel). Les hausses pratiquées lors des changements de locataires sont en effet restées tempérées. De plus, les augmentations en cours de bail ont été limitées par la faible hausse de l'indice du coût de la construction. Enfin, les réévaluations lors du renouvellement de bail demeurent encadrées par décret, dans l'agglomération parisienne, ce qui limite leur ampleur.

Graphique 2.4

FAIBLE PROGRESSION DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX DEPUIS 1994



Source Source : Compte du Logement.

Tableau 2.5

EVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS EN VOLUME ET EN PRIX

	en %														
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
en volume	3,2	3,1	2,8	3,0	3,6	3,4	2,7	3,3	1,8	2,2	2,0	2,0	1,8	1,9	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	1,6
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	3,5

Source : Compte du Logement.

I.1.2 - Progression stabilisée en volume

Comme en 1998, la progression des loyers s'établit à 1,9% en volume. Elle résulte de l'augmentation du nombre de logements et de la déformation de la structure du parc. Le rythme lent de ces phénomènes d'ordre démographique explique le profil régulier de l'évolution en volume.

Le parc augmente d'environ 1% chaque année et l'évolution de sa structure reflète celle des choix résidentiels des ménages. L'habitat individuel, déjà majoritaire en 1984, a gagné plus d'un point en quinze ans. En 1999, il représente près de 58% des logements occupés. L'accession à la propriété s'est développée. En 1999, 54,7% des ménages contre 51,2% en 1984. Enfin, l'attractivité de sontropriétaires du logement dans lequel ils vivent, l'agglomération parisienne s'est atténuée. Certes en 1999, cette zone concentre encore 14,9% des logements métropolitains, mais son poids tend à diminuer régulièrement.

Parallèlement, les efforts permanents pour améliorer le confort des logements se traduisent par une augmentation de la masse des loyers. Ces « effets qualité » sont en effet intégrés dans les évolutions envolume. Au fil du temps, les logements confortables deviennent proportionnellement plus nombreux, grâce aux travaux de rénovation et à la construction neuve. Les logements sont également en moyenne un peu plus vastes. Toutefois, le parc ayant atteint en moyenne un bon niveau de confort, les gains en qualité s'amenuisent. Leur impact sur la croissance en volume des loyers tend à diminuer.

L'« 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 : sa contribution à la hausse des loyers n'est plus que de 1 % par an.

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 88 % environ, contre près de 66 % dans le cas de l'indice général des loyers qui ne porte que sur les loyers réels.

Tableau 2.6

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	1999-2000
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3
Indice parisien	5,6	5,1	5,7	2,9	2,6	2,8	1,5	1,2	2,4	1,2
Indice des grandes agglomérations	3,8	4,4	5,1	3,2	2,8	2,5	1,8	1,7	2,1	1,5
Indice du secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2
Indice du secteur HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,0	2,2	1,5
Indice du coût de la construction (moyen)	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,4	2,3	0,3
Indice des prix à la consommation	3,4	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - INSEE Première Avril 2000.

En moyenne annuelle

Indice des loyers du compte	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,6
-----------------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.7

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DU PARC ET DE SON OCCUPATION

	en %		
	1984	1991	1999
Type de logement (résidences principales ou secondaires)			
Maisons individuelles	56,7	57,4	57,8
Logements collectifs	43,3	42,6	42,2
Statut d'occupation (résidences principales)			
Propriétaires occupants	51,2	54,3	54,7
Locataires	48,8	45,7	45,3
Localisation en métropole (résidences principales ou secondaires)			
Rural	29,0	28,5	28,9
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	28,8	29,4	29,5
Unités urbaines de plus de 100 000 habitants	26,2	26,3	26,7
Agglomération parisienne	16,0	15,7	14,9

Source : Compte satellite du logement.

Concepts et méthodes : le parc de logements

Chaque année, l'INSEE réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon ses principales caractéristiques : localisation, type d'habitat, secteur d'occupation et mode de chauffage. Pour obtenir le nombre de logements de l'année N, le principe d'évaluation consiste à ajouter aux stocks de l'année N-1 une estimation des flux entre les deux années (destruction, fusion, désaffectation, éclatement, affectation et construction de logements neufs). Par convention, le parc est daté au 1^{er} juillet de chaque année. Des ajustements sont effectués lorsque des données exogènes d'une enquête logement ou d'un recensement sont disponibles. Ainsi, l'évaluation des stocks de l'année 1999 a bénéficié des résultats du recensement de la population de 1999.

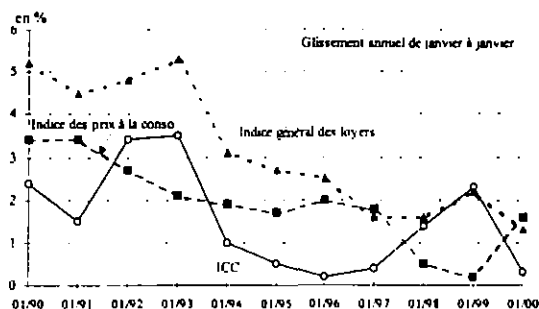
Une fois le parc total connu, il est structuré selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat (individuel, collectif). Les résidences principales sont ensuite réparties selon les filières du compte. Chaque enquête logement donne un point de référence pour la structure. Des projections sont réalisées entre deux enquêtes.

Au cours de l'année 1999, l'indice général des loyers a augmenté de 1,3 % contre 2,2 % en 1998

Les loyers du secteur libre, qui représentent près des deux tiers de la masse totale des loyers réels, n'ont progressé que de 1,2 % en 1999. Dans le même temps, les loyers des HLM augmentent modérément (+ 1,5 %). Au total, les loyers progressent moins vite que les prix.

Graphique 2.5

EN 1999, LES LOYERS AUGMENTENT MOINS VITE QUE LES PRIX ; RÔLE MODÉRATEUR DE L'ICC



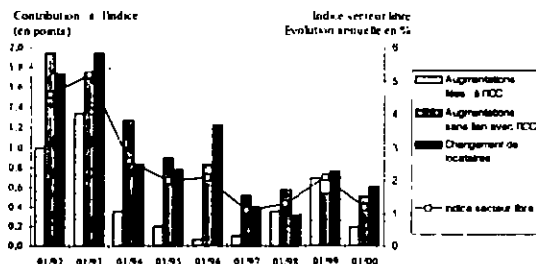
Source : INSEE.

Ce sont les hausses lors des changements de location qui contribuent le plus à l'augmentation des loyers dans le secteur libre

En 1999, les hausses de loyers pratiquées lors de nouvelles locations ont contribué pour 0,6 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. L'augmentation moyenne enregistrée (+ 3,0%) est plus modérée que l'année précédente (+ 3,8%). Même si elle reste plus élevée qu'en 1996 et 1997, elle est sans commune mesure avec les fortes hausses pratiquées au début des années quatre-vingt-dix (+ 9,7% en 1991, + 10,5% en 1992).

Graphique 2.6

LES HAUSSES LORS DES CHANGEMENTS DE LOCATAIRES CONTRIBUENT LE PLUS À L'AUGMENTATION DES LOYERS DU SECTEUR LIBRE EN 1999



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » Avril 2000.

Cette modération traduit l'apaisement d'ensemble du marché. En effet, lors des changements de locataires,

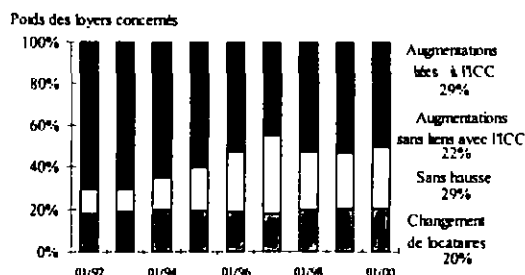
les bailleurs peuvent aligner leurs loyers sur ceux du marché. C'est à cette occasion que sont observées les révisions de loyers les plus importantes.

A l'opposé, les augmentations liées à l'indice du coût de la construction (+ 0,7%) ont eu une faible incidence sur l'évolution du secteur libre (0,2 point). Ces augmentations, qui concernent près de 30% des loyers, sont pour la plupart 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 (1). Cet indice de référence n'a augmenté que de 0,3% en 1999, après deux années de redressement (+ 1,4% en 1997 et + 2,3% en 1998). Il a ainsi joué un rôle modérateur sur l'actualisation des loyers.

Les augmentations sans lien avec l'indice du coût de la construction ont contribué pour 0,5 point à l'évolution de l'indice du secteur libre. Près de 22% des loyers sont concernés par ces hausses. Au renouvellement du bail, le bailleur peut pratiquer ces réévaluations 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 augmentations sont en moyenne de 2,3%, comme en 1998. Elles sont bornées dans l'agglomération parisienne par des limites fixées par décret chaque année.

Graphique 2.7

EN 1999, PRÈS DE 30% DES LOYERS INCHANGÉS DANS LE SECTEUR LIBRE, CONTRE 11% EN 1991



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » Avril 2000.

(1) 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 2.8

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION 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	1999-2000
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	28,7
Hausse moyenne en %	3,2	4,0	1,0	0,6	0,2	0,4	1,1	2,3	0,7
Contribution à l'indice (points)	1,00	1,34	0,36	0,20	0,06	0,10	0,36	0,69	0,19
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	21,9
Hausse moyenne en %	5,0	4,7	4,3	3,5	3,6	2,7	2,7	2,3	2,3
Contribution à l'indice (points)	1,95	1,75	1,27	0,90	0,83	0,52	0,58	0,54	0,51
Sans hausse									
Poids des loyers concernés	11,4	10,8	15,0	20,4	27,8	37,4	27,1	26,3	29,0
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	20,4
Hausse moyenne en %	9,7	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0
Contribution à l'indice (points)	1,74	1,95	0,83	0,78	1,22	0,40	0,32	0,76	0,61
Indice secteur libre	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2

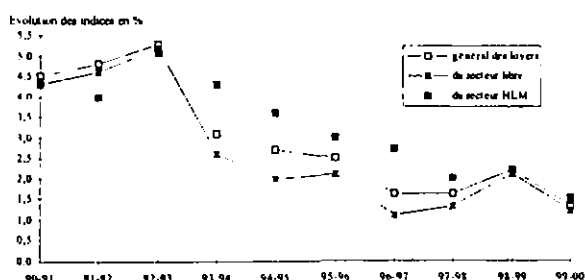
Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges » - Avril 2000

La hausse des loyers du parc HLM est supérieure à celle du secteur libre, mais demeure modérée

Les loyers des logements sociaux ont augmenté de 1,5% en 1999. Cette faible hausse s'inscrit dans la décélération observée depuis 1993. Depuis cette date, les loyers des HLM ont progressé plus vite que ceux du parc privé. Pour des raisons structurelles, les loyers HLM évoluent différemment de ceux du secteur privé. Les bailleurs sociaux sont structurellement endettés. A leurs charges financières importantes, s'ajoutent des charges d'exploitation élevées. En particulier, le poids croissant des impôts, lié à la sortie progressive d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération de la TFPB, a pesé sur l'évolution des loyers.

GRAPHIQUE 2.8

ÉVOLUTION CONVERGENTE DES INDICES DES LOYERS



Sources : Compte du logement et INSEE

La dispersion géographique des loyers se maintient

Au 1er janvier 2000, un locataire paye, en moyenne, 45,60 francs de loyer au mètre carré en agglomération parisienne. Il acquitte près de 14 francs de moins dans une grande unité urbaine (plus de cent mille habitants) et près de 20 francs de moins dans une petite unité urbaine (moins de vingt mille habitants). Ces différences résultent de l'attrait exercé par les grandes agglomérations. Elles sont relativement constantes dans le temps et sont plus accentuées dans le secteur libre construit avant 1949. Ces disparités géographiques expliquent la forte incidence de la répartition spatiale des logements sur les dépenses de loyers.

TABLEAU 2.9
LOYERS MENSUELS MOYENS PAR TAILLE D'AGGLOMÉRATION

	En francs par mètre carré			
	JANVIER	1993	1999	2000
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	22,2	26,1	26,6	
Unités urbaines de 20 000 à 100 000 habitants	23,2	26,7	27,7	
Unités urbaines de 100 000 à 2 000 000 habitants	27,0	31,8	32,5	
Agglomération parisienne	40,0	45,6	46,1	
France entière	28,6	33,1	33,7	

Source : INSEE - Enquêtes trimestrielles « Loyers et charges ».

1.2 - Les dépenses d'énergie dans les résidences principales

En 1999, les ménages ont consacré 224,1 milliards de francs pour régler les dépenses d'énergie dans leur résidence principale. C'est 2% de moins qu'en 1998. La consommation par logement est en moyenne de 9 154 francs en 1999, contre 9 453 francs l'année précédente.

Contraction des dépenses d'énergie sous l'effet d'une baisse des prix

En 1999, la baisse des prix (- 2,3%) l'emporte sur la progression de la consommation d'énergie en volume (+ 0,3%). Les dépenses se contractent de 2%, après une année marquée également par une baisse des prix, mais légèrement moins soutenue, et une augmentation en volume beaucoup plus forte. La baisse plus importante observée en 1997 résultait, en revanche, d'une balance inverse où la faible progression des prix était effacée par la forte diminution en volume.

Les dépenses d'énergie résultent de mouvements

parfois contradictoires, parfois cumulatifs, des prix et des conditions climatiques qui tracent au total sur longue période un profil relativement heurté des dépenses d'énergie. Cependant, l'évolution de ces dépenses de 1984 à 1999 reste modérée. Elles n'ont augmenté que de 40,6% (soit une progression moyenne de 2,3% par an), alors que les charges ont été multipliées par 2 (5,0% par an) et les dépenses de loyer par 2,6 (soit 6,5% par an en moyenne).

1.2.1 - Faible progression en volume

La relative clémence des températures en 1999 conduit à une faible progression en volume des dépenses d'énergie, en partie expliquée par la croissance du parc.

Sur longue période, l'augmentation du nombre de logements et celle de leur surface moyenne tendent à faire croître les consommations d'énergie en volume. Toutefois, dans le même temps, les travaux d'isolation encouragés dans l'ancien depuis le premier choc pétrolier et les normes d'isolation minimale fixées dans le neuf contribuent à limiter les consommations d'énergie de chauffage.

Tableau 2.10

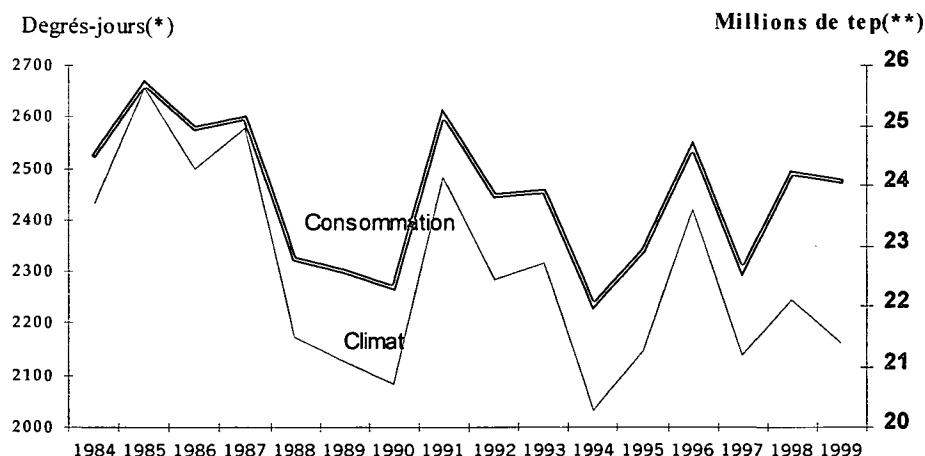
EVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES D'ENERGIE EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
en volume	8,5	-2,6	6,3	-1,0	0,4	0,2	10,5	-1,8	2,3	-3,1	4,9	7,0	-4,6	4,6	0,3
en prix	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	-2,3
Ensemble	15,2	-11,7	0,7	-2,0	2,4	5,2	14,8	-1,1	3,6	-2,3	5,9	10,5	-3,7	2,5	-2,0

Source : Compte du Logement.

Graphique 2.9

UNE CONSOMMATION D'ENERGIE (HORS BOIS, ELECTRICITE) EN VOLUME EN PHASE AVEC LE CLIMAT



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

Source : CEREN.

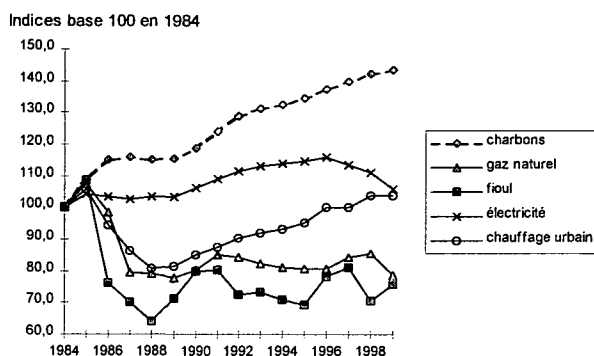
I.2.2 - Poursuite de la baisse des prix de l'énergie

La baisse du prix moyen de l'énergie se poursuit en 1999. Elle résulte de celle de prix de l'électricité (- 4,5%) et surtout du gaz naturel (- 8%). Le prix augmente pour les autres sources d'énergie. Cette hausse est particulièrement marquée pour le fioul domestique (+ 7,8%) et peut s'interpréter comme un rattrapage après la forte baisse de 1998.

Les prix des différentes énergies ont évolué différemment au cours des quinze dernières années. Celui de l'électricité s'est continûment accru jusqu'en 1996, avant de diminuer sensiblement sur trois années consécutives. Les prix du gaz et du fioul qui avaient atteint, au milieu des années quatre-vingt, leur niveau le plus élevé depuis vingt ans, ont ensuite diminué, régulièrement pour le gaz et de façon plus heurtée pour le fioul.

Graphique 2.10

BAISSE DU PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ ET DU GAZ EN 1999



Source : INSEE.

I.2.3 - L'électricité hors chauffage prend une part croissante des dépenses d'énergie

Les dépenses d'énergie liées à l'utilisation des différents appareils électriques (éclairage, électroménager, ...) augmentent régulièrement depuis 1984.

Tableau 2.11

DEPENSES D'ÉNERGIE (HORS BOIS ET EAU) DES MÉNAGES MÉTROPOLITAINS SELON LEUR UTILISATION

Nature des dépenses	En millions de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Chauffage	96 828	110 962	104 164	105 144	95 179	101 598	117 222	106 658	103 924	99 588
gaz	19 579	23 549	23 337	23 659	22 031	23 179	26 111	25 194	26 653	24 655
fioul	31 605	20 554	16 564	16 284	14 399	15 054	20 612	19 370	16 987	17 927
électricité	13 362	29 771	29 834	31 829	30 299	34 179	39 573	35 344	35 479	33 281
appareils indépendants	22 438	23 254	21 364	20 778	17 378	17 378	17 638	14 486	13 058	12 176
autres	9 844	13 834	13 065	12 594	11 072	11 808	13 288	12 264	11 747	11 549
Usages spécifiques d'électricité*	28 285	36 509	37 693	40 102	40 893	42 394	44 724	44 628	44 275	43 838
Cuisson	6 789	8 361	8 582	8 985	9 070	9 486	9 894	9 925	9 647	9 392
Production d'eau chaude	11 833	13 891	14 105	14 703	14 736	15 390	16 062	15 811	15 928	15 965
Total	143 735	169 723	164 544	168 934	159 878	168 868	187 902	177 022	173 774	168 783

* : Éclairage, appareils électroménagers...

Source : CEREN.

Cette croissance résulte essentiellement de celle du taux d'équipement des ménages. En 1999, ces usages spécifiques d'électricité représentent 26% des dépenses d'énergie (hors bois et eau) des ménages métropolitains, alors qu'ils atteignaient à peine 20% en 1984. En revanche, le poids du chauffage tend à diminuer. Il est de 59% en 1999, contre plus de 67% en 1984.

Le type de chauffage varie beaucoup avec la nature du logement (maison individuelle / appartement) et avec son âge. 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. Dans les maisons individuelles, l'implantation du chauffage central a bénéficié, à parts à peu près égales, au gaz et à l'électricité.

Au total, l'électricité, qui constituait à peine 14% des dépenses de consommation d'énergie de chauffage en 1984, en représente plus de 33% en 1999. Dans le même temps, la part des dépenses de chauffage consacrée au fioul a diminué de moitié, passant de 33% à 18%. Le gaz a sensiblement renforcé son implantation comme source de chauffage. Son poids en valeur dans les dépenses de chauffage passe de 20% en 1984 à 25% en 1999. Il s'est en partie substitué au fioul après le premier choc pétrolier, mais il cède fréquemment la place à l'électricité dans le parc récent.

A la déformation des parts de marché s'ajoutent les évolutions différenciées des prix. Le prix de l'électricité s'est apprécié (+ 6 points pour l'indice base 100 en 1984) alors que l'indice de prix du fioul perd près de 25 points (base 100 en 1984). De même, le gaz a perdu plus de vingt points d'indice en prix, exprimés en base 1984, ce qui a vraisemblablement favorisé une utilisation plus large de cette forme d'énergie.

I.3 - Les charges

Les charges acquittées par les ménages pour le logement qu'ils occupent atteignent 117,9 milliards de francs en 1999. C'est 1,8% de plus qu'en 1998, la

modération des prix faisant de cette croissance l'une des plus faibles des quinze dernières années.

Les charges ont progressé de 1,9% en volume ; leur prix diminue très légèrement (- 0,1%).

Dépenses d'entretien et de petits travaux : les prix baissent, les volumes augmentent

La baisse de 0,1% du prix de l'ensemble des charges provient de celle des dépenses d'entretien et de petits travaux réalisés à titre individuel (- 0,3%) ou par l'intermédiaire d'une copropriété (- 0,2%). Ces deux postes, qui représentent à eux seuls près des deux tiers des charges, ont bénéficié de la baisse de TVA sur les travaux, appliquée à la mi-septembre 1999.

Les dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes des immeubles collectifs, qui sont à la charge de l'occupant, ont augmenté de 3,8% en volume. La baisse de la TVA à partir du 15 septembre explique vraisemblablement pour partie ces augmentations en volume. Elle a offert des marges de manoeuvre aux copropriétés qui ont « rattrapé » les contractions de dépenses des deux années précédentes. Les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement ont également progressé, mais seulement de 2,5% en volume, ce qui est moins qu'en 1998 (+ 4,0%) ou 1997 (+ 3,4%). Les incitations fiscales ont sans doute eu un effet moins immédiat sur ces dépenses individuelles.

L'évolution conjuguée des prix et des volumes conduit à une progression de 2,0% des travaux d'entretien dans les copropriétés et de 0,4% des petits travaux réalisés par les ménages. Au total, les ménages ont dépensé 77 milliards de francs pour l'entretien et les petits travaux dans leur logement et les parties communes ou dans leur résidence secondaire.

Total des charges : en moyenne 4 814 francs par logement

En 1999, les ménages ont acquitté en moyenne 4 814 francs de charges par logement, aux deux tiers consacrés aux petits travaux dans leur logement et à l'assurance multirisques-habitation (primes moins indemnités).

Les prestations de service payées par l'intermédiaire de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe de balayage, représentent une dépense moyenne de 449 francs par logement en 1999. Leur poids dans l'ensemble des charges a progressé régulièrement au cours des quinze dernières années, passant de 5,6% en 1984 à 7% en 1992 et 9,3% en 1999.

Les frais de personnel (concierges et personnels d'immeubles) par logement se contractent légèrement pour la deuxième année consécutive, la baisse en volume l'emportant sur l'augmentation des prix.

Tableau 2.12

EVOLUTION ANNUELLE DES CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
en volume	1,8	1,2	-0,4	2,3	1,5	-0,5	2,1	0,9	0,6	0,7	4,2	1,8	0,9	1,7	1,9
en prix	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	-0,1
Ensemble	8,5	7,1	4,9	6,9	6,8	1,8	6,8	4,8	4,4	4,8	5,7	4,5	2,6	3,1	1,8

Source : Compte du Logement.

Tableau 2.13

LES CHARGES PAR POSTE

En millions de francs

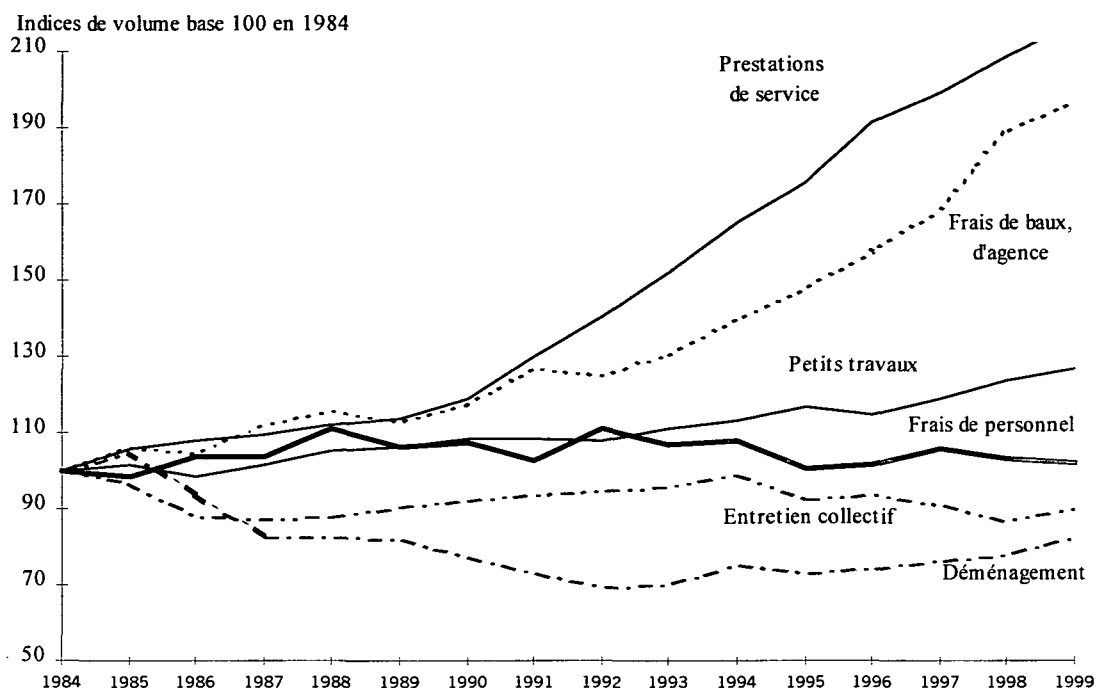
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Entretien et petits travaux des parties communes	9 734	13 738	14 446	14 894	15 626	15 037	15 785	15 400	14 865	15 168
Frais de personnel	4 427	5 703	6 351	6 185	6 354	6 618	6 715	7 186	7 212	7 253
Prestations de service*	3 214	5 846	6 370	7 053	7 774	8 454	9 323	9 831	10 452	10 994
Déménagements	2 672	2 617	2 592	2 541	2 732	2 780	2 909	3 038	3 192	3 321
Frais de baux et d'agence	716	1 417	1 478	1 620	1 767	1 891	2 042	2 223	2 466	2 636
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	8 361	11 109	11 446	11 937	13 034	14 783	16 064	15 855	15 967	16 672
Petits travaux dans le logement	27 931	45 907	47 768	50 221	51 694	55 088	56 525	58 700	61 576	61 825
Ensemble des charges	57 055	86 336	90 452	94 452	98 981	104 651	109 362	112 233	115 730	117 869

* : taxes de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Source : Compte du Logement.

Graphique 2.11

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. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives 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 syndicat 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".

II - Les dépenses courantes des logements ordinaires par filière

Avec 1 153,6 milliards de francs en 1999, les dépenses courantes acquittées par les ménages dans leurs résidences principales représentent environ 94% de la consommation totale dans les logements ordinaires. Les 82,2 milliards de francs restants sont consacrés aux résidences secondaires

Au sein des résidences principales, les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 747,5 milliards de francs. Les locataires dépensent 406,1 milliards pour se loger, soit 35,2% de la consommation totale alors qu'ils représentent 45,3% des ménages.

Une dépense moyenne par logement qui culmine pour les propriétaires occupants accédants

Les propriétaires occupants accédants ont dépensé en moyenne 61 800 francs en 1999 pour l'usage courant de leur logement. C'est près de 10 000 francs de plus que les propriétaires occupants qui n'ont pas de charges de remboursement (52 000 francs). La différence tient aux caractéristiques des logements de chacune des deux filières. Les accédants occupent en général des logements plus grands et plus récents. Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont par conséquent plus élevés : 43 100 francs contre 37 100 francs pour les non accédants. Leurs dépenses d'énergie sont également supérieures (respectivement 12 300 francs contre 10 300 francs) ; l'effet taille est renforcé par le type de logement occupé. Les ménages accédants habitent en majorité en maison individuelle et optent fréquemment, surtout dans le neuf, pour des énergies

propres, plus onéreuses, comme l'électricité.

Une dépense moyenne par logement inférieure pour les locataires, mais très dispersée

La dépense courante moyenne des locataires pour leur logement est de 36 600 francs en 1999. Elle est près de 20 000 francs inférieure à celle des propriétaires occupants (55 800 francs). Les locataires habitent en effet plus souvent en immeuble collectif, dans des logements en moyenne plus petits. Les loyers qu'ils acquittent s'élèvent à 26 000 francs, contre 39 400 francs imputés en moyenne aux propriétaires occupants. Leurs dépenses d'énergie sont également plus modestes : 6 900 francs par logement, contre 11 000 francs pour les propriétaires occupants.

Toutefois, la dispersion des dépenses unitaires est importante entre les quatre filières locatives. Les locataires des bailleurs sociaux autres qu'HLM ont les plus faibles dépenses, avec 32 800 francs par logement en 1999. A l'opposé, les locataires des autres personnes morales déboursent environ 51 200 francs en moyenne par logement, pour payer les loyers, les charges et les frais d'énergie.

Une progression des dépenses courantes par logement d'environ 1% pour les propriétaires comme pour les locataires

La dépense moyenne par logement a augmenté de 1,2% pour les locataires, contre 1,1% pour les propriétaires occupants. C'est pour les locataires des bailleurs personnes morales, autres que les bailleurs sociaux, que la progression a été la plus élevée (2,7%), tirée par l'augmentation des charges unitaires. Quelle que soit la filière, la progression est moindre qu'en 1998, la baisse des dépenses d'énergie contribuant largement à cette modération.

Tableau 2.14

CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT SELON LES FILIERES ORDINAIRES

	En milliards de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Propriétaires occupants	326,6	541,3	574,2	604,7	623,8	655,4	692,8	703,8	729,9	747,5
dont accédants	182,3	278,7	288,8	296,7	298,8	307,3	317,4	315,4	320,3	320,5
dont non-accédants	144,4	262,6	285,4	308,0	325,0	348,1	375,4	388,4	406,6	427,0
Locataires	197,9	299,2	316,6	333,3	344,9	360,0	377,2	383,8	396,9	406,1
dont bailleurs pers. phys.	106,9	163,2	174,3	183,3	189,4	197,1	206,0	209,6	216,6	221,7
dont bailleurs HLM	56,8	88,2	92,7	98,3	102,3	107,8	113,9	116,4	121,0	123,9
Résidences principales	524,6	840,5	890,8	938,0	968,7	1015,5	1070,0	1087,7	1126,8	1153,6
Résidences secondaires	39,9	66,0	70,3	73,4	75,2	77,2	79,2	79,6	81,2	82,2
Ensemble	564,5	906,5	961,1	1011,4	1043,9	1092,7	1149,2	1167,3	1208,0	1235,8

Source : Compte du Logement

Tableau 2.15

CONSOMMATION PAR LOGEMENT ET PAR FILIERE

En francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Propriétaires occupants	31 200	44 900	47 000	48 900	49 800	51 600	53 800	53 900	55 200	55 800
<i>accédants</i>	37 100	51 700	54 200	56 300	57 000	58 700	60 800	60 500	61 600	61 800
<i>non accédants</i>	25 900	39 400	41 500	43 400	44 600	46 600	49 000	49 500	51 000	52 000
Locataires	19 800	29 500	30 800	32 000	32 800	33 800	35 000	35 300	36 200	36 600
<i>bailleurs personnes physiques</i>	19 800	30 600	32 100	33 300	34 100	35 100	36 400	36 700	37 600	38 200
<i>bailleurs d'HLM</i>	19 100	26 700	27 700	29 000	29 900	31 000	32 300	32 600	33 600	34 000
<i>autres bailleurs sociaux</i>	17 900	27 500	28 400	29 500	30 000	31 000	32 000	32 000	32 600	32 800
<i>autres personnes morales</i>	26 600	37 500	39 900	41 400	42 700	44 100	45 900	46 900	48 400	49 700
Résidences principales	25 600	37 800	39 600	41 200	42 000	43 500	45 200	45 500	46 600	47 100

Source : Compte du Logement

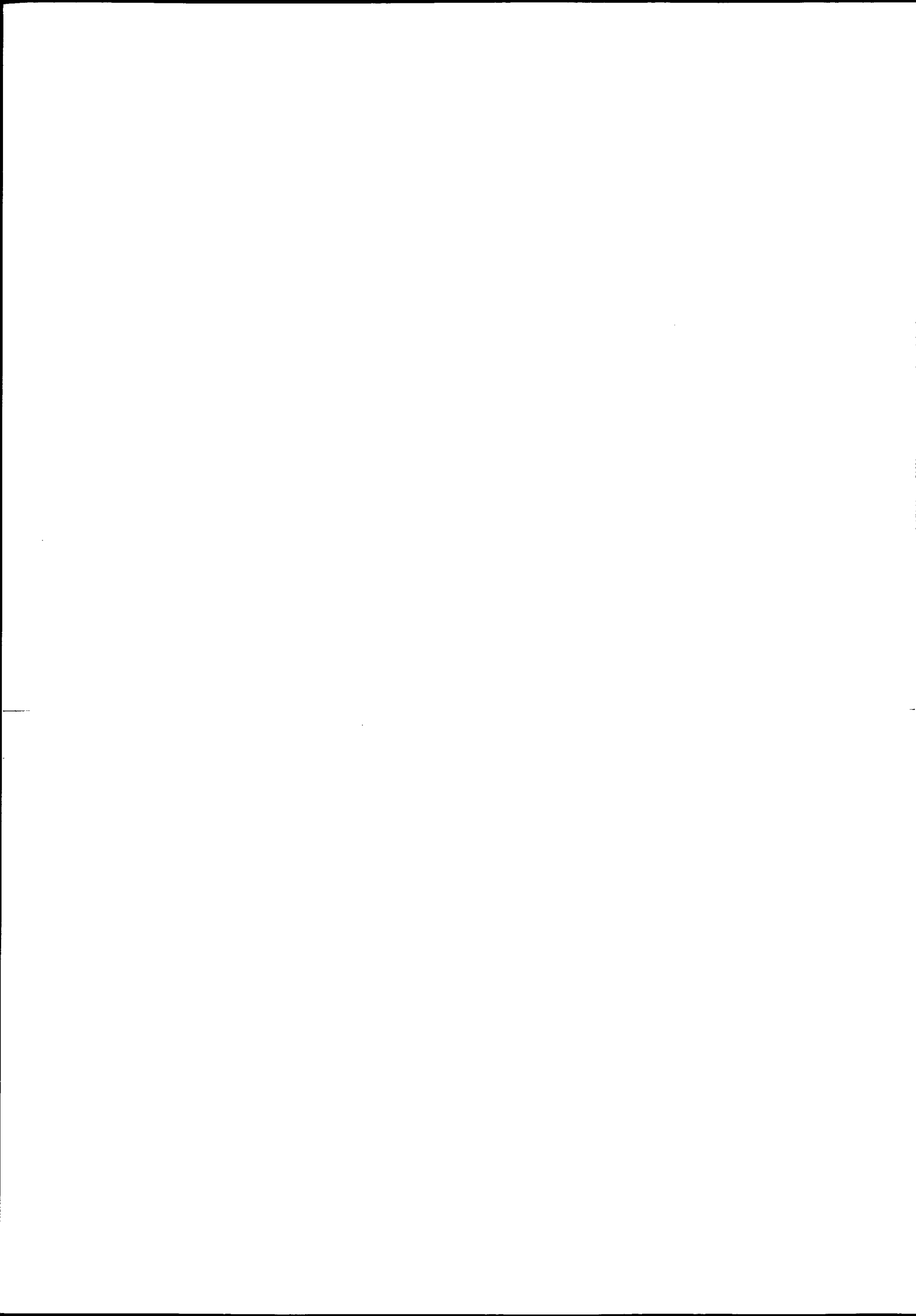
Tableau 2.16

LA MASSE DES DEPENSES SELON LES FILIERES EN 1999

En millions de francs

	Loyers	Energie	Charges
Résidences principales	817 143	224 101	112 263
Propriétaires occupants	528 586	148 031	71 331
<i>accédants</i>	223 537	63 723	33 438
<i>non accédants</i>	305 050	84 309	37 893
Locataires	288 557	76 069	40 932
<i>bailleurs pers. physiques</i>	165 810	36 516	19 437
<i>bailleurs d'HLM</i>	79 987	28 637	15 275
<i>autres bailleurs sociaux</i>	27 995	8 347	3 772
<i>autres bail. pers. morales</i>	14 764	2 569	2 448
Résidences secondaires	69 526	7 108	5 606
Ensemble	886 669	231 209	117 869

Source : Compte du Logement.



CHAPITRE 3

LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Les charges liées à la production du service de logement s'élèvent respectivement à 13 800 francs pour les bailleurs personnes physiques et à 13 100 francs pour les bailleurs d'HLM, en 1999. Avec 28 100 francs par logement, les bailleurs personnes physiques ont des ressources plus élevées et dégagent de leur activité de location un bénéfice de l'ordre 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 proches de 21 600 francs par logement. Par analogie, on peut isoler les charges supportées par les propriétaires accédants en tant que producteur du service de logement ; avec 24 200 francs par logement, ce sont les plus importantes en raison du montant des intérêts qu'ils doivent verser. Celles des propriétaires non accédants sont, en revanche, très faibles (3 700 francs par logement). Pour les propriétaires occupants, l'économie réalisée est nettement à l'avantage des propriétaires qui n'ont plus d'emprunt en cours : pour 100 francs de loyer qu'ils devraient verser s'ils étaient locataires d'un logement équivalent à celui qu'ils occupent, ils réalisent 90 francs d'économie (charges déduites) contre 44 francs pour les propriétaires accédants. Depuis 1984, les impôts se sont alourdis du fait de l'augmentation de la taxe foncière sur les propriétés bâties, mais la décrue 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 dans cette analyse. 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 mais plutôt des branches : 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 1999

(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 - qui correspondent au loyer qu'ils devraient payer pour occuper leur logement, s'ils n'en étaient pas propriétaires - 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 1999

	Accédants	Non accédants	Bailleurs Personnes Physiques	Bailleurs HLM
Montant des ressources (en millions de francs)	223 961	305 503	162 983	78 959
Part des loyers dans les ressources	99,8%	99,9%	99,6%	98,9%
Montant des ressources par logement (en francs)	43 184	37 180	28 051	21 647

Source : Compte du Logement.

I.2 - Les charges

Avec 24 200 francs par logement, en 1999, 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 3 700 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 sont très supérieures en moyenne à celles des non accédants : elles se montent à 13 800 francs par logement pour les bailleurs personnes physiques et à 13 100 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 personnel 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 achevées 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.

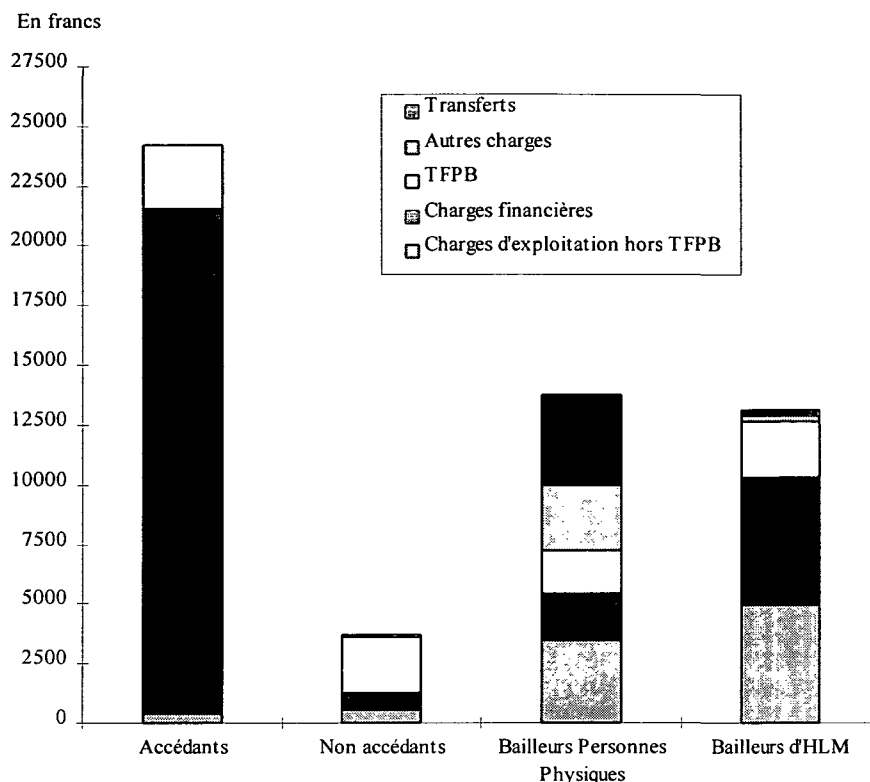
Concept et méthodes : les charges

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

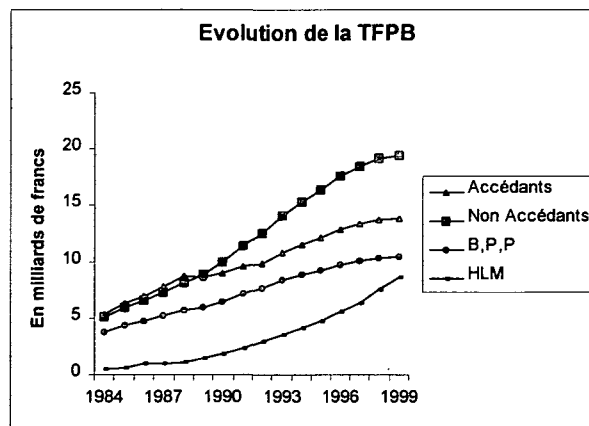


I.2.1 - Les frais de personnel

Les frais de personnel à la charge des producteurs de service de logement s'élèvent à 16 539 millions de francs en 1999, soit 5,4% de l'ensemble des charges. Pour toutes les filières, ce poste comprend la partie non récupérable des frais de personnels d'immeubles (gardiens, concierges) pour un montant de 2 758 millions de francs. Il recouvre en outre, pour les seules filières sociales, les frais de personnel de gestion. Ces dépenses qui se montent à 13 781 millions de francs expliquent la part importante des charges d'exploitation dans les frais des bailleurs d'HLM.

I.2.2 - Impôts et taxes autres que la T.V.A

Graphique 3.2
EVOLUTION DE LA TFPB



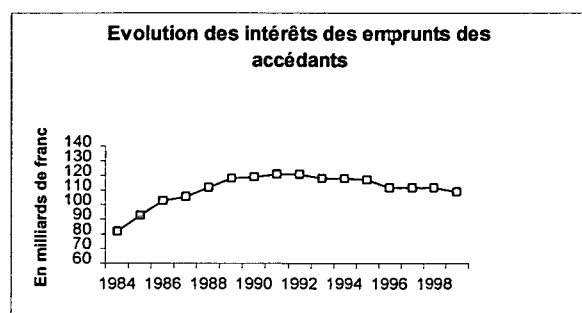
Source : Compte du Logement

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) augmente fortement et régulièrement depuis quinze ans. Elle est passée de 15,6 milliards de francs en 1984 à 56,2 milliards de francs en 1999. La progression est particulièrement sensible pour les bailleurs d'HLM (18,7% en moyenne annuelle). Toutefois, pour la première fois depuis 1984, la TFPB par logement a diminué pour les non accédants et les bailleurs personnes physiques en 1999. En revanche, il n'y a pas eu de décélération pour les HLM.

1.2.3 Intérêts des emprunts.

Graphique 3.3

EVOLUTION DES INTERETS DES EMPRUNTS DES ACCEDANTS



Source : Compte du Logement

En 1999, sur un montant total de 146,4 milliards de francs d'intérêts et d'emprunts, 109,4 milliards de francs sont à la charge des accédants. (Les autres propriétaires occupants ne paient des intérêts que sur des emprunts contractés pour des travaux d'entretien ou d'amélioration). Deux phases se distinguent nettement dans l'évolution des intérêts versés par les accédants. La première va de 1984 à 1992 avec une augmentation progressive ; la seconde, à partir de 1993, marque une légère diminution du montant total, due essentiellement à la baisse des taux d'intérêt.

Tableau 3.2

MONTANT DES CHARGES SELON LES FILIERES EN 1999

En millions de francs

	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			Total	Total
	Accédants	Non accédants	Total	B.P.P	HLM	Autres		
21.1 Charges locatives NR	886	1 594	2 480	3 145	3 621	1 982	8 748	11 228
21.2 Services extérieurs	1 319	2 666	3 985	12 734	3 387	2 778	18 899	22 884
21.3 Frais de personnel	242	527	769	675	11 707	3 388	15 770	16 539
21.4 Impôts et taxes	13 840	19 439	33 279	25 743	8 676	6 984	41 403	74 682
21.5 Intérêts des emprunts	109 353	6 082	115 435	11 407	19 527	47	30 981	146 416
21.6 Autres dépenses				2 466	27	690	3 083	3 083
21.8 Transfert à l'occupant				21 911	842	8 448	31 201	31 201
Total des charges	125 640	30 308	155 948	78 081	47 787	24 217	150 085	306 033

Source : Compte du Logement.

1.3 - Le résultat brut courant

En 1999, 100 francs de loyer rapportent 51 francs aux bailleurs personnes physiques et 40 francs aux bailleurs d'HLM. L'activité de production 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 la possession du 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 90 francs pour 100 francs de loyer, contre 44 francs pour les accédants.

Tableau 3.3

LE RESULTAT BRUT COURANT DES DIFFERENTES FILIERES, EN 1999

En millions de francs et en %

	Ressources totales	Charges totales	RBC	RBC / Production
Accédants	223 961	125 639	98 322	44,0
Non accédants	305 503	30 309	275 194	90,2
Bailleurs personnes physiques	162 983	79 965	83 018	51,1
Bailleurs d'HLM	78 959	47 760	31 199	39,9

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 brut » (avant déduction des amortissements) 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 mais il représente également l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer mais supportent 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 1999, 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 3.4

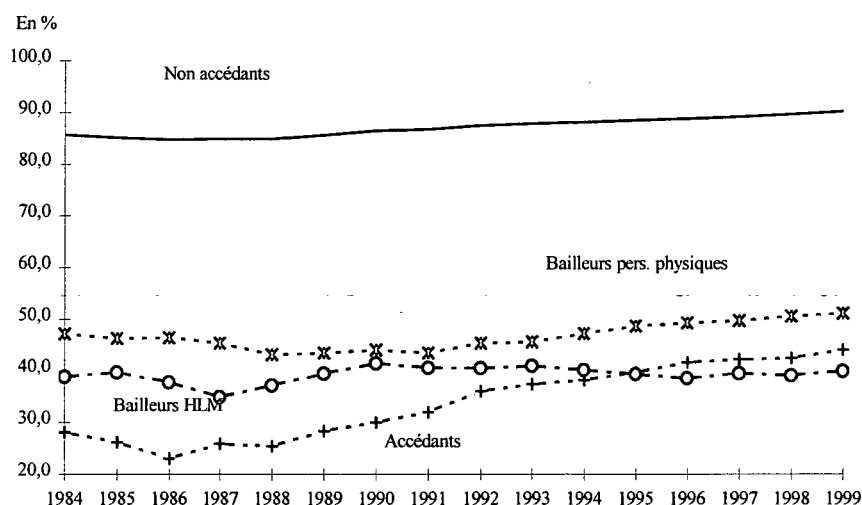
LES RATIOS DE STRUCTURE FINANCIERE

RBC / Production (en %)	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Accédants	28,1	36,1	37,4	38,2	39,6	41,6	42,2	42,4	44,0
Non accédants	85,7	87,5	87,9	88,1	88,5	88,8	89,1	89,6	90,2
Bailleurs personnes physiques	47,1	45,3	45,6	47,2	48,6	49,2	49,7	50,6	51,1
Bailleurs d'HLM	38,8	40,5	40,9	40,1	39,3	38,5	39,5	39,1	39,9

Source : Compte du Logement.

Graphique 3.4

EVOLUTION DU RATIO RBC/PRODUCTION



Source : Compte du Logement

II.1 - Les propriétaires accédants

Pour les propriétaires accédants, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production est passé de 28,2 en 1984 à 44,0 en 1999. 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 en 1999).

Tableau 3.5

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCEDANTS

En francs et %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Montant des ressources par logement	24 649	38 591	39 608	40 453	41 282	41 565	42 096	42 707	43 184
Montant des charges par logement	18 203	25 033	25 022	25 198	25 159	24 360	24 500	24 682	24 225
RBC / Production (%)	28,1	36,1	37,4	38,2	39,6	41,6	42,2	42,4	44,0
Intérêts / Production (%)	72,8	60,2	57,7	56,4	55,0	51,8	51,4	50,8	48,9

Source : Compte du Logement.

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 1999. 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 (passant de 47 % à 43,3 %) pour remonter ensuite. De 1998 à 1999, il passe de 50,6% à 51,1%. 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 an. 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, de 10 % à 13 % ⁽³⁾ en 1995 puis à 14% en 1997.

(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 3.6

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Montant des ressources par logement	11786	22 833	23 875	24 671	25 394	26 057	26 604	27 342	28 051
Montant des charges par logement	6 260	12 518	13 028	13 065	13 102	13 285	13 449	13 569	13 763
RBC / Production (%)	47,1	45,3	45,6	47,2	48,6	49,2	49,7	50,6	51,1
Intérêts / Production (en %)	7,4	9,0	8,7	8,2	8,1	7,6	7,4	6,9	7,0
Impôts / Production (en %)	14,6	16,1	17,0	16,3	15,6	15,7	15,9	16,0	15,9

Source : Compte du Logement.

II.3 - Les propriétaires non accédants

Entre 1984 et 1999, pour les propriétaires non accédants, le ratio de rentabilité RBC/Production progresse de quatre points et demi, dont trois et demi au cours des années quatre-vingt-dix. Il passe de 89,6% à 90,2% entre 1998 et 1999. 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 imputés (+ 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 3.7

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON-ACCEDANTS

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Montant des ressources par logement	15 169	28 142	29 800	31 172	32 454	33 687	34 672	35 950	37 180
Montant des charges par logement	2 190	3 566	3 656	3 751	3 780	3 838	3 825	3 775	3 689
RBC / Production (%)	85,7	87,5	87,9	88,1	88,5	88,8	89,1	89,6	90,2
Intérêts / Production (en %)	6,2	4,2	3,8	3,6	3,2	2,9	2,6	2,3	2,0

Source : Compte du Logement.

II.4 - Les bailleurs d'HLM

Le ratio RBC/Production des bailleurs d'HLM est resté relativement stable depuis quinze ans avec un minimum en 1987 de 34,9% et un maximum en 1990 de 41,4%. Il s'établit à 39,6% en 1999. 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 prêts locatifs aidés (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 1999, 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 (11,1 % en 1999, 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, en raison de leur date de construction. Toutefois, ces charges ont augmenté à peu près au même rythme que les loyers à partir de 1994.

Tableau 3.8

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Montant des ressources par logement	11 429	17 112	18 057	18 414	19 183	19 849	20 433	21 067	21 647
Montant des charges par logement	7 754	10 526	11 000	11 163	11 758	12 322	12 477	12 926	13 094
RBC / Production (%)	38,8	40,5	40,9	40,1	39,3	38,5	39,5	39,1	39,9
Intérêts / Production (en %)	50,8	32,3	31,1	28,8	28,9	29,0	27,8	26,9	25,0
Impôts / Production (en %)	1,9	5,3	6,1	6,7	7,3	8,2	8,8	9,9	11,1

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 1999, rapporté à la production ce solde se monte à 36,4% pour les bailleurs personnes physiques et à 20,4% pour les bailleurs d'HLM. Ainsi, 100 francs de loyer rapportent en fait 36 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 74 francs pour 100 francs de loyer imputé. En d'autres termes, l'investissement effectué par les propriétaires occupants non accédants dans leur logement leur permet de réaliser une économie de 74% par rapport à ce que leur coûterait l'occupation comme locataire d'un logement équivalent.

Pour les accédants, ce solde est évidemment négatif et traduit l'effort lié à l'accession. Ainsi le coût pour les accédants est supérieur de moitié à ce que leur coûterait la location d'un logement équivalent.

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 175 milliards de francs en 1995 à 225 milliards de francs en 1999, 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 au profit de celle de l'amortissement du capital dû. De plus, les générations suivantes d'accédants ont emprunté 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 3.9

EQUILIBRE DE LA GESTION LOCATIVE DES PRODUCTEURS

En millions de francs

RBC- Remboursements	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Accédants	-38 766	-76 953	-76 654	-90 946	-86 524	-87 435	-99 797	-125 400	-114 841
Non accédants	61 603	136 860	152 361	161 029	175 495	187 938	196 993	205 201	225 200
Bailleurs personnes physiques	27 521	44 479	46 344	48 699	52 662	55 217	55 373	53 587	59 074
Bailleurs d'HLM	8 038	13 541	14 129	14 125	14 143	13 834	14 850	15 424	15 912

Source : Compte du Logement.

Tableau 3.10

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

	En %								
RBC-Remboursements / Production	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Accédants	-34,4	-38,4	-37,3	-43,4	-40,6	-40,5	-45,9	-56,8	-51,4
Non accédants	73,0	70,8	72,2	71,0	72,4	72,9	72,6	71,2	73,8
Bailleurs personnes physiques	43,5	36,0	35,4	35,6	37,1	37,6	36,6	34,1	36,4
Bailleurs d'HLM	28,6	24,8	24,2	22,8	21,5	20,1	20,6	20,5	20,4

Source : Compte du Logement.



CHAPITRE 4

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

AVERTISSEMENT

La Commission des comptes du logement du 9 juillet dernier a émis des réserves sur le partage de l'investissement des ménages en logements neufs entre les filières "propriétaires occupants" et "bailleurs personnes physiques" et s'est interrogée sur la précision des évaluations retenues pour l'acquisition de logements existants.

Une expertise effectuée durant l'été a confirmé la fragilité du partage de l'investissement des ménages en logements neufs entre la partie destinée à une occupation personnelle et celle qui fait l'objet d'investissement locatif. Plus précisément, les montants retenus pour l'investissement locatif apparaissent surestimés tandis que les dépenses relatives à l'accession des ménages au logement neuf semblent sous-évaluées, et ce depuis plusieurs années. L'identification précise des causes et de l'ampleur de ces biais nécessite de réexaminer l'ensemble de la méthode utilisée pour établir ces évaluations ; il n'a donc pas été possible de les corriger dans un délai compatible avec la publication du présent rapport.

Quant à l'acquisition de logements existants, l'évaluation retenue dans ce rapport a été jugée acceptable même si les données statistiques disponibles ne sont pas toutes convergentes, ce qui rend nécessaire la poursuite des investigations.

De ce fait, les membres de la Commission ont jugé préférable de publier les évaluations telles qu'elles leur ont été présentées le 9 juillet dernier en les assortissant du présent avertissement quant à la précision des évaluations relatives à la décomposition de l'investissement des ménages par filières (propriétaires occupants, bailleurs personnes physiques) figurant dans le présent rapport.

Ils ont également demandé que, dès le prochain rapport, leur soient présentées des évaluations modifiées pour tenir compte des biais qui ont été constatés.

En 1999, le montant total des acquisitions et travaux en logement atteint 960 milliards de francs, en progression de 14% par rapport à 1998. La formation brute de capital fixe s'élève à 462 milliards de francs (+9%). L'investissement en logements neufs progresse de 14% après avoir augmenté de 6% en 1998. Il est notamment tiré à la hausse par les bailleurs personnes physiques, dont l'investissement dans le logement neuf croît de 28%. La reprise de l'investissement des accédants dans le neuf s'amplifie (+14%). L'investissement des personnes morales en logements neufs reprend légèrement en 1999 (+2%) et correspond à une évolution contrastée selon les filières : la baisse de l'investissement des organismes d'HLM (-9%) est compensée par la bonne tenue des autres personnes morales (+16%). Les acquisitions de logements d'occasion progressent fortement (+20%), tandis que les travaux (+3%) progressent de manière régulière. Le financement de l'investissement en logements est marqué par une progression accélérée du montant des emprunts non aidés (+20%).

L'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 1999 un montant de 960 milliards de francs, en forte progression par rapport à 1998 (+ 14%).

Cette hausse provient de l'accélération du rythme de croissance de l'activité immobilière dans le neuf (+6% en 1998, +14% en 1999) et l'ancien (+9% en 1998, +20% en 1999). L'activité immobilière en gros travaux

d'entretien et d'amélioration augmente de 3% en 1999 après avoir augmenté de 2% en 1998.

L'investissement en logement atteint 510 milliards de francs en 1999, en hausse de 10% par rapport à 1998.

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement est de 462 milliards de francs. Son rythme de croissance s'est accéléré (+4% en 1998, +9% en 1999).

Tableau 4.1

L'ACTIVITE IMMOBILIERE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS EN 1999
en millions de francs

Activité immobilière hors frais	
(1) Construction de logements neufs	226 540
(2) Terrains d'assise des logements neufs	44 944
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	328 523
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	128 786
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	189 608
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière	41 642
Ensemble de l'activité immobilière (1+2+3+4+5+6)	960 043
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	324 027
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	126 010
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	4 497
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	7 272
Formation brute de capital fixe (1+9+5+6)	462 287
Investissement (1+2+10+5+6)	510 006

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 (hors terrains d'assise) 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 276 milliards de francs en 1999. Leur croissance s'est progressivement accélérée au cours de ces trois dernières années (+2% en 1997, +6% en 1998, +14% en 1999). Leur part dans l'activité immobilière reste stable (29%) de 1997 à 1999.

Les acquisitions de logements anciens atteignent un total de 495 milliards de francs en 1999. Après une croissance soutenue (+11,5% en 1997, +10% en 1998), elles ont augmenté de 20% en 1999. Leur part représente désormais plus de la moitié (52%) de l'activité immobilière.

Les travaux représentent en 1999 un montant de 190 milliards de francs. Leur activité immobilière a augmenté de façon modeste par rapport à celle de l'ancien et du neuf (+4% en 1997, +2% en 1998, +3% en 1999). La part des travaux dans le total de l'activité immobilière est passée de 23% à 20% entre 1997 et 1999.

Au final, la croissance en 1999 affecte aussi bien le neuf que l'ancien même si la croissance dans l'ancien reste supérieure à celle du neuf.

Graphique 4.1

ÉVOLUTION DES DÉPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX

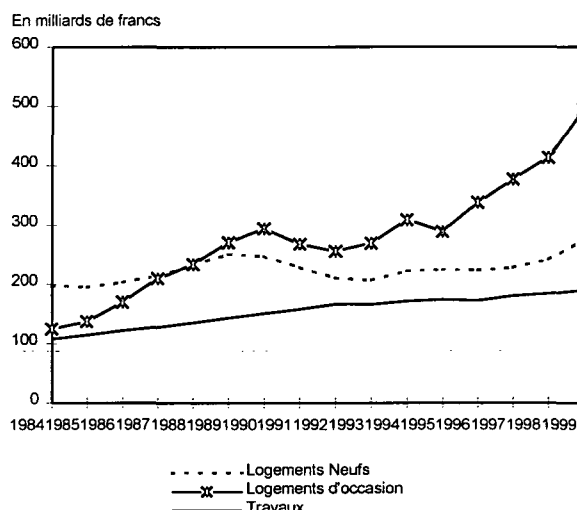


Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Fonds propres	74,3	109,9	100,5	98,6	100,3	104,5	98,3	95,4	91,3	99,9
Aides	5,6	8,8	8,9	9,2	9,9	9,8	11,2	12,9	10,8	9,5
Emprunts aidés	53,1	27,0	27,5	29,3	41,6	40,2	32,7	25,7	24,9	25,5
Emprunts non aidés	64,4	82,9	73,7	69,4	70,4	70,2	81,6	93,8	114,1	140,6
Ensemble logements neufs	197,4	228,6	210,6	206,5	222,2	224,7	223,8	227,8	241,1	275,5
Fonds propres	72,5	149,8	145,5	154,5	177,8	166,3	182,5	210,5	229,4	264,9
Aides	1,4	2,9	2,2	2,0	2,3	2,0	3,2	2,9	2,1	2,4
Emprunts aidés	5,2	1,6	1,8	1,9	2,3	2,1	3,9	2,5	2,5	2,8
Emprunts non aidés	45,7	113,2	105,9	110,7	126,3	118,1	148,1	160,8	179,4	224,5
Ensemble logements d'occasion	124,8	267,5	255,4	269,1	308,7	288,5	337,7	376,7	413,4	494,6
Fonds propres	66,6	95,7	102,4	102,5	111,8	118,4	111,4	116,7	119,7	127,9
Aides	4,9	6,8	6,9	7,3	7,3	6,3	6,6	6,8	6,6	6,7
Emprunts aidés	6,1	7,2	8,4	9,1	9,1	7,4	6,2	5,5	6,3	6,9
Emprunts non aidés	29,5	47,8	48,8	47,1	42,9	42,0	48,6	50,8	51,1	48,4
Ensemble travaux	107,1	157,5	166,5	166,0	171,1	174,1	172,8	179,8	183,7	189,9
Fonds propres	213,4	355,4	348,4	355,6	389,9	389,2	392,2	422,6	440,4	492,7
Aides	11,9	18,5	18	18,5	19,5	18,1	21	22,6	19,5	18,6
Emprunts aidés	64,4	35,8	37,7	40,3	53,0	49,7	42,8	33,7	33,7	35,2
Emprunts non aidés	139,6	243,9	228,4	227,2	239,6	230,3	278,3	305,4	344,6	413,5
Total acquisitions et travaux	429,3	653,6	632,5	641,6	702,0	687,3	734,3	784,3	838,2	960,0

Source : Compte du logement.

1.1 - Le financement de l'activité immobilière

En 1999, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 51%. Leur part est en légère baisse par rapport à 1998 (52,5%). Ils continuent de jouer un rôle plus important dans le financement des travaux (67%) et des acquisitions dans l'ancien (54%) que dans celui des opérations neuves (36%).

La forte hausse du montant des emprunts non aidés (+20% en 1999 après une hausse de 13% en 1998) conduit à une augmentation de leur part dans le financement global de l'activité immobilière : elle est passée de 41% à 43% entre 1998 et 1999. La part dans le financement des emprunts non aidés, qui constituent la première source de financement des opérations de logement neuf, progresse de 47% à 51% entre 1998 et 1999 alors que leur rôle pour les travaux s'est affaibli en 1999 (28% en 1998, 25% en

1999). La part des emprunts non aidés dans le financement des opérations dans l'ancien est passée de 43% à 45% entre 1998 et 1999.

Les emprunts aidés (4% en 1999) et les aides (2%) jouent un rôle plus marginal, 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 reste toujours le premier bénéficiaire des aides et des emprunts aidés : il représente en 1999 51% des aides et 72% des emprunts aidés. La part des travaux dans le total des aides est en augmentation depuis 1997 (30% en 1997, 34% en 1998, 36% en 1999) et il en est de même de la part des travaux dans le total des emprunts aidés (16% en 1997, 19% en 1998, 20% en 1999). L'ancien représente en 1999 13% des aides et 8% des emprunts aidés.

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	En milliards de francs									
	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Fonds propres	74,3	109,9	100,5	98,6	100,3	104,5	98,3	95,4	91,3	99,9
Aides	5,6	8,8	8,9	9,2	9,9	9,8	11,2	12,9	10,8	9,5
Emprunts aidés	53,1	27,0	27,5	29,3	41,6	40,2	32,7	25,7	24,9	25,5
Emprunts non aidés	64,4	82,9	73,7	69,4	70,4	70,2	81,6	93,8	114,1	140,6
Ensemble logements neufs	197,4	228,6	210,6	206,5	222,2	224,7	223,8	227,8	241,1	275,5
Fonds propres	72,5	149,8	145,5	154,5	177,8	166,3	182,5	210,5	229,4	264,9
Aides	1,4	2,9	2,2	2,0	2,3	2,0	3,2	2,9	2,1	2,4
Emprunts aidés	5,2	1,6	1,8	1,9	2,3	2,1	3,9	2,5	2,5	2,8
Emprunts non aidés	45,7	113,2	105,9	110,7	126,3	118,1	148,1	160,8	179,4	224,5
Ensemble logements d'occasion	124,8	267,5	255,4	269,1	308,7	288,5	337,7	376,7	413,4	494,6
Fonds propres	66,6	95,7	102,4	102,5	111,8	118,4	111,4	116,7	119,7	127,9
Aides	4,9	6,8	6,9	7,3	7,3	6,3	6,6	6,8	6,6	6,7
Emprunts aidés	6,1	7,2	8,4	9,1	9,1	7,4	6,2	5,5	6,3	6,9
Emprunts non aidés	29,5	47,8	48,8	47,1	42,9	42,0	48,6	50,8	51,1	48,4
Ensemble travaux	107,1	157,5	166,5	166,0	171,1	174,1	172,8	179,8	183,7	189,9
Fonds propres	213,4	355,4	348,4	355,6	389,9	389,2	392,2	422,6	440,4	492,7
Aides	11,9	18,5	18	18,5	19,5	18,1	21	22,6	19,5	18,6
Emprunts aidés	64,4	35,8	37,7	40,3	53,0	49,7	42,8	33,7	33,7	35,2
Emprunts non aidés	139,6	243,9	228,4	227,2	239,6	230,3	278,3	305,4	344,6	413,5
Total acquisitions et travaux	429,3	653,6	632,5	641,6	702,0	687,3	734,3	784,3	838,2	960,0

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, remplacés à compter du 14 septembre 1999 par le PLUS, 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, PLUS depuis 1999), 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.

I.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 1999, l'investissement en logements neufs s'est élevé à 275,5 milliards de francs et augmente de 14% après deux années de croissance (+2% en 1997, +6% en 1998). 1999 est marquée par une croissance des achats aux promoteurs nettement plus forte que l'année précédente (+29% contre +12% en 1998). Pour la de construction à l'initiative de l'acquéreur, la hausse est également plus forte qu'en 1999 (+8% contre +2% en 1998).

Le montant des investissements en logements neufs des propriétaires occupants est de 168 milliards de francs. Il augmente de 13% en 1999 après deux années de croissance soutenue (+7% en 1997, +5% en 1998). Les propriétaires occupants réalisent 61% de l'investissement en logements neufs, part stable ces trois dernières années.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques s'élève à 53 milliards de francs en 1999. Entre 1997 et 1999, sa croissance s'est fortement accélérée (+6% en 1997, +19% en 1998, +28% en 1999). Cette filière représente, en 1999, 19% l'investissement en logements neufs, contre 15% en 1997. Cela est dû à la fois à l'amélioration du climat économique, qui a stimulé les placements dans l'immobilier de rapport, et à l'amélioration de leur

rendement qu'ont amplifiée les mesures fiscales prises ces dernières années, notamment le dispositif d'amortissement accéléré dit « amortissement Périissol ».

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes morales est de 40 milliards de francs en 1999. Après une baisse de 2% en 1998 moins importante que celle de 1997 (-11%), il augmente de 2% en 1999. La reprise de l'investissement en logements neufs de la filière autres bailleurs personnes morales (+16%) et la stabilisation de l'investissement des autres bailleurs sociaux dans le neuf (+1%) compensent la baisse de l'investissement en logements neufs des organismes HLM (-9%).

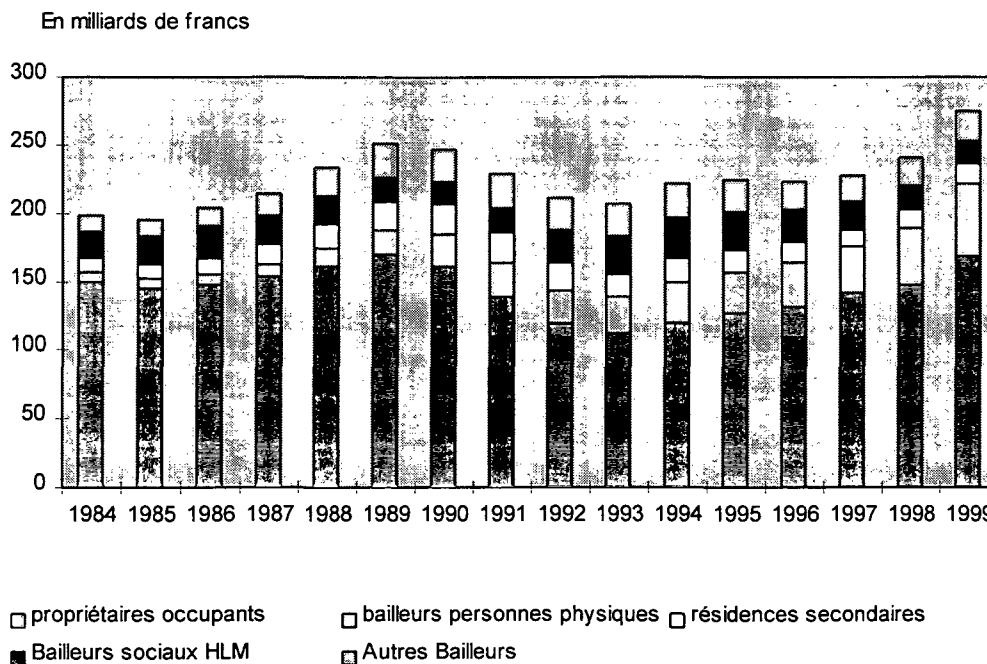
L'investissement en résidences secondaires neuves poursuit sa croissance en 1999 : il atteint un montant de 14,3 milliards de francs et augmente de 16% après avoir augmenté de 1,5% en 1998. Néanmoins, la part des résidences secondaires dans l'investissement en logements neufs est stable à 5%.

En 1999, la part de l'investissement en logements neufs réalisée par les ménages atteint 80%.

1999 voit se poursuivre le recours plus important aux crédits dans le financement des opérations de logements neufs : les crédits non aidés financent plus de la moitié (51%) des acquisitions de logements neufs contre 47% en 1998. Dans le cas des bailleurs personnes physiques, cette part est de 55% contre 49% en 1998. La part des autres financements diminue, de 4% à 3% pour les aides, de 38% à 36% pour les fonds propres et de 10% à 9% pour les emprunts aidés.

Graphique 4.2

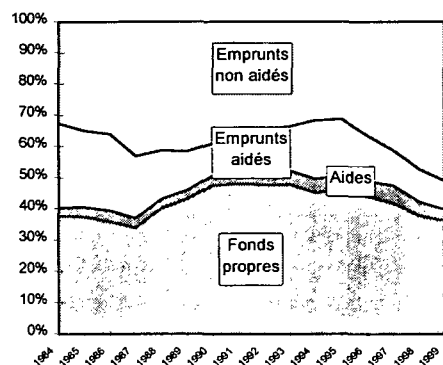
L'ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIÈRE



Source : Compte du Logement

Graphique 4.3

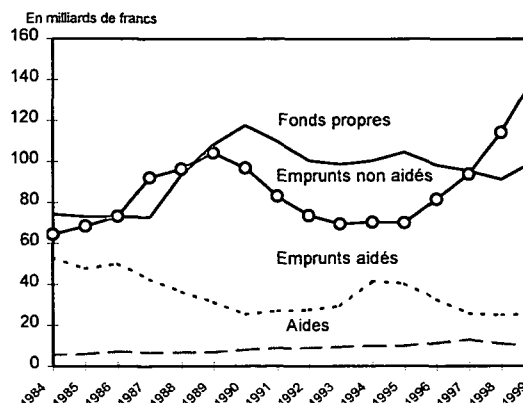
L'ÉVOLUTION DU FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

Graphique 4.4

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

I.3 - Les acquisitions de logements d'occasion

Les transactions sur les logements d'occasion atteignent, en 1999, 495 milliards de francs, ce qui correspond à une progression de 20% par rapport à 1998. Cette croissance est plus forte que celle des années précédentes (+10% en 1997, +11,5% en 1998).

La prolongation des effets de la baisse des droits de mutation à titre onéreux, qui a pris effet à compter du 1er septembre 1998 (suppression de la part régionale), la baisse de la part départementale prenant effet à compter du 15 septembre 1999, associées à un environnement économique favorable, ont soutenu la croissance des transactions dans l'ancien en 1999.

Contrairement à l'année précédente, la hausse des transactions en valeur est plus forte en Ile-de-France qu'en province (24% contre 20%). La part de la région parisienne dans l'ensemble des transactions est stable à 32% depuis 1997.

La structure du financement des acquisitions dans l'ancien, stable ces dernières années, a évolué en faveur du crédit en 1999 : la part des fonds propres est passée de 55,5% à 53,5% tandis que celle des

emprunts non aidés est passée de 43% à 45% (les aides et des emprunts aidés sont restés stables).

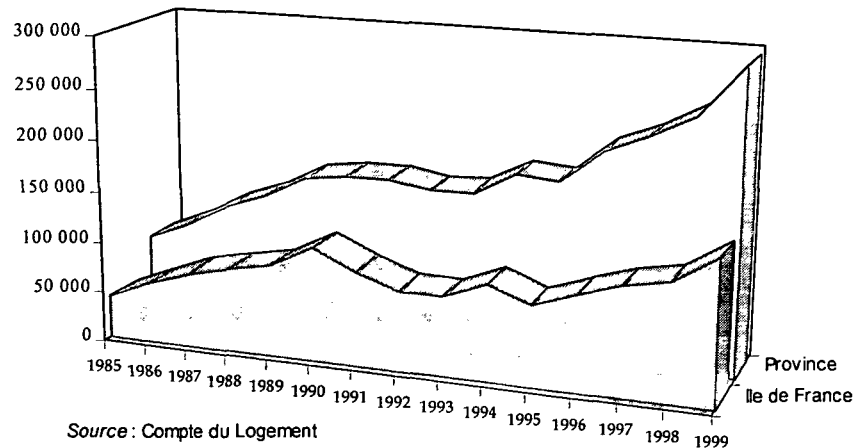
Les opérations sur les logements d'occasion mettent en relation un vendeur et un acheteur. On peut évaluer, pour les ménages et pour les personnes morales, non seulement le montant global des acquisitions mais aussi celui des cessions, et établir une « matrice » des transactions. En 1999, 88% des transactions 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 (+18 milliards de francs en 1999), alors qu'il est négatif pour les personnes morales (-11 milliards en 1999). Le solde total est également régulièrement positif (+7 milliards de francs en 1999). 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

En millions de francs



Source : Compte du Logement

Tableau 4.4

LES MUTATIONS DANS L'ANCIEN SELON L'ACHETEUR ET LE VENDEUR EN 1999

Vendeurs	millions de francs					
	Acheteurs	Ménages	Personnes morales	Total Champ CSL	"Hors champ CSL"	Ensemble
Ménages		414 748	6 057		10 522	431 327
Personnes morales		16 996	723		991	18 710
Total champ CSL						450 037
"Hors champ CSL"		17 973	812		1 132	19 917
Ensemble		449 718	7 592	457 310	12 644	469 954

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 1998 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.

I.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien

En 1999, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 190 milliards de francs, en hausse (+3%) pour la troisième année consécutive (+4% en 1997, +2% en 1998). Ces travaux représentaient environ 41% du total de l'investissement sur la période 1992-1998. Ils ne représentent plus que 37% du total en 1999. Les ménages réalisent 88% du total des travaux, part stable depuis 1997.

De 1996 à 1998, les modalités de financement des opérations de travaux ont peu évolué : les fonds propres représentaient 65% des dépenses, les crédits non aidés 28%. En 1999, ils représentent respectivement 65% et 25,5% du total des dépenses. Pour les ménages, de 1996 à 1998, les fonds propres représentaient 67% des dépenses, les crédits non aidés 30%⁽⁴⁾. En 1999, la part des fonds propres dans les opérations des travaux des ménages est passée à 70%, tandis que celle des crédits non aidés a diminué (28%). L'augmentation de la part des fonds propres pourrait trouver son origine dans la baisse de la TVA

sur les travaux : la taxe à la valeur ajoutée est désormais perçue au taux de 5,5% au lieu de 20,6% pour la plupart des travaux réalisés par les ménages lorsque la facture est émise entre le 15 septembre 1999 et le 31 décembre 2002. Du fait de la baisse de la TVA, le coût unitaire des travaux est plus faible et rend moins nécessaire le recours à l'emprunt. D'autre part, le caractère provisoire de la mesure incite à faire plus souvent des travaux de montant modeste. Les aides et les crédits aidés ne jouent un rôle significatif que pour les organismes HLM : si la part des aides est stable de 1997 à 1999 avec une moyenne de 13% du total des dépenses des organismes HLM, celle des crédits aidés est passée de 25% à 30% sur la même période.

(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 propre 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.

I.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF en logement est de 462 milliards de francs en 1999, soit une hausse de 9%. Cette progression est nettement plus forte que celles des années précédentes (+4% en 1997 et 1998). Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 88 % du total, a crû de 10%, alors que celle des personnes morales a diminué (-1%). Les hausses de 1997 et 1998 sont de nature différente : en 1997, la reprise de l'investissement des ménages (+7%) compense l'effondrement de celui des personnes morales (-12%) ; en 1998, la FBCF augmente pour l'une comme pour l'autre filière (+5%

pour les ménages, +3% pour les personnes morales). Ces différences de dynamique entre ménages et personnes morales s'expliquent par l'investissement en logements neufs, mais aussi par les soldes d'opérations sur logements existants : en 1999, les ménages, qui ont acheté au total pour 323 milliards de francs de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assise), en ont vendu pour 310 milliards de francs. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont davantage vendu (13 milliards de francs) qu'acheté (6 milliards de francs). Au total, les achats ont excédé les cessions de 4 milliards de francs, ce qui correspond 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	1999
Ménages										
Logements neufs	136,1	152,2	133,9	126,6	135,5	140,6	146,5	153,8	162,5	189,4
Travaux	94,6	134,3	141,1	139,0	144,9	150,3	150,6	157,8	160,9	166,7
Acquisitions nettes de cessions*	8,7	1,6	3,3	4,1	3,4	4,1	6,6	9,1	8,0	12,2
Frais et droits liés	12,9	27,1	25,4	25,8	29,7	25,3	25,8	33,0	38,8	40,5
Total	252,3	315,3	303,7	295,5	313,5	320,3	329,5	353,7	370,2	408,8
évolution annuelle en %		-7,3	-3,7	-2,7	6,1	2,2	2,9	7,3	4,7	7,5
Personnes morales										
Logements neufs	27,4	38,9	42,3	46,1	50,2	47,3	41,1	36,6	36,2	37,2
Travaux	12,3	22,7	24,9	26,6	26,0	23,5	21,8	21,7	22,4	22,9
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-1,4	-2,0	-2,5	-3,0	-3,6	-4,1	-6,6	-5,6	-7,7
Frais et droits liés	0,4	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9	0,8	0,9	1,1	1,1
Total	n.d.	61,1	66,1	71,1	74,2	68,1	59,6	52,6	54,1	53,5
évolution annuelle en %		n.d.	8,1	7,6	4,3	-8,1	-12,6	-11,8	2,8	-1,0
Ensemble										
Logements neufs	163,5	191,1	176,2	172,7	185,7	187,9	187,6	190,4	198,7	226,6
Travaux	106,9	157,1	166,0	165,6	170,9	173,8	172,4	179,4	183,3	189,6
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	0,2	1,3	1,6	0,4	0,5	2,5	2,5	2,4	4,5
Frais et droits liés	13,3	28,0	26,3	26,7	30,7	26,2	26,6	33,9	39,9	41,6
Total	n.d.	376,4	369,8	366,6	387,7	388,4	389,1	406,2	424,3	462,3
évolution annuelle en %		n.d.	-1,8	-0,9	5,7	0,2	0,2	4,4	4,4	7,8

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 calculées 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

II - Acquisitions et travaux des ménages

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

En 1999, les ménages réalisent 92 % 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 1999, le montant total des acquisitions et travaux des ménages est de 885 milliards de francs, en hausse de 16 % après trois années de croissance plus modérée (+7% en 1996, +6% en 1997, +7% en 1998). Cette croissance accélérée des dépenses se manifeste dans le neuf (+17% en 1999 contre +7% en 1998)

comme dans l'ancien (+20% en 1999 contre +10% en 1998), tandis que les dépenses en travaux progressent de façon régulière (+3% en 1999 contre +2% en 1998).

De 1998 à 1999, la part des constructions à l'initiative de l'acquéreur est passée de 20% à 18% tandis que celle des achats à des promoteurs est passée de 9% à 10% et celle de l'ancien de 71 à 72%.

La dynamique des différentes filières est marquée en 1999 par une hausse généralisée des acquisitions et travaux. L'activité immobilière des propriétaires non accédants croît de façon à nouveau vigoureuse (+9%) après la hausse modeste de 1998 (+2% contre +13% en 1997), l'investissement des accédants continue d'augmenter (+17% en 1999 après +9% en 1998), de même que celui des bailleurs personnes physiques (+20% après +11% en 1998).

Tableau 4.6

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

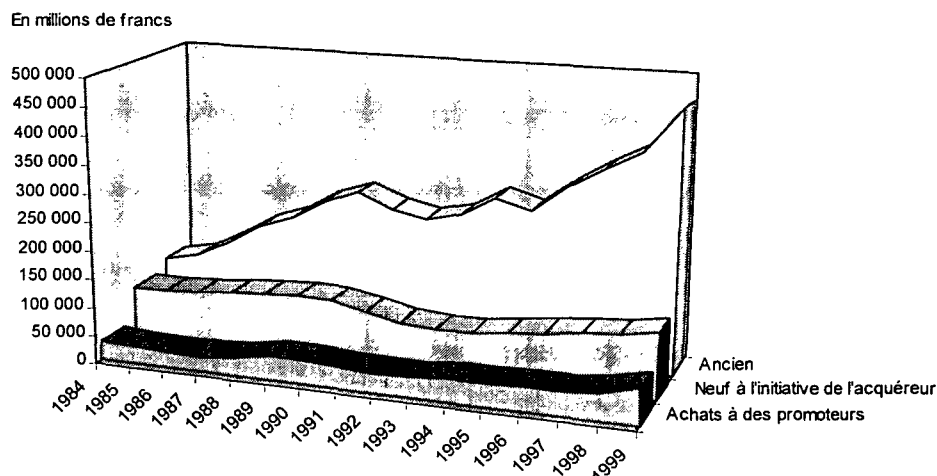
En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Logements neufs	165,1	182,2	160,5	152,2	162,9	168,9	175,9	185,1	198,8	231,8
Évolution annuelle			-12%	-5%	7%	4%	1%	9%	7%	17%
Logements anciens	121,7	261,4	249,3	262,6	301,4	282,3	331,7	369,2	405,1	486,3
Évolution annuelle			-5%	5%	15%	-6%	18%	11%	10%	20%
Travaux	94,9	134,7	141,5	139,4	145,3	150,6	151,0	158,1	161,3	166,9
Évolution annuelle			5%	-2%	4%	4%	0,3%	5%	2%	3%
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,2	609,6	601,8	658,6	712,4	765,2	885,0
Évolution annuelle			-5%	1%	10%	-1%	9%	8%	7%	16%

Source : Compte du Logement.

Graphique 4.6

RÉPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MÉNAGES



Source : Compte du Logement

Tableau 4.7

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Accédants	270,9	392,1	361,7	351,4	378,3	364,5	417,7	445,4	485	569,2
Non accédants	91,8	127,9	130,3	139,6	158,7	165,3	162,5	182,9	186,4	203,3
Bailleurs	19,0	58,3	59,3	63,2	72,6	72,0	78,4	84,1	93,8	112,5
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,2	609,6	601,8	658,6	712,4	765,2	885,0

Source : Compte du Logement.

II.2 - L'investissement en logements neufs

La croissance de l'investissement en logements neufs des accédants à la propriété s'est accélérée en 1999 : elle est de 14% contre 8% en 1998. 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 10% 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 encore connu une forte accélération en 1999 (+28,5% en 1999 après +19% en 1998).

Cette accélération trouve probablement une partie de son origine dans la mise en place du dispositif d'amortissement accéléré (loi de finances pour 1997) 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 quatre 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. La fin proche du Périssol et son remplacement par le dispositif Besson (loi de finances pour 1999), ont contribué à tirer l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques à la hausse en 1999.

Mais les hausses de ces dernières années ne sont pas liées au seul amortissement accéléré : l'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques avait déjà augmenté en moyenne de 7% par an entre 1991 et 1996. Les autres facteurs de la reprise pourraient être le niveau relativement faible des taux d'intérêt, le renforcement 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	1999
Accédants	137,4	125,3	108,0	99,9	106,9	113,0	117,5	128,5	139,3	158,6
Non accédants	11,3	14,1	11,2	12,1	12,3	13,6	14,5	12,7	9,2	9,7
Bailleurs	7,5	24,1	24,8	26,3	29,9	30,1	32,7	34,7	41,3	53,1
Ensemble	156,2	163,5	144,0	138,3	149,1	156,7	164,7	176,0	189,8	221,4

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 21% par an entre 1995 et 1999 et leur part dans le financement de l'ensemble des opérations est passée de 36% à 45%. En 1999, on assiste à une accélération de la hausse du montant des emprunts non aidés (+21%) confirmant deux ans de croissance soutenue (+10% en 1997, +14% en 1998).

Même si la quantité de fonds propres utilisés pour financer les opérations immobilières des ménages a augmenté (7% de croissance moyenne depuis 1995), leur part dans le financement de ces dépenses a globalement diminué : néanmoins, ils représentent encore plus de la moitié (52%) du total des dépenses en 1999 (contre 59% en 1995). Cette baisse du taux d'apport personnel est surtout marquée dans le neuf (+45% en 1997, +38% en 1998, +35% en 1999). Elle se retrouve également dans l'ancien (+56% en 1997, +55% en 1998, +53% en 1999), tandis que la part de l'apport personnel augmente dans les travaux (+67% en 1997, +67% en 1998, +70% en 1999).

Après plusieurs années de baisse, le montant des emprunts aidés augmente de 12% en 1999.

Les crédits à l'habitat accordés aux ménages ⁽⁵⁾ ont régulièrement augmenté de 1997 à 1999 : après une croissance à un rythme soutenu en 1997 (+9%) et 1998 (+13%), ils ont augmenté de 22% en 1999. Mais la nature de la croissance est différente en 1997-1998 et 1999 : en 1997 et 1998, la croissance des crédits aux ménages dans le neuf est régulière (+16% en 1998 après une augmentation de 15% en 1997), les crédits pour travaux croissent de façon faible mais soutenue (3% de hausse en 1998 après 2% de hausse en 1997), les crédits pour les logements existants croissent à un rythme accéléré (+13% en 1998 après +7% l'année

(5) Ces crédits qui sont les crédits versés corrigés des renégociations, étaient fournis par la source Banque de France jusqu'en 1997. Depuis 1998, la Banque de France n'observe plus que les crédits mis en force non corrigés des renégociations. On utilise dès lors le chiffrage de l'Observatoire de la production de crédits (professeur M. Mouillart)

Tableau 4.9

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX DES MENAGES

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Fonds propres	198,5	324,0	317,2	324,4	356,5	357,7	363,3	393,9	408,7	457,9
Aides	3,8	9,5	7,7	7,2	8,0	7,4	12,2	15	13,2	12,0
Emprunts aidés	44,8	13,5	10,8	8,8	19,6	20,0	18,9	12,4	12,0	13,4
Emprunts non aidés	134,6	231,3	215,6	213,8	225,5	216,7	264,2	291,1	331,3	401,7
Ensemble	381,7	578,3	551,3	554,2	609,6	601,8	658,6	712,4	765,2	885,0

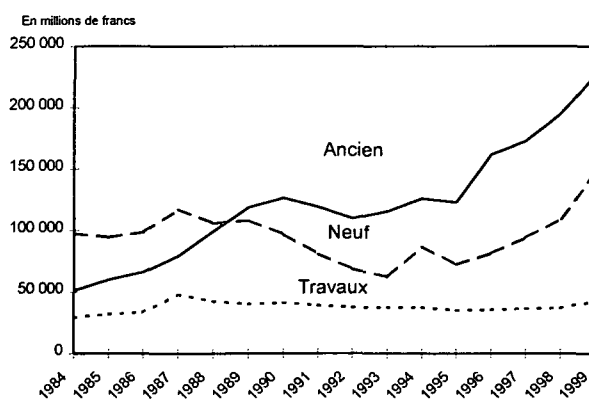
Source : Compte du Logement.

précédente). En 1999, les crédits aux ménages dans le neuf augmentent très fortement (+34%), de même que les crédits aux ménages dans l'ancien et les crédits concernant les travaux (+16% et +14%). Les crédits accordés aux ménages augmentent plus vite que le montant de leurs acquisitions (cf tableau 4.6), les taux d'apport personnel baissant sensiblement.

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 1997 et 1999, elle est passée de 15% à 20%. En effet, la part des crédits dans le financement de l'investissement locatif neuf était de 36% en 1993 : elle est désormais de 55%. Cela s'explique par le mécanisme de l'amortissement accéléré d'autant plus avantageux que la part de la dépense financée à crédit est grande : si au cours d'une année le montant des intérêts d'emprunt est supérieur à celui des loyers, la différence est déductible des revenus fonciers positifs des 10 années à venir.

Graphique 4.7

ÉVOLUTION DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES



Source : Compte du Logement, d'après les Comptes Financiers du Logement, Banque de France et, depuis 1998, l'Observatoire de la production de crédits.

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 augmentent légèrement en 1998 (+1%) et 1999 (+2%) pour atteindre un montant de 71,1 milliards de francs. Mais les croissances de 1998 et 1999 sont de nature différente : en 1998, la reprise des travaux (+3%) et la croissance dans l'ancien (+11%) compensaient

le ralentissement dans le neuf (-2%), en 1999, le neuf se reprend légèrement (+2%), les travaux augmentent à nouveau de 3% et la progression dans l'ancien se ralentit (+1%).

Les personnes morales investissent principalement dans des logements neufs qui constituent 56% du total de leurs dépenses d'acquisitions et de travaux en 1999. Alors que la part du neuf était en baisse constante entre 1995 et 1998 au profit des achats de logements anciens et des travaux, elle se stabilise en 1999.

Tableau 4.10

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En milliards de francs

	1984	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
NEUF										
Organismes HLM	19,6	18,7	23,6	27,5	30,0	28,9	23,4	20,2	18,7	17,0
Autres bailleurs sociaux	3,4	6,6	6,8	7,6	7,9	7,4	6,2	4,9	4,3	4,4
Autres personnes morales	7,7	17,5	16,4	15,9	17,6	16,1	15,1	14,5	15,9	18,4
Ensemble des acquisitions de logements neufs	30,7	42,8	46,8	51,0	55,6	52,4	44,7	39,6	38,9	39,8
% Neuf / Total	67 %	60 %	60 %	61 %	63 %	64 %	62 %	58 %	56 %	56 %
OCCASION										
Organismes HLM	1,2	1,4	1,7	2,0	2,1	1,9	1,8	1,8	1,5	1,7
Autres bailleurs sociaux	0,9	2,3	2,1	2,1	2,4	2,1	2,0	2,6	3,1	3,1
Autres personnes morales	0,9	2,5	2,3	2,4	2,8	2,2	2,2	3,1	3,7	3,6
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	3,0	6,2	6,1	6,5	7,3	6,2	6,0	7,5	8,3	8,4
% Occasion / Total	7 %	9 %	8 %	8 %	8 %	8 %	8 %	11 %	12 %	12 %
TRAVAUX										
Organismes HLM	9,5	17,7	19,6	21,1	20,7	18,4	16,3	16,2	16,9	17,5
Autres bailleurs sociaux	1,2	2,3	2,7	2,8	2,7	2,7	2,8	2,7	2,9	2,9
Autres personnes morales	1,6	2,7	2,6	2,7	2,6	2,4	2,7	2,7	2,6	2,5
Ensemble des travaux	12,3	22,7	24,9	26,6	25,9	23,6	21,8	21,6	22,4	22,9
% Travaux / Total	27 %	32 %	32 %	32 %	29 %	29 %	30 %	31 %	32 %	32 %
TOTAL										
Organismes HLM	30,3	37,8	44,9	50,6	52,8	49,2	41,5	38,2	37,1	36,2
Autres bailleurs sociaux	5,5	11,2	11,6	12,5	13,0	12,2	11,0	10,2	10,3	10,4
Autres personnes morales	10,2	22,7	21,3	21,0	23,0	20,7	20,0	20,3	22,2	24,5
Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux	46,0	71,7	77,8	84,1	88,8	82,1	72,5	68,7	69,6	71,1

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 (51%). Leur part dans le total des achats de logements anciens des personnes morales est passée de 18% à 21% après quatre années consécutives de baisse. La part de cette filière dans la construction neuve a fortement chuté en 1999 (43% en 1999 contre 48% en 1998). Comme les deux années précédentes, les organismes HLM effectuent les trois quarts des dépenses en travaux.

Pour la cinquième année consécutive, l'investissement en logements neufs des HLM a diminué : il est passé de 30 milliards de francs en 1994 à 17 milliards de francs en 1999. Cette baisse est la conséquence de la diminution importante et régulière du nombre de logements neufs financés en PLA : de 78 000 en 1993 à 38 200 en 1999.

Entre 1994 et 1999, l'investissement en logements neufs des organismes d'HLM a diminué en moyenne de 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 2,8 milliards de francs en 1999. 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 16 milliards de francs entre 1996 et 1999, soit une baisse de 23,5%. Corrigée de " l'effet TVA réduite ", la baisse n'est plus que de 12%.

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.

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 1999, part stable au cours du temps. L'activité des autres bailleurs sociaux est restée stable par rapport à 1998 dans le neuf, l'ancien et les travaux.

Les autres personnes morales (sociétés immobilières

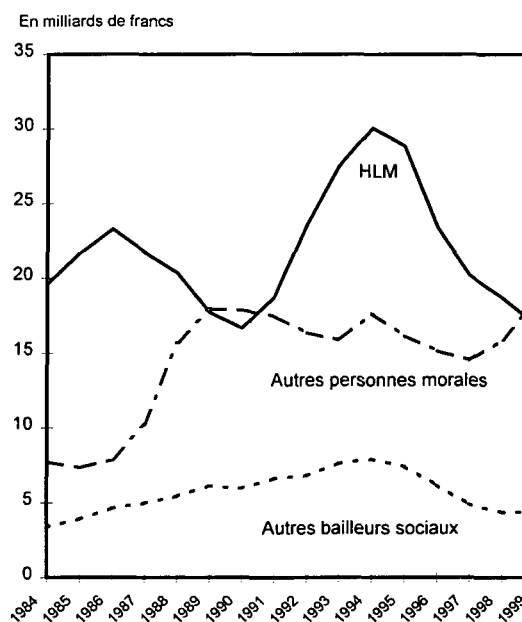
d'investissement, sociétés d'assurances et établissements de crédit notamment⁽⁶⁾ réalisent 24,5 milliards de francs de dépenses d'acquisitions et travaux. Elles représentent 46% des dépenses des personnes morales dans le neuf en 1999, en augmentation par rapport à 1998 (41% du total) et 43% des dépenses des personnes morales dans l'ancien, en baisse par rapport à 1998 (45% du total).

En 1999, l'investissement en logements neufs des autres personnes morales augmente de 16%, pour atteindre un montant de 18 milliards de francs. On assiste à une poursuite de la reprise de 1998 (+9%) qui contraste avec les baisses enregistrées dans le secteur social.

L'activité des autres personnes morales stagne dans l'ancien, après deux années consécutives de hausse.

Graphique 4.8

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES



Source : Compte du Logement.

(6) 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.

