

CHAPITRE 3

LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Les ressources liées à la production du service de logements ordinaires s'élèvent à 158 milliards d'euros en 2002 et les charges à 57 milliards d'euros. Le résultat brut courant dégagé par cette activité s'élève à 101 milliards d'euros, soit 64 % du montant des ressources liées à la production, c'est-à-dire des loyers. Ce ratio est très variable selon les filières. Les bailleurs personnes physiques dégagent de leur activité de location un résultat brut de l'ordre de 56 euros pour 100 euros de loyer, contre 44 euros pour 100 euros de loyer pour les bailleurs d'HLM. Pour les propriétaires occupants, l'économie réalisée est nettement à l'avantage des propriétaires qui n'ont plus d'emprunt en cours pour le financement de l'achat de leur logement : pour 100 euros de loyer qu'ils devraient verser s'ils étaient locataires d'un logement équivalent à celui qu'ils occupent, ils réalisent 91 euros d'économie (charges déduites) contre 51 euros pour les propriétaires accédants.

Dans le secteur locatif, les bailleurs personnes physiques perçoivent des ressources liées à la production de service de logements d'environ 4 783 euros par logement et acquittent des charges de 2 137 euros par logement. Ils dégagent ainsi une « rentabilité », mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers de 56%.

Pour les bailleurs d'HLM, la rentabilité est plus faible. Elle est égale à 44,2% et est de onze points inférieure à celle du secteur libre. Ils perçoivent 3 480 euros par logement et supportent 1 982 euros de charges.

De la même manière, on peut calculer la « rentabilité » du service de logement que les propriétaires se rendent à eux-mêmes. Elle est forte pour les propriétaires occupants (91,1%) et deux fois plus faible pour les propriétaires accédants (50,7%) qui supportent des charges d'intérêt importantes sur leurs emprunts. Ils ont à la fois les ressources (7 334 euros) et les charges (3 631 euros) les plus élevées.

En 2000 et dans une moindre mesure en 2001, les ressources des producteurs ont sensiblement augmenté, car ils ont perçu des indemnités d'assurance importantes pour couvrir les travaux occasionnés par les sinistres exceptionnels. Leur ratio RBC/production est plus élevé que celui des années antérieures.

Tableau 3.1

RESSOURCES ET CHARGES EN 2002
en milliards d'euros

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources	143,0	14,4	0,1	157,5
Charges	47,4	7,5	2,0	56,9

Source : Compte du Logement

Tableau 3.2

RESULTAT BRUT COURANT RAPPORTE A LA PRODUCTION*

	En 2002	RBC / Production*
Accédants		50,7%
Non accédants		91,1%
Bailleurs personnes physiques		55,8%
Bailleurs d'HLM		44,2%

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs.)

Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : le compte des producteurs de logements ordinaires

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 structures d'hébergement collectif - 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 du service lié 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 ».

I - Le compte des producteurs de service de logements ordinaires

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 n'en représentent qu'une infime partie.

La disparité des loyers entre les filières se retrouve ainsi dans les montants des « ressources » par logement.

Tableau 3.3
LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS EN 2002

	Ressources (en millions d'euros)	Part des loyers dans les ressources	Ressources par logement (en euros)
Propriétaires occupants			
Accédants	38 146	99,7 %	7 334
Non accédants	56 716	99,7 %	6 322
Bailleurs			
Personnes Physiques	28 548	99,1 %	4 783
HLM	12 833	97,4 %	3 480

Source : Compte du Logement.

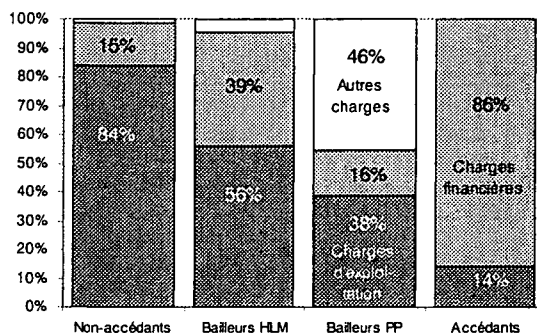
Les « ressources » par logement des producteurs non marchands - qui correspondent au loyer qu'ils devraient payer pour occuper leur logement, s'ils n'en étaient pas propriétaires - sont nettement plus élevées que celles des producteurs marchands. Celles des accédants sont plus de deux fois supérieures à 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 sont en outre plus confortables, notamment ceux des accédants qui sont, en moyenne, des logements plus récents.

I.2 - Les charges

En 2002, les charges liées à la production d'un service de logement s'élèvent à 47,4 milliards d'euros, pour les résidences principales. Elles se répartissent à peu près également entre les bailleurs de logements loués vides (23,3 milliards d'euros) et les propriétaires occupants (24,1 milliards d'euros). Pour ces derniers, les charges de production sont évaluées comme s'ils étaient leur propre bailleur. La répartition par type de charges varie cependant fortement selon les secteurs.

Pour les propriétaires occupants, les dépenses sont essentiellement des intérêts d'emprunts, qui représentent près des trois quarts des charges de production. Elles sont plus dispersées pour les bailleurs. Ces structures différentes reflètent la diversité de nature du service de logement offert ainsi que les différences de réglementation.

Graphique 3.1
LA NATURE DES CHARGES VARIE AVEC LA FILIERE



Source : Compte du Logement 2002.

Charges financières : intérêts des emprunts.

Charges d'exploitation : entretien des parties communes, frais de syndic et de personnel d'immeuble, TFPB, et, pour les bailleurs, petits travaux, prestations de service, frais de baux et d'agences et rémunérations d'intermédiaires.

Autres charges : primes d'assurances et, pour les bailleurs, loyers imputés pour les ménages logés gratuitement et impôts sur les revenus (pour les bailleurs personnes physiques).

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 continueraient 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 ».

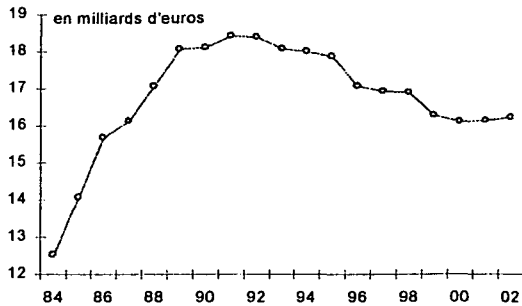
On peut classer les charges des producteurs en trois catégories : les charges d'exploitation (entretien et petits travaux, frais de personnel, d'agence, de syndic, prestations de services, TFPB), les charges financières (intérêts des emprunts), les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants, primes d'assurances et, pour les filières « bailleurs », les transferts à l'occupant qui constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

1.2.1 - Les intérêts d'emprunts pèsent sur les charges des propriétaires occupants

Les intérêts sur les crédits immobiliers atteignent en 2002 près de 21,9 milliards d'euros pour l'ensemble des résidences principales, soit près de 46,2 % des charges des producteurs. Ces intérêts sont, pour les trois quarts, acquittés par les propriétaires

occupants accédants. Les propriétaires occupants non accédants ne paient, par définition, des intérêts que sur des emprunts contractés pour des travaux d'entretien ou d'amélioration, à hauteur de 787 millions d'euros en 2002. Parmi les bailleurs de logements loués vides, les bailleurs HLM supportent environ 57,9 % des charges d'intérêt (2,9 milliards d'euros).

Graphique 3.2
LES INTERETS D'EMPRUNT DES ACCEDANTS
SONT STABLES DEPUIS 1999

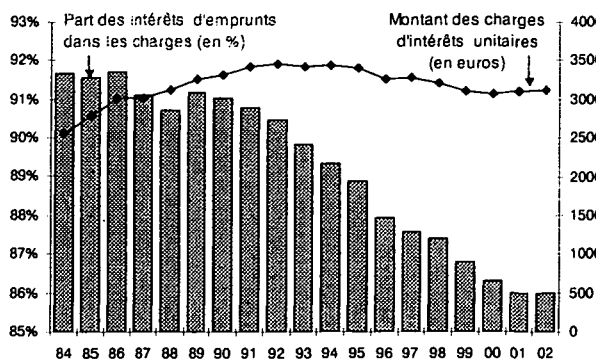


Source : Compte du Logement

En 2002, le montant moyen des intérêts d'emprunt par logement versé par les propriétaires accédants s'élève à 3 117 euros. Leur poids dans les charges a fortement baissé, passant de 91% des charges en 1990 à 86% en 2004.

Deux phases se distinguent nettement dans l'évolution passée des intérêts versés par les accédants. De 1984 à 1991, la masse des intérêts augmente progressivement, passant de 12,5 milliards d'euros en 1984 à 18,4 milliards d'euros en 1991. Cette masse diminue ensuite et se stabilise, depuis 1999, autour de 16,2 milliards d'euros. Cette baisse s'explique essentiellement par celle des taux d'intérêt. Mais elle résulte aussi de la diminution du nombre de propriétaires accédants qui ne sont plus que 5,2 millions en 2002, contre 5,6 millions en 1989.

Graphique 3.3
LE POIDS DES INTERETS D'EMPRUNT DANS LES CHARGES DES
ACCEDANTS DECRUIT DEPUIS 1991



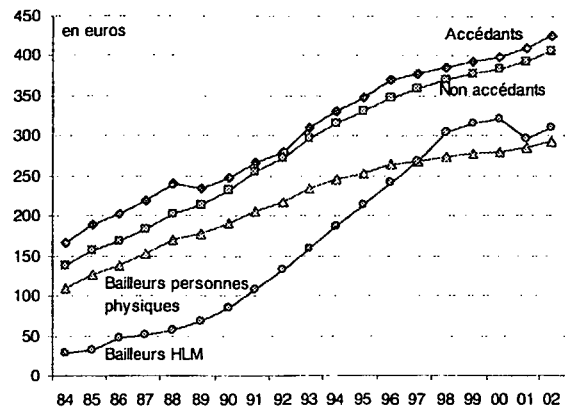
Source : Compte du Logement

1.2.2 - La taxe foncière représente plus des trois quarts des charges fiscales

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) constitue le deuxième poste de dépenses pour les producteurs de service de résidences principales. Elle augmente fortement et régulièrement depuis quinze ans. Elle est passée de 2,4 milliards d'euros en 1984 à 9,2 milliards d'euros en 2002.

La progression est particulièrement sensible pour les bailleurs d'HLM. Pour eux, elle est passée de 86 euros par logement en moyenne en 1990 à 322 euros en 2000. Elle baisse sensiblement en 2001 (297 euros) et augmente très légèrement en 2002 (310 euros).

Graphique 3.4
POUR LES BAILLEURS HLM, LA PROGRESSION DE LA TFPB PAR
LOGEMENT EST FORTE ENTRE 1988 ET 1998



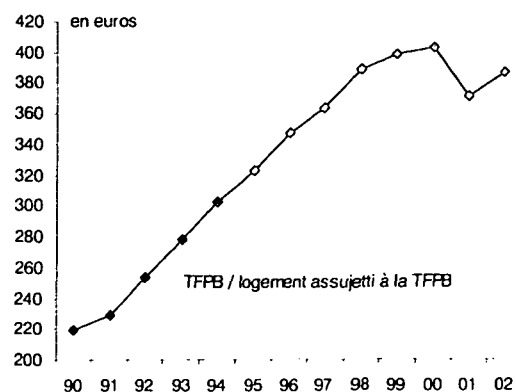
Source : Compte du Logement

La forte hausse entre 1988 et 1998 résulte à la fois de l'extension du champ des logements assujettis à la TFPB, et de l'augmentation unitaire de la taxe. L'exonération de la TFPB ayant été ramenée de 25 ans à 15 ans en 1973, chaque année, à partir de 1988, deux générations nouvelles de logements entraînent dans le champ d'application de la taxe, doublant ainsi en huit ans la part du parc concerné. A cet effet s'est ajoutée une augmentation de 5% par an en moyenne, hors inflation, du montant unitaire de la taxe. A partir de 1999, la hausse de la TFPB ralentit car le parc assujetti croît moins rapidement et se stabilise autour de 80 % du parc total. Entre 1999 et 2000, le montant unitaire de la taxe reste pratiquement stable (voisin de 400 euros par logement assujetti). En 2001 et 2002, les logements situés en ZUS bénéficient d'un abattement partiel de 30% de la taxe foncière (cette mesure s'appliquera jusqu'en 2006).

Pour les propriétaires occupants non-accédants, la TFPB constitue la principale dépense. Elle s'élève en moyenne à 407 euros par logement, soit plus de 70% de leurs charges.

Les bailleurs personnes physiques acquittent en plus, l'impôt sur les revenus fonciers, qui s'élève, en moyenne, à 425 euros par logement (soit près de 20 % des charges).

Graphique 3.5
BAISSE DE LA TFPB PAR LOGEMENT ASSUJETTIS A CETTE TAXE
POUR LES BAILLEURS HLM EN 2001 ET 2002



Source : Compte du Logement

1.2.3 - Pour les bailleurs HLM, les frais de personnel constituent près du quart des charges

Les frais de personnel à la charge des producteurs s'élèvent à 2,7 milliards d'euros en 2002 pour les résidences principales, soit 5,7 % 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 459 millions d'euros.

Il recouvre en outre, pour les seules filières sociales, les frais de personnel de gestion. Ces dépenses qui s'élèvent à 2,2 milliards d'euros expliquent la part importante des charges d'exploitation dans les frais des bailleurs sociaux. Pour les bailleurs HLM, les dépenses de personnel de gestion s'élèvent à 466 euros par logement, soit presque le quart des charges par logement.

Les impayés de loyers

Le compte des producteurs ne tient pas compte actuellement des loyers impayés bien qu'ils aient un impact direct sur les ressources des producteurs et sur la rentabilité de leur investissement. Il est en effet très difficile de connaître le montant de ces impayés.

L'enquête logement apporte quelques éléments statistiques. Selon cette enquête, **14% des locataires**, ce qui correspond à un peu plus de 1 350 000 ménages, **disent avoir eu des difficultés pour payer leur loyer au cours des 24 derniers mois (en 2001 ou en 2002)**. Parmi ceux-ci, près de 625 000 foyers, ont eu effectivement un retard de paiement d'au moins deux mois (6,4% des locataires).

Plus précisément, **2,7% des locataires, soit environ 289 000, déclarent être en situation effective d'impayé de loyer d'au moins deux mois au moment de l'enquête** (entre le 3 décembre 2001 et le 28 février 2002). Cette proportion est nettement plus forte dans le parc social (4,1% des locataires soit 191 000) que dans le parc privé (1,6% des locataires soit 98 000).

Ce sont les populations en situations précaires qui sont les plus concernées. Presque la moitié des ménages en impayés de loyers (47% des impayés) correspondent à des locataires appartenant à la tranche des deux premiers déciles de revenus. Plus du quart (26%) concernent des chômeurs et un quart concerne des familles monoparentales (24,8%).

Les impayés de loyers sont surtout le fait de locataires jeunes. Le taux est maximum pour la tranche des 30 -50 ans (3,7% des locataires en moyenne de cette tranche d'âge, et 5,6% dans le parc social). Seulement 0,6% des locataires de plus de 65 ans ont des retards de paiement de plus de deux mois.

Cette proportion est de 8,2% parmi les chômeurs locataires. Dans le parc social, c'est 10% des chômeurs locataires qui sont en difficulté de paiement.

Enfin, 6,7% des familles monoparentales (8% pour le parc social) ont un impayé de loyers de plus de deux mois.

73% des locataires en situation d'impayé de loyer perçoivent des aides personnelles au logement qui sont versées pour les trois quarts en tiers payant directement au propriétaire.

Le fait d'être en impayé de loyers a modifié la situation vis à vis de l'aide au logement pour 11% des ménages qui percevaient une aide. **Pour 3,7% d'entre eux, l'aide au logement a été supprimée** et pour les 7,4% restant, l'aide est désormais versée directement au propriétaire bailleur.

Tableau 3.4

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Entretien et petits travaux des parties communes	1 162	1 821	1 731	1 807	1 748	1 669	1 667	1 639	1 651	1 727
Services extérieurs ⁽¹⁾	1 895	3 210	3 436	3 549	3 690	3 841	3 904	4 124	4 511	4 433
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion ⁽²⁾	1 167	2 279	2 418	2 525	2 662	2 749	2 810	2 924	2 984	3 088
Impôts et taxes ⁽³⁾	4066	10 084	10 472	11 074	11 578	12 178	12 574	12 963	13 100	13 774
Intérêts des emprunts	18 417	28 768	28 926	28 097	27 956	27 848	27 392	27 273	27 506	28 081
Prestations de service ⁽⁴⁾ , frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	485	859	904	991	1 027	1 090	1 128	1 171	1 203	1 235
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2321	4 567	4 618	4 631	4 649	4 640	4 617	4 564	4 494	4 557
Ensemble des charges	29 513	51 588	52 505	52 674	53 310	54 015	54 092	54 658	55 449	56 895

Source : Compte du Logement.

(1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances

(2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.

(3) TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants

(4) Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

Tableau 3.5

MONTANT DES CHARGES SELON LES FILIERES EN 2002

	Charges totales (en millions d'euros)				Charges par logement (en euros)			
	Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides		Propriétaires occupants		Bailleurs de logements loués vides	
	Accédants	Non-accédants	Personnes physiques	HLM	Accédants	Non-accédants	Personnes physiques	HLM
Entretien et petits travaux des parties communes	162	243	506	589	31	27	85	160
Services extérieurs ⁽¹⁾	245	413	2 248	606	39	39	377	164
Frais de personnel d'immeubles ou de gestion ⁽²⁾	47	87	112	1 869	9	10	19	507
Impôts et taxes ⁽³⁾	2 217	3 650	4 286	1 143	426	407	718	310
Intérêts des emprunts	16 214	787	2 053	2 868	3 117	88	333	778
Prestations de service ⁽⁴⁾ , frais de baux et d'agence			379	3			63	1
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement			3 173	231			532	63
Ensemble des charges	18 885	5 180	12 757	7 309	3 631	577	2 088	1982

Source : Compte du Logement.

(1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux, primes d'assurances

(2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.

(3) TFPB, impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants

(4) Taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères

I.3 – Le résultat brut courant

En 2002, 100 euros de loyer « rapportent » 50,7 euros aux bailleurs personnes physiques et 44,2 euros aux bailleurs d'HLM. L'activité de production de service de logement est donc plus « rentable » pour les bailleurs personnes physiques.

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 91,1 euros pour 100 euros de loyer, contre 50,7 euros pour les accédants.

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.

Les soldes intermédiaires de gestion

EMPLOIS	RESSOURCES
<i>Consommation intermédiaire</i>	<i>Production</i>
21.11 Entretien et petits travaux sur parties communes	22.11 Loyers nets de CRL (anciennement TADB puis CACRDB)
21.21 Honoraires de syndic, autres frais	
21.22 Petits travaux	
21.23 Rémunération d'intermédiaires	
21.61 Prestations de service non récupérées	
21.62 Dépenses diverses	
<i>Valeur ajoutée brute (VA)</i>	<i>Valeur ajoutée</i>
21.31 Frais de personnel d'immeubles	22.2 Subventions d'exploitation
21.32 Frais de personnel de gestion	
21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)	
<i>Excédent brut d'exploitation (EBE)</i>	<i>Excédent brut d'exploitation</i>
21.42 Autres impôts et taxes	22.31 Indemnités d'assurance
21.51 Intérêts des emprunts	
21.24 Primes d'assurance	
21.8 Transferts à l'occupant (loyers imputés aux ménages logés gratuitement)	
<i>Résultat brut courant (RBC)</i>	

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.

Tableau 3.6

LE RESULTAT BRUT COURANT DES DIFFERENTES FILIERES, EN 2002

	Ressources totales (en millions d'euros)	Charges totales (en millions d'euros)	RBC (en millions d'euros)	RBC / Production* (en %)
Accédants	38 146	18 885	19 261	50,7
Non-accédants	56 716	5 180	51 536	91,1
Bailleurs personnes physiques	28 548	12 757	15 791	55,8
Bailleurs d'HLM	12 833	7 309	5 564	44,2

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs)

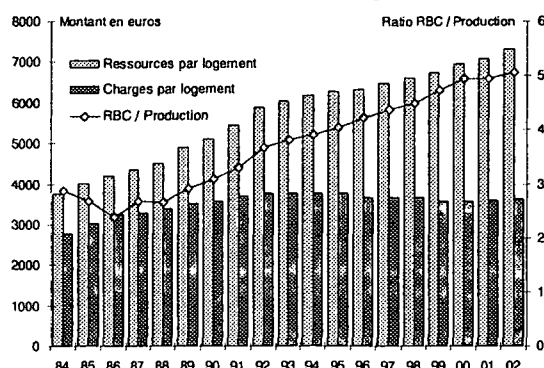
Source : Compte du Logement

I.3.1 – Les propriétaires accédants

Pour les propriétaires accédants, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production est passé de 28,7 en 1984 à 50,7 en 2002. Il a gagné plus de quatre points entre 1984 et 1991, et plus de dix neuf 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 leurs charges financières. Les intérêts d'emprunts représentaient près des trois quarts de leurs loyers imputés en 1984 et moins de la moitié en 2002.

Graphique 3.6

LES RESSOURCES DES ACCEDANTS PROGRESSENT PLUS VITE QUE LEURS CHARGES



Source : Compte du Logement.

Tableau 3.7

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCEDANTS

En euros et en %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Montant des ressources par logement	3 759	5 879	6 035	6 164	6 290	6 336	6 476	6 632	6 759	6 966	7 086	7 334
Montant des charges par logement	2 757	3 770	3 770	3 790	3 786	3 673	3 668	3 674	3 571	3 558	3 599	3 631
RBC / Production (%)	28,7	36,8	38,1	39,0	40,4	42,2	43,7	44,9	47,2	49,4	49,4	50,7
Intérêts / Production (%)	72,2	59,5	57,0	55,7	54,3	51,2	50,0	48,8	46,0	44,6	43,9	42,6

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

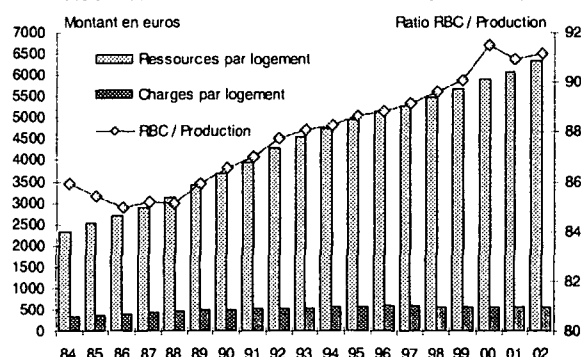
Source : Compte du Logement.

I.3.2 – Les propriétaires non-accédants

Entre 1984 et 2002, pour les propriétaires non-accédants, le ratio RBC/Production progresse de plus de cinq points. Le ratio reste d'abord stable entre 1986 et 1988, l'augmentation des ressources étant contrebalancée par une hausse à peu près équivalente des charges. En revanche, au-delà, le ralentissement des loyers imputés s'accompagne d'une décélération des charges plus importante. Ces mouvements conjugués conduisent à l'appréciation du rapport RBC/Production.

Graphique 3.7

STABILISATION DES CHARGES PAR LOGEMENT POUR LES NON-ACCEDANTS ET PROGRESSION DES RESSOURCES



Source : Compte du Logement

Tableau 3.8

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON-ACCEDANTS

En euros et en %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Montant des ressources par logement	2 314	4 287	4 540	4 749	4 945	5 132	5 288	5 474	5 666	5 913	6 071	6 322
Montant des charges par logement	331	531	547	563	569	580	580	576	568	564	572	577
RBC / Production (%)	85,9	87,7	88,1	88,3	88,6	88,8	89,2	89,6	90,1	91,5	90,9	91,1
Intérêts / Production (en %)	6,1	4,1	3,8	3,5	3,2	2,8	2,5	2,2	1,9	1,7	1,5	1,4

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement

1.3.3 – Les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/Production s'établit à 55,8 % en 2002, au même niveau qu'en 2000, qui avait été tiré par les indemnités exceptionnelles d'assurance.

Depuis le début des années quatre-vingt-dix, les loyers augmentent plus rapidement que les charges. La faible hausse 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 %⁽¹⁾ en 1995 puis à 14 % en 1997, et de la mise en place de dispositifs fiscaux visant à favoriser l'investissement locatif.

(1) 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 perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

Tableau 3.9

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

En euros et en %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Montant des ressources par logement	1 784	3 438	3 589	3 708	3 817	3 903	4 010	4 138	4 272	4 541	4 576	4 783
Montant des charges par logement	945	1 870	1 938	1 939	1 942	1 961	1 992	2 013	2 054	2 086	2 088	2 137
RBC / Production (%)	47,4	45,8	46,2	47,8	49,3	50,0	50,5	51,5	52,1	55,8	55,0	55,8
Intérêts / Production (%)	7,6	9,1	8,7	8,2	8,1	7,7	7,5	7,2	7,3	7,4	7,3	7,2
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	8,6	10,0	10,7	9,9	9,2	9,2	9,3	9,4	9,5	9,5	8,9	9,0

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement.

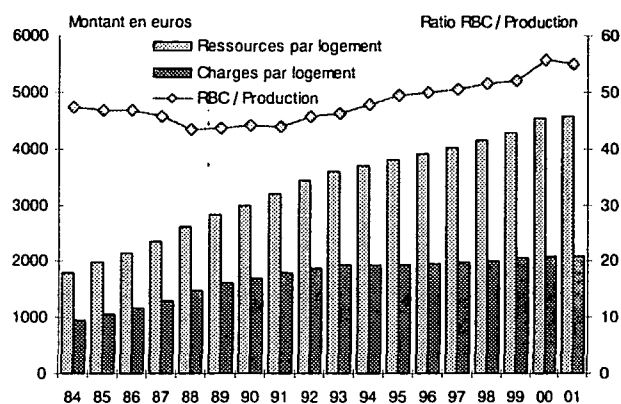
1.3.4 – Les bailleurs d'HLM

Le ratio RBC/Production des bailleurs d'HLM est de 44,5 % en 2002. Il s'établit depuis 2000 à un niveau relativement élevé après être resté stable autour de 39% entre 1990 et 2000. En 2000, ce résultat est dû à une hausse du montant des ressources, expliquée par des indemnités exceptionnelles d'assurance et une baisse des charges financières. La stabilité de la taxe foncière par logement en 2000, puis l'exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS (abattement de 30%) en 2001 et 2002 expliquent la progression ralentie des charges entre 2000 et 2002 et l'amélioration du ratio RBC/production. En 2002, le montant moyen de la TFPB est de 311 euros par logement.

Depuis 1990, les charges par logement augmentaient de 2,8 % par an en moyenne à cause d'un poids accru des impôts. La TFPB par logement croissait de 15 % en moyenne chaque année, passant de 6 % des charges en 1990 à 17 % en 2000. Cette hausse était liée à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération, en raison de leur date de construction⁽²⁾. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant unitaire de la taxe augmentait d'environ 11 % par an.

Graphique 3.8

STABILISATION DU RESULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

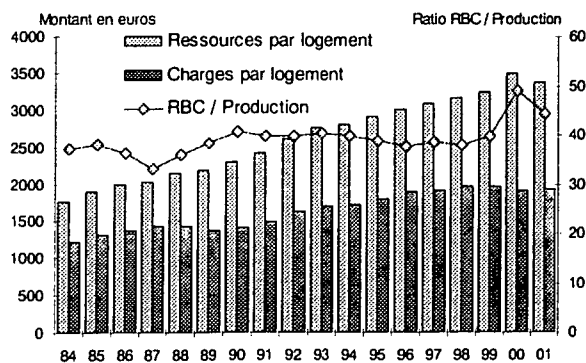


Source : Compte du Logement

Entre 1984 et 1990, les charges du secteur HLM augmentaient modérément. En début de période, la stabilité des intérêts était imputable à la baisse de la rémunération du livret A qui se répercutait, 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 entraînaient une légère baisse. Cette modération compensait en partie la forte progression des charges d'exploitation

Graphique 3.9

AMELIORATION DU RESULTAT BRUT COURANT SUR PRODUCTION POUR LES BAILLEURS HLM DEPUIS 1998



Source : Compte du logement

(2) Les logements de bailleurs d'HLM achevés avant 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant les vingt-cinq premières années d'occupation et ceux des immeubles achevés après 1973, pendant les quinze premières années d'occupation.

Tableau 3.10

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

En euros et en %

	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Montant des ressources par logement	1 754	2 612	2 755	2 808	2 925	3 010	3 088	3 168	3 245	3 505	3 389	3 480
Montant des charges par logement	1 220	1 630	1 696	1 715	1 806	1 891	1 917	1 975	1 967	1 915	1 925	1 982
RBC / Production (%)	37,0	39,6	40,3	39,7	38,9	37,7	38,5	38,1	39,8	48,9	44,4	44,2
Intérêts / Production (en %)	53,2	33,2	31,8	29,1	29,2	29,5	28,4	27,5	25,7	22,7	22,4	23,0

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB)

Source : Compte du Logement

Méthode : l'indemnisation des sinistres exceptionnels de 2001

Deux sinistres importants sont survenus en 2001 : l'explosion de l'usine AZF à Toulouse en septembre et les inondations dans la Somme en avril-mai. Les producteurs de service de logement (propriétaires occupants et bailleurs) ont obtenu des remboursements de la part de leurs sociétés d'assurance. Ces indemnités exceptionnelles d'assurance ont augmenté sensiblement le montant de leurs ressources. La progression du résultat brut courant qui en résulte assure le financement des dépenses en capital et plus particulièrement des réparations consécutives aux sinistres de 2001 relevant des gros travaux à la charge des producteurs.

1.4 - Vers une autre approche de la rentabilité

Pour les bailleurs, la différence entre le résultat brut courant et les remboursements du capital reflète le solde de trésorerie dégagé par l'activité de location. En 2002, pour 100 euros de loyer net de contribution sur les revenus locatifs (CRL), le résultat brut courant, déduction faite des remboursements de capital, s'établit à environ 39,6 euros pour les bailleurs personnes physiques et 22,3 euros pour les bailleurs d'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 prise en compte des remboursements de capital, on peut considérer que leur économie de service de logement est de 75 euros pour 100 euros de loyer imputé. En d'autres termes, le capital investi dans leur logement leur permet d'économiser 75% du montant du loyer qu'ils auraient à payer s'ils en étaient locataires.

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

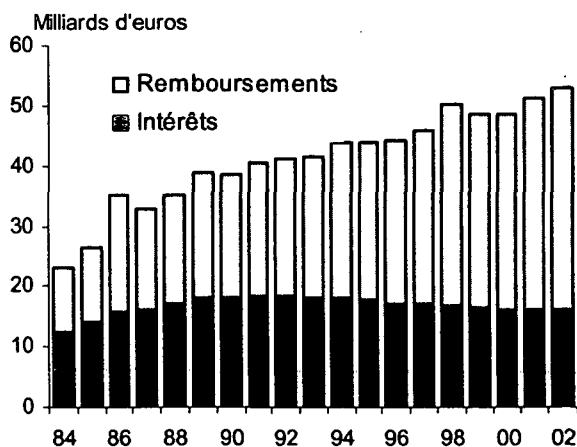
Pour les propriétaires accédants, la forte diminution de la valeur du résultat brut courant net des remboursements depuis 1996 provient de la progression des charges de remboursement. Entre 1996 et 2002, le revenu brut courant augmente fortement (+37%), malgré la baisse du nombre d'accédants (-1%). Par contre, les remboursements de capital passent de 26,1 milliards d'euros en 1995 à 36,8 milliards d'euros en 2002, soit une hausse de 41,3 %. En 2002, les charges d'intérêt représentent moins de la moitié des remboursements de capital (44%), alors qu'au milieu des années quatre-vingt, elles étaient à peu près de même niveau. Cela tient à la baisse des taux d'intérêt, mais aussi à la structure

de l'encours de la dette par génération d'accédant. En effet, la part des intérêts baisse au profit de celle de l'amortissement du capital dû pour les générations nombreuses d'accédants qui s'étaient fortement endettées, à une époque de taux d'intérêt élevés et qui arrivent en fin de période d'accession.

Cette analyse, certes fruste, de la trésorerie 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 la rémunération 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. Les filières des accédants et des non accédants pourraient ensuite être combinées dans une approche de cycle de vie.

Graphique 3.10

LE REMBOURSEMENT DU CAPITAL
DES PROPRIETAIRES ACCEDANTS AUGMENTE

Source : Compte du logement

Tableau 3.11

LE RESULTAT BRUT COURANT, DEDUCTION FAITE DES REMBOURSEMENTS

En millions d'euros

RBC-Remboursements	1984	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Accédants	-5 771	-11 370	-11 331	-13 446	-12 782	-12 961	-14 314	-17 661	-15 508	-14 723	-17 113	-17 554
Non accédants	9 593	21 481	23 808	24 997	27 116	28 929	30 379	31 675	34 916	38 184	39 863	42 647
Bailleurs personnes physiques	4 083	6 703	6 996	7 361	7 975	8 341	8 427	8 179	8 961	10 477	10 246	11 198
Bailleurs d'HLM	1 078	1 910	2 023	2 037	2 006	1 866	1 992	2 025	2 201	3 088	2 647	2 792

Source : Compte du Logement.

Tableau 3.12

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	2000	2001	2002
Accédants	-33,3	-36,8	-35,8	-41,6	-38,9	-38,9	-42,3	-51,0	-43,8	-40,8	-46,6	-46,2
Non accédants	73,4	71,4	72,7	71,4	72,7	73,1	72,7	71,2	73,8	76,2	75,0	75,4
Bailleurs personnes physiques	43,7	36,3	35,8	36,1	37,6	38,0	37,1	34,6	36,4	40,8	38,4	39,6
Bailleurs d'HLM	26,3	23,6	23,2	22,0	20,4	18,1	18,6	18,3	19,3	26,4	21,1	22,3

Source : Compte du Logement

* La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL

L'évolution heurtée du (RBC-remboursement)/Production des propriétaires accédants s'explique par la conjonction, au milieu des années 90 de trois phénomènes. Le premier est l'arrivée en fin d'amortissement des emprunts des générations très nombreuses des accédants du milieu des années 70 aux premières années 80. Ces générations avaient bénéficié du plan de réaménagement de la dette du début des années 90 qui s'était traduit par une accélération considérable du rythme d'amortissement. Le deuxième phénomène est la baisse des taux d'intérêt au milieu des années 90 qui s'était accompagné d'une montée en puissance des remboursements anticipés d'une part et des renégociations d'autre part. Les années 95, 96, 97 puis 99 avaient été des années avec des fortes poussées de renégociations. Enfin, le dernier phénomène est le fort recul de l'accession à la propriété et donc de l'endettement dans les premières années 90. Tout cela a modifié fortement la répartition entre remboursement du capital et charges d'intérêt.

II – Le compte des producteurs de service de logement dans des structures d'hébergement collectif

II.1 - Les ressources

Les ressources s'élèvent en 2002 à 6,6 milliards d'euros, en hausse de 6,3 % par rapport à l'année précédente.

En contrepartie du service de logement qu'ils offrent aux personnes hébergées, les propriétaires de structures d'hébergement collectif perçoivent des redevances, des subventions d'exploitation, et des indemnités d'assurance.

Les redevances constituent la majeure partie des ressources pour les foyers de personnes âgées, les adultes handicapés et les foyers de jeunes travailleurs et migrants. Elle n'en constitue qu'un peu plus de 80% pour les foyers de personnes handicapées et seulement la moitié pour les foyers d'étudiants.

Les subventions, qui représentent en 2002, 13% des ressources des producteurs de service de logements collectifs, s'élèvent à 864 millions d'euros. Elles sont en augmentation de 4,5 % par rapport à 2001. Leurs évolutions sont soumises d'une année sur l'autre, à des fluctuations importantes, car elles dépendent de décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil.

Pour les foyers d'étudiants, les subventions sont particulièrement importantes : elles représentent la moitié des ressources. Ainsi, alors que seulement 2% des redevances de logements collectifs sont des redevances de foyers d'étudiants, 26% des subventions versées à ces logements collectifs leur sont destinées.

Tableau 3.13

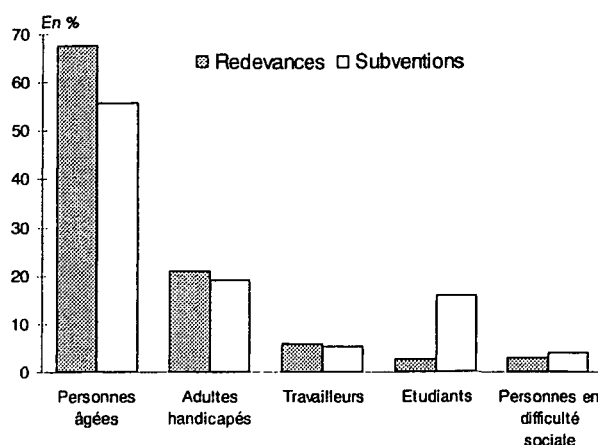
LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ETABLISSEMENT EN 2002

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Travailleurs	Étudiants	Personnes en difficulté	Total
Ressources en millions d'euros	4 378	1 444	354	274	196	6 645
Redevances en millions d'euros	3 888	1 238	307	136	161	5 730
Subventions d'exploitation en millions d'euros	481	165	45	137	35	864
Indemnités d'assurances en millions d'euros	8	41	1	0	1	51
Redevances (%)	88,8%	85,7%	86,8%	49,8%	81,9%	86%
Subventions d'exploitation (%)	11,0%	11,4%	12,9%	50,1%	17,8%	13%
Indemnités d'assurances (%)	0,2%	2,8%	0,3%	0,0%	0,3%	1%
Total (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Compte du Logement

Graphique 3.10

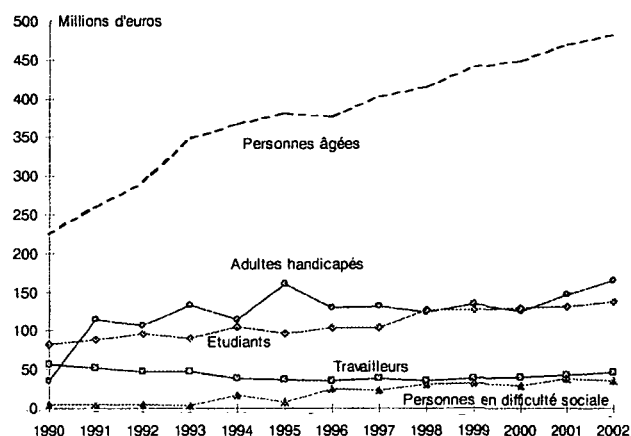
DES SUBVENTIONS D'EXPLOITATION PLUS IMPORTANTES POUR LES FOYERS D'ETUDIANTS



Source : Compte du Logement

Graphique 3.11

SUBVENTIONS D'EXPLOITATION PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du Logement

II.2 - Les charges

Pour les structures d'hébergement collectif, les charges des producteurs (hors dépenses d'énergie qui sont récupérées auprès des locataires) s'élèvent, en 2002, à 4,0 milliards d'euros. Elles sont en hausse de 5,6 % par rapport à 2001, c'est à dire un peu plus que la progression moyenne annuelle depuis 1990 (5,2% par an).

93% de ces charges sont des dépenses concernant l'entretien et les petits travaux des parties communes, les services extérieurs et les frais de personnels.

Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 7 % restants.

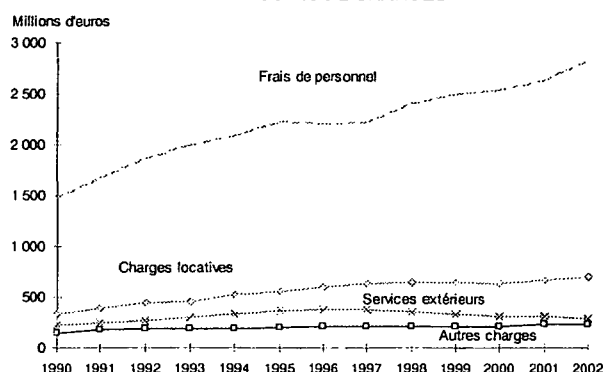
Les charges par lit sont, en moyenne, de 4 580 euros, mais varient fortement selon le type d'hébergement considéré. Ainsi, les charges sont cinq fois plus élevées pour une personne âgée (5 990 euros) que pour un étudiant (1 200 euros).

Les charges par occupant sont de 1 900 euros pour

les foyers de travailleurs, 6 050 euros pour les structures d'accueil pour personnes en difficulté sociale et 5 550 euros pour les personnes âgées. Les charges par lit augmentent entre 2001 et 2002 (+ 4,5 %), tirée par la hausse des frais de personnels.

Graphique 3.12

LES FRAIS DE PERSONNELS AUGMENTENT PLUS VITE QUE LES AUTRES POSTES DE CHARGES



Source : Compte du logement.

Tableau 3.14

CHARGES SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Personnes âgées	1 387	1 939	2 121	2 205	2 217	2 310	2 422	2 515	2 596	2 691	2 890
Adultes handicapés	346	496	470	620	625	622	645	610	539	532	553
Personnes en difficulté sociale	91	103	123	116	131	120	143	146	142	179	169
Travailleurs	204	239	248	253	255	254	264	266	274	280	283
Etudiants	166	171	175	163	174	135	148	148	155	150	150
Total	2 195	2 948	3 138	3 356	3 402	3 440	3 621	3 685	3 706	3 832	4 045

Source : Compte du logement.

Tableau 3.15

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Personnes âgées	3 420	4 390	4 680	4 800	4 770	4 910	5 100	5 280	5 420	5 600	5 990
Adultes handicapés	6 180	7 600	6 830	8 540	8 240	7 930	7 800	7 020	5 910	5 580	5 550
Personnes en difficulté sociale	3 120	3 400	4 170	4 020	4 540	4 640	5 130	4 870	4 480	6 390	6 050
Travailleurs	1 370	1 590	1 650	1 680	1 700	1 700	1 780	1 780	1 800	1 880	1 900
Etudiants	1 500	1 480	1 500	1 380	1 470	1 120	1 230	1 210	1 260	1 200	1 200
Total	2 920	3 670	3 830	4 050	4 060	4 070	4 240	4 260	4 230	4 370	4 580

Source : Compte du logement.

Tableau 3.16

REPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

En %

	1 990	1 993	1 994	1 995	1 996	1 997	1 998	1 999	2 000	2 001	2 002
Charges locatives (*)	6,7	6,3	6,1	5,9	6,1	6,2	6,0	5,7	5,7	6,0	5,7
Services extérieurs	15,0	15,6	16,6	16,7	17,7	18,4	17,7	17,6	17,0	17,3	17,2
Frais de personnel	68,0	68,0	66,5	66,5	65,1	64,5	66,6	67,8	68,8	68,6	69,9
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,5	0,6	0,7	0,6	0,7	0,6	0,6	0,5	0,5	0,5
Intérêts des emprunts	9,7	9,5	10,1	10,1	10,4	10,1	9,1	8,2	7,8	7,5	6,6
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Source : Compte du logement.

(*) Ce poste regroupe l'entretien et les petits travaux des parties communes.

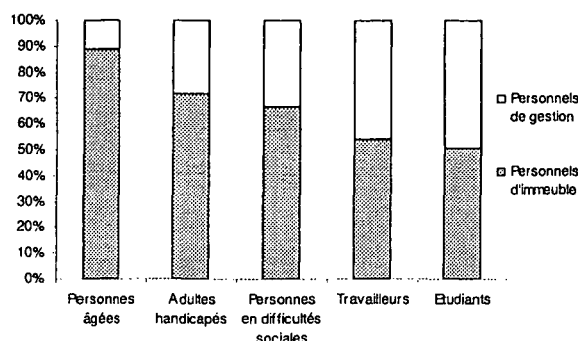
II.2.1 - Les frais de personnels

En 2002, les frais de personnels s'élèvent à 2,8 milliards d'euros, soit 7,7 % de plus qu'en 2001. Ils représentent 70 % des charges.

Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels d'immeuble. Ces derniers, qui sont les plus importants, ont doublé entre 1990 et 2002. Cette augmentation contribue fortement à celle des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont augmenté de 18,6% depuis 1990 et de 0,7% entre 2001 et 2002.

Graphique 3.13

PART PREPONDERANTE DES FRAIS DE PERSONNELS D'IMMEUBLE DANS LES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR PERSONNES AGEES



Source : Compte du logement.

La répartition entre les deux postes varie selon le type d'hébergement considéré. Ces différences s'expliquent par la présence de personnels plus spécifiques dans certains types d'établissements, en particulier dans les structures d'accueil pour personnes âgées ou pour adultes handicapés. En effet, une part des charges de personnel paramédical de certains établissements est considérée comme une dépense de logement (aide aux déplacements, aide à effectuer des gestes quotidiens...).

Les frais de personnels d'immeuble sont ainsi prépondérants pour les établissements pour personnes âgées (89 % des frais de personnels) et moins importants dans les structures destinées aux adultes handicapés et aux personnes en difficulté sociale (respectivement 72 % et 67 % des frais de personnels). Leur poids diminue encore pour les foyers d'étudiants et de travailleurs.

II.2.2 Entretien et petits travaux

Les charges d'entretien et de petits travaux des parties communes s'élèvent en 2002 à 230 millions d'euros. Ces charges ne comprennent pas les dépenses d'énergie, qui sont imputées aux occupants.

Entre 1990 et 2002, ces charges augmentent de 3,4 % par an, en moyenne et de 2,4% par an si on les rapporte au nombre de lits.

II.2.3 Les services extérieurs

En 2002, les « services extérieurs » atteignent 696 millions d'euros (+ 4,9 % entre 2001 et 2002). Ce poste se décompose en honoraires de syndic (45 %), petits travaux (49 %), primes d'assurances (3 %) et rémunérations d'intermédiaires (3 %).

II.2.4 Les autres charges

Les autres charges s'élèvent en 2002 à 274 millions d'euros, soit 6,8 % de l'ensemble des charges. Ce sont en majorité, des intérêts d'emprunts sur les crédits immobiliers (266 millions d'euros).

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

Concepts et méthodes : le compte de production des locaux d'hébergement

Le mode de fonctionnement d'un établissement d'hébergement collectif se rapproche de celui d'une entreprise. Les évaluations du service de logement offert sont directement issues des comptes des établissements. Le propriétaire ou le gérant peut être considéré comme le producteur des services dont bénéficient les occupants, notamment le service de logement. En contrepartie de ce service, il perçoit des redevances.

Le compte ne procède pas à un partage arbitraire des charges inscrites dans les comptes des établissements entre charges « récupérables » ou non. Ainsi, après élimination de la part « hors logement », les producteurs acquittent toutes les charges non récupérables qui leur sont normalement imputables, mais aussi celles qui sont à la charge des occupants, charges récupérables par le biais des redevances. Après avoir payé la totalité des charges, les propriétaires retirent finalement de leur activité un bénéfice, mesuré par leur « résultat brut courant », dont le contenu est bien homogène à celui du compte des producteurs de service de logement ordinaire. En toute rigueur, il aurait fallu séparer les loyers des charges associées au service de logement et imputables aux occupants, dites « récupérables » (dépenses d'énergie, de nettoyage des chambres, etc.). Or ces dépenses sont, pour la plupart, destinées à l'ensemble de la collectivité et le producteur les paie en même temps que ses propres charges (charges « non récupérables »). Seules les dépenses d'énergie ont été isolées et sont mises par convention à la charge des occupants.

Compte des producteurs de service de logement	Loyers (nets de charges récupérables, hors énergie)	RBC	Redevances (y.c charges récupérables, hors énergie)	RBC
				Charges non récupérables
	Logements ordinaires		Locaux d'hébergement	

CHAPITRE 4

L'ACTIVITE IMMOBILIERE

En 2002, le montant total des acquisitions et travaux en logement atteint 180,8 milliards d'euros, en progression de 8,4% par rapport à 2001. La formation brute de capital fixe s'élève à 78,4 milliards d'euros (+3,4%). L'investissement en logements neufs progresse de 7,7% après avoir augmenté de 2,6% en 2001. Cette accélération du rythme de croissance s'explique notamment par la reprise de l'investissement locatif des bailleurs personnes physiques qui augmente de 15% en 2002 après avoir baissé de 6,5% en 2001. Cette hausse est renforcée par la hausse de l'investissement des accédants (+7%) et des non accédants (+13%). L'investissement des personnes morales en logements neufs augmente de 1% en 2002 après avoir baissé de 2% en 2001 et correspond à une évolution contrastée selon les filières : la poursuite de la reprise de l'investissement des autres personnes morales (+4%) compense la baisse des autres bailleurs sociaux (-5%) tandis que les organismes HLM stagnent (+0%). Les acquisitions de logements d'occasion augmentent de 10,7% de façon accélérée par rapport à 2001 (+6,5%). Les travaux progressent en valeur de façon régulière (+3%). Le financement de l'investissement en logements est marqué par une baisse de l'apport personnel qui passe de 56% à 54% entre 2001 et 2002.

L'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 2002 un montant de 180,8 milliards d'euros, en progression de 8,4% par rapport à 2001.

Cette progression, presque deux fois plus soutenue qu'en 2001, provient en partie de la nouvelle accélération de la croissance des acquisitions dans le neuf (+7,7% en 2002 contre +2,6% en 2001). Mais les acquisitions de logements anciens voient également leur hausse s'accélérer (+10,7% par

rapport à 2001 contre +6,5% en 2001) tandis que les travaux d'entretien-amélioration augmentent de 3% en valeur, à un rythme voisin de l'année précédente (+3,5% en 2001).

L'investissement en logement (acquisitions nettes des cessions) atteint 89,2 milliards d'euros en 2002, en hausse de 6,2% par rapport à 2002.

La formation brute de capital fixe (FBCF cf. encadré ci-après) en logement est de 78,4 milliards d'euros. Son rythme de croissance est stable par rapport à 2000 (+3,4% en 2002, +3,6% en 2001).

Tableau 4.1

L'ACTIVITE IMMOBILIERE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

en millions d'euros

Activité immobilière hors frais	2001	2002	2002/2001
(1) Construction de logements neufs	37 336	38 242	+2,4%
(2) Terrains d'assiette des logements neufs	7 715	10 225	+32,5%
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	60 258	66 885	+11,0%
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	23 638	26 237	+11,0%
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	31 499	32 450	+3,0%
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière	6 243	6 716	+7,6%
Ensemble de l'activité immobilière (1+2+3+4+5+6)	166 689	180 756	+8,4%
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	59 547	65 895	+10,7%
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	23 157	25 626	+10,7%
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	711	991	+39,3%
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	1192	1 602	+34,4%
Formation brute de capital fixe (1+9+5+6)	75 789	78 399	3,4%
Investissement (1+2+10+5+6)	83 985	89 235	+6,2%

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 la valeur des terrains d'assiette 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'assiette) 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'assiette des logements neufs (et des logements d'occasion, toujours nets des cessions).

I - Les acquisitions et travaux et leurs financements

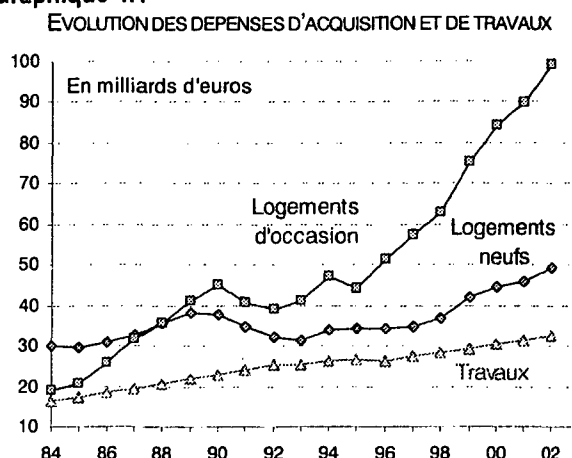
L'année 2002 marque une rupture avec le ralentissement observé en 2000 et 2001 après une année 1999 exceptionnelle (+13,9% en 1999, +5,6% en 2000, +2,6% en 2001). Les acquisitions de logements neufs atteignent 49,1 milliards d'euros en 2002, en augmentation de 7,7% par rapport à 2001. Leur part dans l'activité immobilière est passée de 29% à 27% de 1999 à 2002.

Les acquisitions de logements anciens atteignent un total de 99,2 milliards d'euros en 2002, en augmentation de 10,7% par rapport à 2001. Là encore, le ralentissement est rompu (+19,2% en 1999, +11,9% en 2000, +6,5% en 2001). Leur part représente plus de la moitié (55%) de l'activité immobilière.

Les travaux représentent en 2002 un montant de 32,5 milliards d'euros. Leur progression en valeur TTC est légèrement inférieure à celle de 2001

(+3% en 2002 contre +3,5% en 2001). La part des travaux dans le total de l'activité immobilière est de 18% en 2002.

Graphique 4.1



Source : Compte du Logement.

Tableau 4.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

	En milliards d'euros et en %										
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Logements neufs	29,7	33,5	33,8	33,7	34,4	36,5	41,5	43,9	45,1	48,5	
Frais liés	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	
Taxe de publicité foncière	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	
Ensemble neuf	30,1	33,9	34,2	34,1	34,9	37,0	42,2	44,5	45,6	49,1	
% du total	46%	32%	33%	30%	29%	29%	29%	28%	27%	27%	
Logements d'occasion	17,5	42,8	40,4	47,9	52,8	57,5	69,6	78,7	83,9	93,1	
Frais liés	0,4	0,9	0,8	1,0	1,1	1,2	1,4	1,5	1,6	1,8	
Droits d'enregistrement	1,2	3,3	2,7	2,6	3,6	4,3	4,0	3,9	4,1	4,3	
Ensemble occasion	19,0	47,1	44,0	51,5	57,4	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2	
% du total	29%	44%	42%	46%	48%	49%	51%	53%	54%	55%	
Travaux	16,3	26,1	26,6	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,5	
% du total	25%	24%	25%	24%	23%	22%	20%	19%	19%	18%	
Ensemble des acquisitions et travaux	65,4	107,0	104,8	111,9	119,7	128,4	146,6	159,0	166,7	180,8	

Source : Compte du Logement.

I.1 - Le financement de l'activité immobilière

En 2002, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 54,5%. Leur part est en baisse par rapport à 2000 et 2001 (56%). Ils continuent de jouer un rôle plus important dans le financement des travaux (67%) et des acquisitions dans l'ancien (58%) que dans celui des opérations neuves (40%).

Entre 2001 et 2002, la part des emprunts non aidés dans le financement global de l'activité immobilière est passée de 40% à 41,4%. Dans le logement neuf, leur part augmente nettement, passant de 44,3% à 49,7% entre 2001 et 2002, leur part dans le financement des travaux augmente également (29% en 2002, 25% en 2001). A l'inverse, la part des fonds propres dans le financement des opérations dans l'ancien est passée de 57% à 58% entre 2001 et 2002

Les emprunts aidés (3% du financement des opérations en 2002 et 2001) et les aides (1,4% du financement des opérations en 2002 contre 1,6% en 2001) jouent un rôle plus marginal et stable 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 les opérations d'accession des ménages dans le neuf.

Le secteur du neuf reste toujours le premier bénéficiaire des emprunts aidés et des aides : il représente 77% des emprunts aidés en 2002 ; sa part dans le total des aides est de 58% (57% en 2001) en 2002. La part des travaux dans les aides est de 29% en 2002. La part des travaux dans le total des emprunts aidés est passée de 17% à 14% entre 2001 et 2002. En 2002, l'ancien représente 13% des aides (13% en 2001) et 10% des emprunts aidés (9% en 2001).

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Fonds propres	11,3	15,3	15,9	15,0	14,5	14,0	15,1	19,4	20,3	19,4
Aides	0,9	1,5	1,5	1,7	2,1	1,7	1,4	1,4	1,5	1,5
Emprunts aidés	8,1	6,3	6,1	5,0	3,9	3,8	3,8	3,8	3,6	3,8
Emprunts non aidés	9,8	10,7	10,7	12,4	14,3	17,5	21,9	19,9	20,2	24,4
Ensemble logements neufs	30,1	33,9	34,2	34,1	34,9	37,0	42,2	44,5	45,6	49,1
Fonds propres	11,1	27,1	25,3	27,8	32,1	34,9	40,0	49,7	50,7	57,3
Aides	0,2	0,4	0,3	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3
Emprunts aidés	0,8	0,3	0,3	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Emprunts non aidés	7,0	19,2	18,0	22,6	24,5	27,5	34,3	33,6	38,1	41,0
Ensemble logements d'occasion	19,0	47,1	44,0	51,5	57,4	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2
Fonds propres	10,1	17,0	18,1	17,0	17,8	18,4	20,0	20,3	22,1	21,6
Aides	0,7	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,8	0,8
Emprunts aidés	0,9	1,4	1,1	0,9	0,8	0,9	1,0	0,9	0,9	0,7
Emprunts non aidés	4,5	6,5	6,4	7,4	7,8	8,0	7,2	8,3	7,8	9,4
Ensemble travaux	16,3	26,1	26,6	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,5
Fonds propres	32,5	59,4	59,3	59,8	64,4	67,3	75,2	89,4	93,1	98,3
Aides	1,8	3,0	2,8	3,2	3,6	3,1	2,7	2,7	2,6	2,6
Emprunts aidés	9,8	8,1	7,6	6,5	5,1	5,1	5,3	5,0	4,9	5,0
Emprunts non aidés	21,3	36,5	35,1	42,4	46,6	53,0	63,4	61,9	66,1	74,8
Total acquisitions et travaux	65,4	107,0	104,8	111,9	119,7	128,4	146,6	159,0	166,7	180,8

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 versée 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 les logements construits à l'initiative de leur acquéreur final et, d'autre part, les 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 comme résidences secondaires.

En 2002, l'investissement en logements neufs s'élève à 49,1 milliards d'euros. Il augmente de 7,7%, poursuivant la croissance observée depuis cinq ans. En 2002, le montant des versements aux promoteurs remonte après sa baisse de l'année précédente (+3% après -11% en 2001). La hausse de l'investissement locatif des ménages traduit en termes de versements la hausse des achats de logements d'immobilier de rapport en 2000. Par contre, la construction à l'initiative de l'acquéreur ralentit (+2% après +12,5% en 2000).

Le montant des investissements en logements neufs des propriétaires occupants est de 35,4 milliards d'euros en 2002. Il augmente de façon plus importante (+7,5 %) qu'en 2001 (+5,8 % après +11,5 % en 2000).

Entre 1999 et 2002, la part des propriétaires occupants dans l'investissement en logements neufs passe de 66% à 72% après trois années de stabilité.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques s'élève à 5,6 milliards d'euros en 2002. Il augmente de 15%, après une chute de 6,5% en 2001.

L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes morales est de 5,7 milliards d'euros en 2002. Il augmente de 1% après avoir baissé de 3% en 2001. Il est stable pour la filière organismes HLM tandis que l'investissement des autres bailleurs personnes morales augmente (+4%) et que celui des autres bailleurs sociaux baisse (-5%).

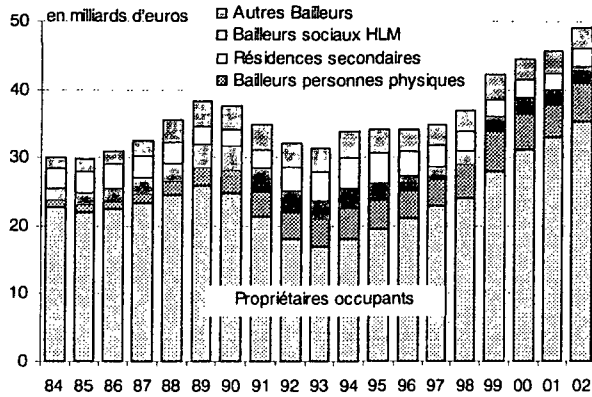
Après sa baisse de 7% en 2001, l'investissement en résidences secondaires neuves augmente de 11% en 2002, s'élevant à 2,4 milliards d'euros. Néanmoins, la part des résidences secondaires dans l'investissement en logements neufs reste stable à 5%.

En 2002, la part des ménages dans l'investissement en logements neufs atteint 86% et augmente légèrement par rapport à 2001 (85%).

En 2002, on observe une hausse après la stabilisation de 2001 : les crédits non aidés financent 50% des acquisitions de logements neufs contre 44% en 2001 et 45% en 2000. Dans le cas des bailleurs personnes physiques, cette part est passée de 44% en 2001 à 50% en 2002. Les fonds propres ont financé 40% des acquisitions de logements neufs en 2002 contre 44% en 2001 et 2000. Pour le reste, la part respective des aides et des emprunts aidés est stable à 3% et 8%.

Graphique 4.2

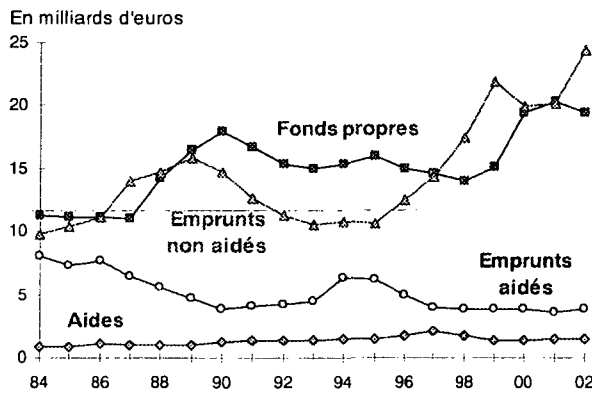
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIERE



Source : Compte du Logement

Graphique 4.3

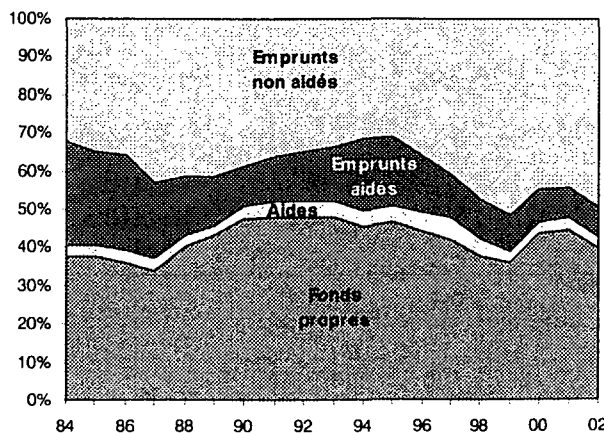
LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement.

Graphique 4.4

STRUCTURE DU 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 2002, 99,2 milliards d'euros, ce qui correspond à une progression de 10,7% par rapport à 2001. Cette croissance reprend un rythme soutenu après le ralentissement amorcé depuis 2000 (+19% en 1999, +12% en 2000, +6,5% en 2001). Cette progression en valeur dans l'ancien est toutefois à relativiser vu qu'elle correspond (cf Chapitre I, II.1) à une hausse de 8,5% en prix (contre 8% en 2001) et de 2,2% en volume (contre 1,5% en 2001).

En 2002, les fonds propres représentent 58% des acquisitions dans l'ancien et les emprunts non aidés 41,4%.

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. Structurellement, 90% 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 (+3,1 milliards d'euros en 2002), alors qu'il est négatif pour les personnes morales (-1,4 milliards en 2002). Le solde total est également régulièrement positif (+ 1,6 milliards d'euros en 2002). D'une part, les marchands de biens assurent une prestation de service intermédiaire entre acheteur et vendeur. D'autre part les vendeurs réalisent des remises en état et des améliorations et vendent des logements 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 réalisés qui améliorent la valeur du parc de logements ainsi que la rémunération de leurs services.

Tableau 4.4

LES MUTATIONS DANS L'ANCIEN SELON L'ACHETEUR ET LE VENDEUR EN 2002

Vendeurs	millions d'euros				Ensemble
	Acheteurs Ménages	Personnes morales	Total Champ CSL*	*Hors champ CSL**	
Ménages	85 946	1 076		1 796	88 818
Personnes morales	2 442	80		174	2 696
Total champ CSL					91 514
*Hors champ CSL**	3 481	57		237	3 775
Ensemble	91 869	1 213	93 082	2 208	95 290

Source : Compte du Logement

Voir encadré « Concepts et méthodes : les logements existants »

Concepts et méthodes : les logements existants

Jusqu'en septembre 1999, deux sources statistiques permettaient 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, était 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. Néanmoins, compte tenu des difficultés rencontrées, cette opération n'est pas reconduite au niveau national au delà de l'exercice 2000.

Depuis septembre 1999, les statistiques des droits de mutation de la direction générale des impôts ne permettent plus de distinguer ceux relatifs aux logements et ceux relatifs aux locaux non résidentiels. L'évaluation des acquisitions dans l'ancien présentée dans les comptes du logement pour 2002 a donc été faite à partir du calcul du montant des transactions dans l'ancien effectué à partir des bases notariales et des droits de mutation actuellement comptabilisés par la DGI.

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 1999 sont désormais disponibles.

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

1.4 - Les travaux d'amélioration et de gros entretien

En 2002, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 32,5 milliards d'euros, en hausse (+3%) après 3,5% d'augmentation en 2001. Ces travaux représentaient environ 41% du total de l'investissement sur la période 1992-1998. Ils ne représentent plus que 38% du total en 1999 et 37% en 2000, du fait notamment de la baisse du taux de TVA. Cette part est toujours stable à 37% en 2001 et atteint 36% en 2002. Les ménages réalisent en moyenne 89% du total des travaux 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 représentaient respectivement 68% et 25% du total des dépenses, en 2000, 67% et 27% et, en 2001, 70% et 25%. L'année 2002 voit les deux parts atteindre 67% et 29% respectivement. Pour les ménages, de 1996 à 1998, les fonds propres représentaient 67% des

dépenses, les crédits non aidés 31%⁽⁴⁾. En 1999, la part des fonds propres dans les travaux des ménages est passée à 71%, tandis que celle des crédits non aidés a diminué (27%). En 2000, ces deux parts sont quasiment revenues à leurs niveaux de 1998 (68% et 30% respectivement). En 2001, tandis que la part des fonds propres croît et atteint 71%, celle des crédits non aidés tombe à 27%. En 2002, la part des fonds propres diminue de nouveau (67%) tandis que celle des crédits non aidés augmente (31%).

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

Concepts et méthodes : les travaux d'entretien-amélioration

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

1.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF en logement est de 78,4 milliards d'euros en 2002, ce qui correspond à une hausse de 3,4% (+3,6% en 2001). Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 90 % du total, croît de 4,4% alors que celle des personnes morales est en baisse (-1,5%).

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 2001, les

ménages, qui ont acheté au total pour 65,9 milliards d'euros de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assiette), en ont vendu pour 63,9 milliards d'euros. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont davantage vendu (1,8 milliards d'euros) qu'acheté (0,8 milliards d'euros). Au total, les achats ont excédé les cessions de 1 milliard d'euros, ce qui correspond à un supplément de FBCF dans le « champ » du compte du logement (cf encadré « Concepts et méthodes : les logements existants » partie I.3).

Tableau 4.5

LA FBCF

En milliards d'euros et en % d'évolution

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Ménages										
Logements neufs	20,7	20,7	21,4	22,3	23,4	24,9	28,6	30,7	31,8	32,9
Travaux	14,4	22,1	22,9	23,0	24,1	25,0	25,8	27,0	28,1	29,2
Acquisitions nettes de cessions*	1,3	0,5	0,6	0,3	2,2	1,2	1,0	1,3	1,6	2,0
Frais et droits liés	2,0	4,5	3,9	3,9	5,0	5,9	6,0	5,9	6,2	6,6
Total	38,5	47,8	48,8	49,6	54,8	57,0	61,4	64,9	67,7	70,7
évolution annuelle en %		6,1%	2,2%	1,5%	7,4%	6,7%	7,7%	5,7%	4,3%	4,4%
Personnes morales										
Logements neufs	4,2	7,7	7,2	6,3	5,7	5,6	5,7	5,4	5,5	5,3
Travaux	1,9	4,0	3,6	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-0,5	-0,5	-0,6	-1,0	-0,9	-0,7	-0,7	-0,9	-1,0
Frais et droits liés	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Total	n.d.	11,3	10,4	9,1	8,4	8,3	8,6	8,2	7,8	7,7
évolution annuelle en %		4,3%	-8,1%	-12,6%	-1,2%	9,1%	4,7%	-4,7%	-5,2%	-1,5%
Ensemble										
Logements neufs	24,9	28,3	28,6	28,6	29,2	30,5	34,3	36,1	37,1	38,2
Travaux	16,3	26,0	26,5	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	0,1	0,1	-0,3	1,2	0,4	0,4	0,6	0,7	0,9
Frais et droits liés	2,0	4,7	4,0	4,0	5,2	6,1	6,2	6,1	6,3	6,8
Total	n.d.	59,1	59,2	58,6	63,1	65,3	70,1	73,2	75,6	78,4
évolution annuelle en %		5,7%	0,2%	-1,0%	6,2%	7,1%	7,3%	4,4%	3,3%	3,8%

Source : Compte du Logement.

* hors valeur des terrains d'assiette 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 des logements existants; le solde des opérations d'acquisitions et de cessions 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 toutes deux sur les valeurs hors terrains. Cela explique pourquoi les soldes qui entrent dans le calcul de la FBCF sont différents de ceux indiqués dans la description des opérations sur logement qui eux tiennent compte de la valeur des terrains qui entre dans la composition de l'investissement

II - Acquisitions et travaux des ménages

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

En 2002, les ménages réalisent 94 % du montant total des acquisitions et travaux. Leur part est de 86 % pour les acquisitions de logements neufs, 93 % pour les acquisitions de logements d'occasion et 90 % pour les travaux d'amélioration et de gros entretien.

En 2002, le montant total des acquisitions et travaux des ménages est de 170 milliards d'euros. Il augmente de 9% en 2002 après avoir cru de 5% en 2001 et de 9% en 2000. Cette reprise du rythme de croissance des dépenses se manifeste dans le neuf (+9% en 2002 après +3% en 2001 et +8% en 2000) comme dans l'ancien (+11% en 2002 après +7% en 2001 et +12% en 2000), tandis que les dépenses en travaux continuent leur progression (+3,5% en 2002 après +5% en 2001 et 2000).

De 2001 à 2002, la part de l'ancien passe de 73% à 75% tandis que celle de la construction à l'initiative de l'acquéreur passe de 20% à 18% et celle des achats à des promoteurs reste stable à 7%.

Tableau 4.6

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

	En milliards d'euros									
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Logements neufs	25,2	24,8	25,8	26,8	28,2	30,5	35,4	38,2	39,5	42,9
Évolution annuelle			4%	4%	5%	8%	16%	8%	4%	9%
Logements anciens	18,6	46,0	43,0	50,6	56,3	61,7	73,9	82,7	88,3	97,8
Évolution annuelle			-6%	17%	11%	10%	20%	12%	7%	11%
Travaux	14,5	22,1	23,0	23,0	24,1	25,0	25,9	27,1	28,3	29,3
Évolution annuelle			4%	0,3%	5%	4%	3%	5%	4%	4%
Ensemble	58,2	92,9	91,7	100,4	108,6	117,3	135,2	148,0	156,1	170,0
Évolution annuelle			-1%	9%	8%	8%	15%	9%	5%	9%

Source : Compte du Logement.

Tableau 4.7

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

	En milliards d'euros									
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Accédants	41,3	57,7	55,6	64,4	69,1	73,9	89,1	92,7	97,4	103,5
Non accédants	14,0	24,2	25,2	24,9	28,1	28,6	31,2	40,1	43,3	49,4
Bailleurs	2,9	11,1	10,9	11,1	11,4	13,1	15,0	15,1	15,4	17,1
Ensemble	58,2	92,9	91,7	100,4	108,6	115,6	135,2	147,9	156,1	170,0

Source : Compte du Logement.

II.2 - L'investissement en logements neufs

Après une croissance qui ralentissait depuis 1999 (+4% en 2001 contre +7% en 2000 et +16% en 1999), l'investissement des ménages en logements neufs augmente de 8% en 2002, alors celui des personnes morales augmente légèrement (+1% en 2002).

Tableau 4.8

INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES MENAGES* PAR FILIERE

	En milliards d'euros									
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Accédants	20,9	16,3	17,3	18,6	20,8	22,5	26,2	29,4	31,2	33,4
Non accédants	1,7	1,9	2,1	2,4	2,2	1,6	1,7	1,8	1,7	2,0
Bailleurs	1,1	4,6	4,5	4,1	3,9	5,0	5,9	5,2	5,0	5,6
Ensemble	23,8	22,7	23,9	25,1	26,8	29,1	33,8	36,4	37,9	41,0

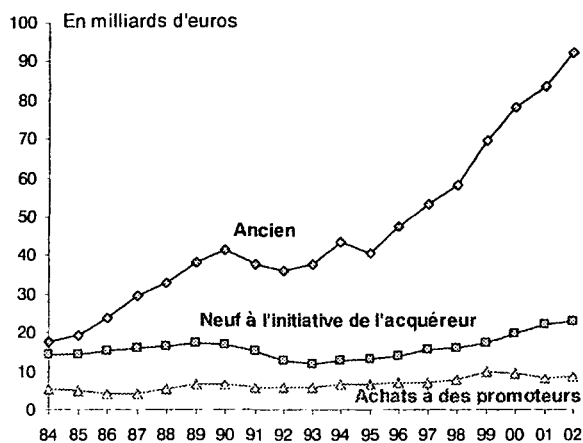
Source : Compte du Logement

* Ne sont pas compris les travaux réalisés par les ménages dans leurs résidences secondaires.

Pour ce qui concerne la dynamique des filières, elle est marquée en 2002 par une légère accélération de l'activité immobilière des propriétaires occupants accédants (+6,5% en 2002 contre +5,3% en 2001) et une forte accélération de celle des bailleurs personnes physiques (+10% en 2002 contre +2% en 2001).

Graphique 4.5

REPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MENAGES



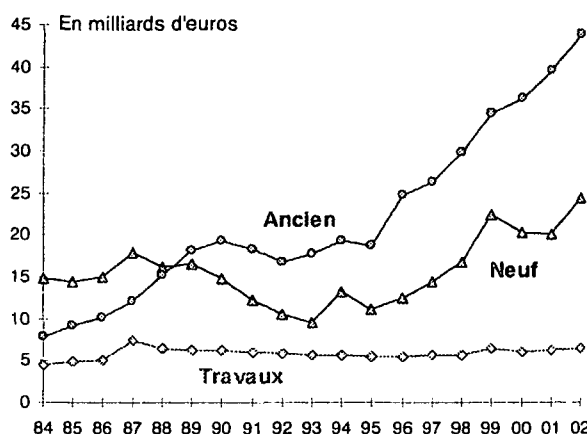
Source : Compte du Logement.

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

Alors que 2001 se caractérisait par une augmentation de l'apport personnel plus importante que celle du crédit (+5% pour l'apport personnel et +7% pour les emprunts non aidés), 2002 voit le montant des fonds propres augmenter de façon soutenue (+6%) tandis que le montant des emprunts non aidés voit sa hausse s'accroître (+13%). La part des emprunts non aidés dans le total de l'activité immobilière passe de 41% à 43%, celle des fonds propres de 57% à 55%. Les aides et les emprunts aidés représentent chacun 1% du total.

Graphique 4.6

EVOLUTION DES CREDITS A L'HABITAT ACCORDES AUX MENAGES



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

Tableau 4.10

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En milliards d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
NEUF										
Organismes HLM	3,0	4,6	4,4	3,6	3,2	2,9	2,5	2,8	2,6	2,6
Autres bailleurs sociaux	0,5	1,2	1,1	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Autres personnes morales	1,2	2,7	2,5	2,3	2,2	2,4	2,9	2,3	2,4	2,4
Ensemble des acquisitions de logements neufs	4,7	8,5	8,0	6,8	6,2	6,0	6,1	5,8	5,7	5,7
% Neuf / Total	67%	63%	64%	62%	58%	57%	57%	55%	56%	56%
OCCASION										
Organismes HLM	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3
Autres bailleurs sociaux	0,1	0,4	0,3	0,3	0,4	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5
Autres personnes morales	0,1	0,4	0,3	0,3	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	0,4	1,1	0,9	0,9	1,1	1,3	1,2	1,4	1,2	1,4
% Occasion / Total	7%	8%	8%	8%	11%	12%	11%	13%	12%	13%
TRAVAUX										
Organismes HLM	1,4	3,2	2,8	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5
Autres bailleurs sociaux	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Autres personnes morales	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3
Ensemble des travaux	1,9	4,0	3,6	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2
% Travaux / Total	27%	29%	29%	30%	31%	32%	32%	32%	32%	31%
TOTAL										
Organismes HLM	4,6	8,1	7,5	6,3	6,0	5,7	5,4	5,7	5,4	5,4
Autres bailleurs sociaux	0,8	2,0	1,9	1,7	1,6	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6
Autres personnes morales	1,6	3,5	3,2	3,1	3,1	3,4	3,8	3,3	3,2	3,3
Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux	7,0	13,5	12,5	11,1	10,6	10,6	10,7	10,6	10,2	10,3

Source : Compte du Logement.

Après avoir augmenté en 2001 (+5%), les crédits à l'habitat accordés aux ménages⁽⁵⁾ poursuivent leur hausse de façon accélérée en 2002 (+13%). La hausse moins marquée qu'en 2001 pour les travaux (+1% en 2002 contre +4% en 2001) est (quelque peu) compensée par la poursuite de la reprise dans l'ancien (+11% en 2001 contre +9% en 2001) et une forte reprise dans le neuf (+22% en 2002 contre -1% en 2001).

(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).

III - Acquisitions et travaux des personnes morales

Les dépenses d'acquisitions et travaux des personnes morales augmentent légèrement en 2002 après leur baisse de 2001 (+1% après -3% en 2001), pour atteindre 10,3 milliards d'euros. Les hausses des acquisitions dans l'ancien (+9%) et le neuf (+1%) compensent la baisse des travaux (-3%).

En 2002, les personnes morales investissent toujours principalement dans des logements neufs qui constituent 56% du total de leurs dépenses d'acquisitions et de travaux en 2002 contre 56% en 2001, tandis que l'ancien et les travaux représentent respectivement 13 et 31% des dépenses (contre 12% et 32% en 2001).

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

Les organismes HLM (offices publics et sociétés anonymes d' HLM, OPAC) réalisent plus de la moitié de l'activité immobilière des personnes morales, cette part passant de 53% à 52% entre 2001 et 2002. Leur part dans le total des achats de logements anciens des personnes morales baisse légèrement entre 2001 et 2002 (21% en 2002 contre 22% en 2001). La part de cette filière dans la construction neuve des personnes morales varie peu en 2002 (45% en 2002 contre 46% en 2001 et 48% en 2000). Les organismes HLM effectuent les trois quarts de l'ensemble des dépenses de travaux.

Alors que l'investissement en logements neufs des HLM avait diminué en 2001 (-7,3%), il reste stable en 2002 et atteint 2,6 milliards d'euros.

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) s'élèvent à 1,6 milliards d'euros en 2002, soit 16% du total des dépenses d'acquisitions et de travaux des personnes morales, part très proche de celle de 2001 (15,6%). L'activité des autres bailleurs sociaux est restée stable par rapport à 2001 dans le neuf, l'ancien et les travaux.

Les autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment⁽⁶⁾) réalisent 3,3 milliards d'euros de dépenses d'acquisitions et travaux.

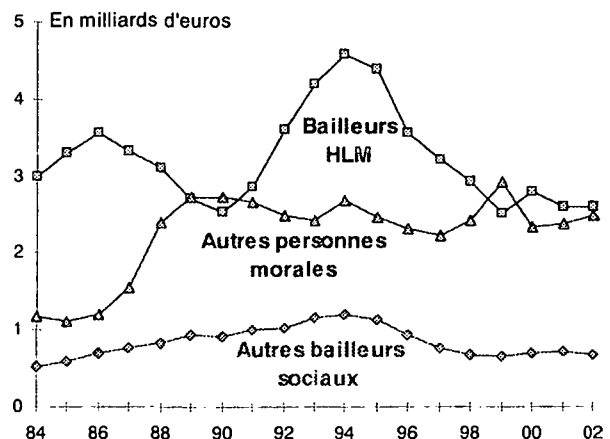
Elles représentent 43% des dépenses des personnes morales dans le neuf en 2002, part variant peu par rapport à 2001 (42%), et 41,4% des dépenses des personnes morales dans l'ancien, part stable par rapport à 2001 (41,5%).

En 2002, l'investissement en logements neufs des autres personnes morales augmente de 4,3% après avoir augmenté de 1,5% en 2001, pour atteindre un montant de 2,5 milliards d'euros.

L'activité des autres personnes morales dans l'ancien est stable sur les quatre dernières années.

Graphique 4.7

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.



CHAPITRE 5

LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRELEVEMENTS

En 2002, le montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement s'élève à 25,5 milliards d'euros, en faible hausse par rapport à 2001 (+1,9%). Le montant total des aides personnelles perçues en 2002 est de 13,3 milliards d'euros (+4,6%) et le nombre de bénéficiaires se maintient à 6,2 millions. Le montant moyen des aides personnelles aux locataires augmente de 6,2% par rapport à l'année 2001 après la mise en place de la deuxième phase de la réforme des aides personnelles dans le secteur locatif au 1^{er} janvier 2002. Le nombre de prêts à 0 % distribués est assez stable (-1,1%), soit 101 000 prêts. Les aides versées par les différents financeurs sont de 18,6 milliards d'euros (+2,6%).

Tableau 5.1

LES AVANTAGES CONFERES

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aux consommateurs	4 734,0	10 600,1	11 090,9	11 354,3	11 644,5	12 024,0	12 804,5	13 680,8	13 967,5	14 517,4
Aides perçues (*)	4 734,0	10 555,9	11 051,3	11 311,6	11 603,3	11 982,8	12 445,6	12 588,8	12 938,1	13 512,4
dont aides personnelles perçues	4 607,9	10 408,7	10 854,0	11 123,0	11 420,6	11 770,6	12 188,1	12 324,6	12 671,0	13 256,4
Avantages fiscaux	0,0	44,2	39,6	42,7	41,2	41,2	358,9	1 092,1	1 029,4	1 005,0
Aux producteurs	9 009,2	8 341,6	7 903,2	8 990,5	8 447,2	7 907,7	8 387,9	11 194,2	11 063,9	10 980,2
AIDES PERÇUES	655,4	1 702,9	1 514,2	1 392,3	1 261,9	1 077,3	994,1	926,3	914,8	930,0
Avantages de taux	5 568,1	2 805,1	2 539,3	3 258,7	2 559,0	1 870,0	1 606,3	2 085,4	2 179,6	1 824,4
Avantages fiscaux	2 321,0	3 647,6	3 617,9	3 853,9	3 754,3	4 086,0	4 446,8	6 066,5	5 765,5	5 958,0
Autres aides	504,6	186,0	231,7	485,5	872,0	874,4	1 340,7	2 115,9	2 204,0	2 267,8
Total Avantages conférés	13 783,2	18 941,8	18 994,1	20 344,8	20 091,7	19 931,7	21 192,4	24 875,0	25 031,3	25 497,6

(*) aides personnelles et autres aides (fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire), hors frais de gestion.

Source : Compte du Logement.

En 2002, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 25,5 milliards d'euros, en hausse de 1,9% par rapport à l'année 2001.

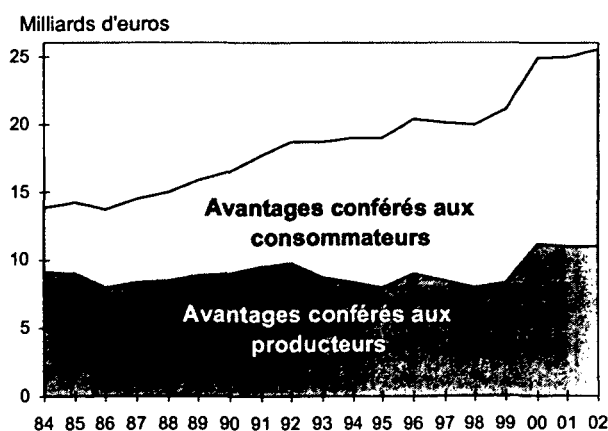
Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 3,9 % (+ 2,1 % en 2001). Les aides personnelles perçues augmentent de 585 millions d'euros, soit une hausse de 4,6% contre 2,8% en 2001. En effet, le nombre de bénéficiaires est pour la deuxième année en légère baisse (-30 000 bénéficiaires de 2001 à 2002, -79 000 bénéficiaires de 2000 à 2001), mais la réforme des barèmes mise en place au 1^{er} janvier 2001 et au 1^{er} janvier 2002 dans le secteur locatif s'est traduite par une hausse sensible de l'aide moyenne pour les bénéficiaires.

Les avantages conférés aux producteurs sont stables en 2002 (-0,8%). La baisse des avantages de taux est compensée par la hausse des avantages fiscaux et des autres aides. L'ensemble des avantages aux producteurs avait enregistré une très forte croissance en 2000 avec l'application du taux de TVA réduit à 5,5% sur les travaux effectués dans les logements achevés depuis plus de deux ans d'une part, et la baisse des droits de mutation

des logements anciens d'autre part. Ces diverses mesures sont toujours en vigueur en 2002.

Graphique 5.1

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES



Source : Compte du Logement.

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 18,6 milliards d'euros en 2002. Ces dépenses sont supérieures de 2,6% à ce qu'elles étaient en 2001.

Tableau 5.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSEES

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aux consommateurs	4 844,4	10 823,2	11 331,4	11 598,1	11 899,1	12 285,0	12 756,1	12 898,5	13 250,6	13 775,9
Aides personnelles	4 807,8	10 682,4	11 141,5	11 417,4	11 723,9	12 080,9	12 506,5	12 642,0	12 990,6	13 526,6
Autres aides aux consommateurs	36,6	140,8	189,9	180,7	175,3	204,1	249,6	256,5	260,0	249,3
Aux producteurs	4 763,3	3 784,0	3 632,9	3 974,1	4 759,3	4 115,2	4 056,4	4 814,4	4 811,2	4 756,9
Subventions d'exploitation	2 373,6	549,5	560,2	242,9	324,0	265,4	82,5	64,4	52,8	52,2
Aides à l'investissement	1 885,0	3 048,5	2 840,9	3 245,7	3 563,3	2 975,5	2 633,1	2 634,1	2 554,1	2 436,9
Autres aides aux producteurs	504,6	186,0	231,7	485,5	872,0	874,4	1 340,7	2 115,9	2 204,0	2 267,8
Total Aides versées	9 607,7	14 607,3	14 964,3	15 572,2	16 658,7	16 400,2	16 812,4	17 712,9	18 061,5	18 532,8

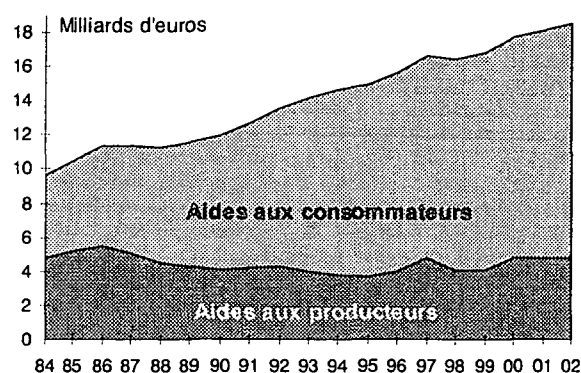
(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du Logement.

Les versements à destination des consommateurs augmentent de 4,0%, soit un peu plus fortement que les avantages conférés (+1,9%). Le montant des aides personnelles versées augmente de 525 millions d'euros. Les versements aux producteurs sont en légère baisse, comme les avantages conférés. La part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées est de 74%, en légère hausse par rapport à 2001. En 1984 les deux parts étaient égales, en 1991 les consommateurs étaient destinataires de deux tiers des versements et en 1999, d'un peu plus des trois quarts.

Graphique 5.2

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES EFFECTIVES VERSEES



Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : les aides publiques

Les aides de la collectivité au logement peuvent être analysées selon deux optiques : celle des bénéficiaires et celle des financeurs.

Sont donc présentés dans ce chapitre d'une part les avantages conférés par les aides aux bénéficiaires (les consommateurs et les producteurs de service de logement), d'autre part les dépenses engagées par les financeurs - Etat, sécurité sociale, employeurs et collectivités locales - pour financer certaines de ces aides. Ces deux analyses ne se recoupent que partiellement.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les aides perçues (aides financières versées directement aux bénéficiaires),
- les avantages fiscaux (dispositions fiscales favorables qui ne font l'objet ni de compensations ni de reversements de la part de l'Etat),
- les avantages de taux (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché),
- les « autres aides » aux producteurs, regroupant un certain nombre d'aides qui ne relèvent d'aucune des trois catégories précédentes (dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'Etat).

Les consommateurs de service de logement bénéficient d'aides perçues et d'avantages fiscaux, alors que les producteurs reçoivent des aides des quatre types.

Dans le cas des aides perçues, de certains avantages de taux (ceux relatifs aux prêts aidés) et des « autres aides » aux producteurs, l'avantage a, comme contrepartie, une dépense de la part du financeur : ce sont les aides versées.

En revanche, l'autre partie des avantages conférés n'entraîne pas de versements des financeurs : les avantages fiscaux et certains avantages de taux (ceux relatifs aux prêts non aidés) n'induisent pas de dépense de l'Etat. Ce sont ces avantages, ainsi que les frais de gestion de certains dispositifs et les décalages temporels*, qui expliquent l'écart entre les montants des avantages conférés et ceux des aides versées.

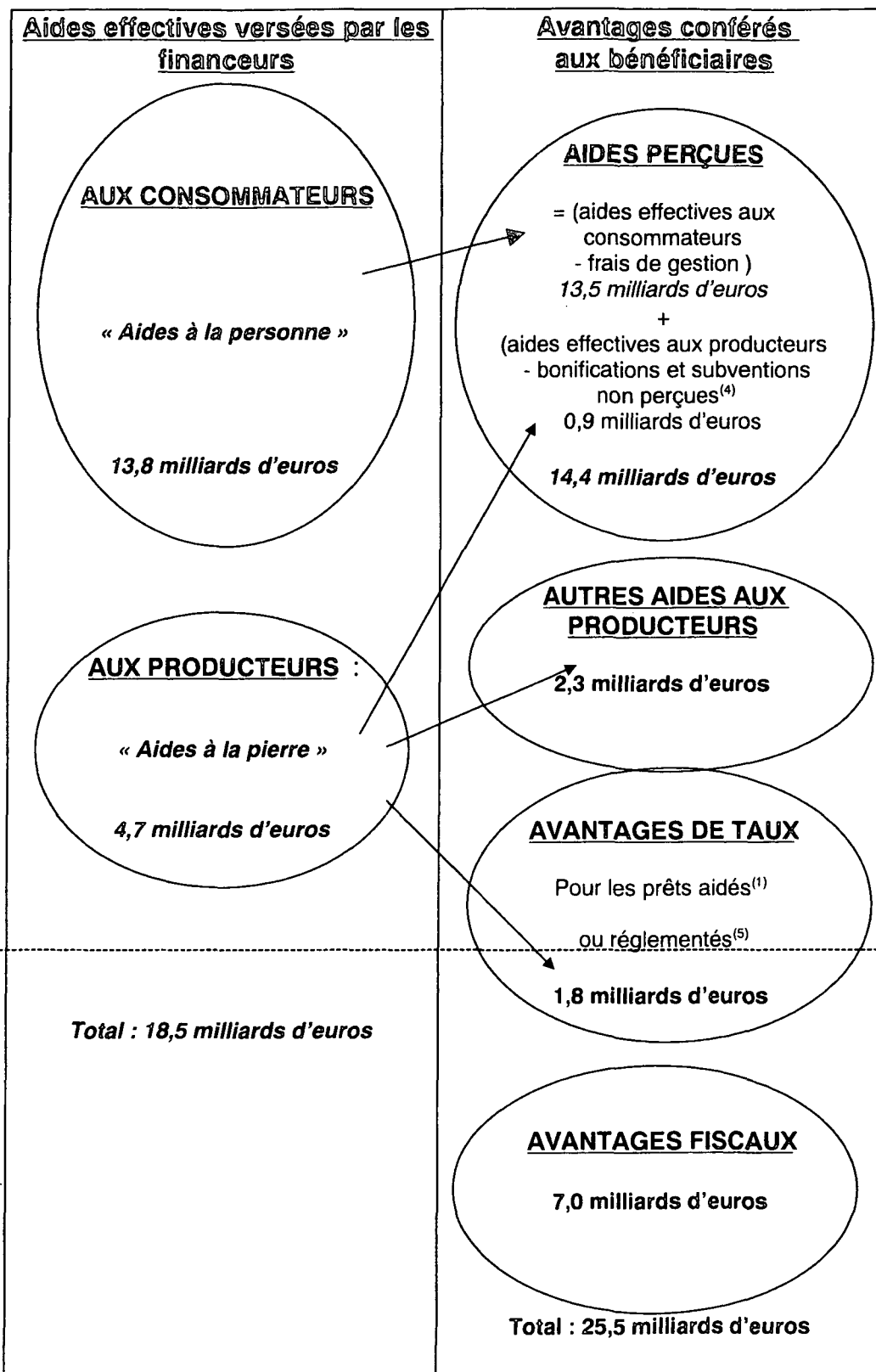
Pour chaque année, l'ensemble des aides publiques sont synthétisées, par grande filière, dans la tableau 30, qui retrace à la fois les avantages conférés et les aides versées.

L'ensemble des aides effectives versées sont détaillées, classées par type de bénéficiaire, dans la tableau 311. Elles sont ventilées par filière bénéficiaire dans la tableau 312 et par objet (pour les aides aux producteurs) dans la tableau 313.

Les avantages conférés sont retracés en détail dans la tableau 314, de façon synthétique dans la tableau 315.

*Le montant versé par la collectivité, une année donnée, pour financer une aide sous forme d'avantage de taux ne se traduit pas la même année par un montant équivalent d'avantage conféré au producteur. Ceci explique les décalages temporels.

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRES EN 2002



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels

(4) Les bonifications d'intérêt PAP et PLA, subventions PLA CDC intégrées au prêt, subventions PAP et prêt à 0 % ne sont pas perçues par les bénéficiaires mais leur permettent de bénéficier d'avantages de taux. Dans ce cas, on a une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé.

(5) Contrairement aux prêts « aidés », les prêts réglementés n'ont pas, en contrepartie, de dépense publique. Ils font donc partie, avec les avantages fiscaux, des avantages conférés qui n'entraînent pas d'aide effective

I - Les aides aux consommateurs

I.1 - Les aides personnelles

Avec un montant total de 13,3 milliards d'euros (hors frais de gestion), les aides personnelles⁽⁶⁾ représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement.

I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2002, 6,2 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre est légèrement inférieur à celui de 2001 (-30 000 ménages). La proportion de ménages allocataires décroît légèrement chaque année depuis 2000 et s'élève à 22,2% en 2002 (22,5% en 2001, et 23,5 % en 1999).

La proportion de ménages allocataires avait connu une première période de stabilité autour de 19% de 1984 à 1990. Elle avait fortement augmenté au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles par l'intermédiaire de l'allocation de logement à caractère social (ALS) et du conventionnement du parc HLM. Le nombre de bénéficiaires était ainsi passé de 4,6 millions de bénéficiaires en 1990 à 5,8 millions en 1994. La proportion de ménages allocataires était ensuite restée assez stable autour de 23,5%.

(6) Les aides personnelles comprennent l'aide personnalisée au logement (APL), l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et l'allocation de logement à caractère social (ALS). L'APL ne s'applique pas dans les départements d'outre-mer. On regroupe le plus souvent l'ALS et l'ALF sous le terme d'AL (allocation logement). (cf « glossaire et nomenclatures »).

Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues, donc hors frais de gestion.

Le nombre de bénéficiaires locataires augmente très légèrement (+ 22 000). Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à diminuer en 2002 (-50 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) est stable. Le nombre de bénéficiaires dans les foyers reste stable.

La proportion de bénéficiaires parmi les locataires avait beaucoup augmenté de 1991 à 1996 (un sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, la moitié en 1996) et était restée stable depuis. En 2002, cette proportion diminue de 0,5 point (1,2 point en 2001), et s'élève à 47,9%. La hausse du nombre de locataires bénéficiaires jusqu'en 1999, malgré une stabilité de la proportion de bénéficiaires, accompagnait l'augmentation du nombre de locataires (de 140 000 par an depuis 1990). Depuis 2000, malgré l'augmentation du nombre de locataires, la baisse du taux de bénéficiaires est significative et le nombre d'allocataires a diminué.

La réforme des barèmes mise en place au 1^{er} janvier 2001 et au 1^{er} janvier 2002 augmente le montant moyen de l'aide pour les locataires bénéficiaires d'aide. Si l'amélioration des barèmes fait entrer de nouveaux bénéficiaires dans le champ de l'aide, la conjoncture économique restée favorable en a fait sortir un nombre équivalent.

En ce qui concerne les ménages accédants, la baisse du nombre de bénéficiaires s'explique par la conjonction de deux facteurs : la baisse du nombre de propriétaires accédants et la baisse de la part de ceux qui, parmi les accédants, bénéficient d'une aide personnelle.

De 1990 à 1995, le nombre de propriétaires qui remboursent des emprunts pour l'achat de leur résidence principale a diminué au rythme de 50 000 par an, puis de 10 000 par an les années suivantes.

Tableau 5.3

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1994	1995	1995	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Propriétaires accédants										
APL	683	708	680	651	621	575	521	478	433	383
AL	389	294	312	321	343	368	384	409	420	420
Total bénéficiaires	1 072	1 002	992	972	964	943	905	887	853	803
En % des ménages accédants	21,7%	18,8%	18,7%	18,4%	18,3%	17,9%	17,3%	17,0%	16,4%	15,4%
Locataires hors foyers										
APL	442	1 841	1 925	2 005	2 017	2 085	2 099	2 103	2 100	2 104
AL	2 328	2 475	2 592	2 623	2 631	2 699	2 739	2 715	2 673	2 690
Total	2 770	4 316	4 516	4 629	4 649	4 784	4 838	4 818	4 773	4 795
En % des ménages locataires	33,2%	48,1%	49,5%	50,0%	49,5%	50,4%	50,5%	49,6%	48,4%	47,9%
Ensemble (hors foyers)	3 842	5 318	5 509	5 600	5 612	5 727	5 744	5 705	5 626	5 598
En % du nombre de ménages	18,8%	23,0%	23,6%	23,7%	23,5%	23,7%	23,5%	23,1%	22,5%	22,2%
Locataires en foyers	207	522	538	549	557	576	530	572	572	570
Ensemble	4 049	5 840	6 046	6 149	6 169	6 303	6 274	6 277	6 198	6 168
	En millions d'euros									
Propriétaires accédants	1 188	2 021	1 983	1 900	1 904	1 805	1 719	1 625	1 566	1 464
Locataires (hors foyers)	3 157	7 576	8 029	8 364	8 624	9 034	9 589	9 762	10 165	10 846
Foyers	263	812	842	859	892	932	881	938	940	946
Montant total perçu	4 608	10 409	10 854	11 123	11 420	11 771	12 188	12 325	12 671	13 256

Source : Compte du Logement.

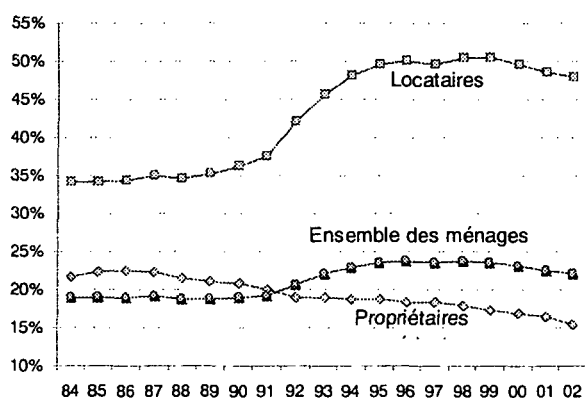
Les accédants représentent actuellement 20,6 % des ménages contre 26,0 % en 1988.

Parmi les accédants, la part de ceux qui bénéficient d'une aide personnelle a diminué : 21,7 % en 1984, 20 % en 1991, 15,4 % en 2002. Une des explications est l'évolution des barèmes de l'APL entraînant une moindre solvabilisation des accédants.

Une deuxième explication est la diminution de la proportion des accédants qui ont bénéficié d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) ou d'un PC (prêt conventionné). Elle était nettement plus importante à la fin des années quatre-vingt qu'elle ne l'est maintenant. Or ces derniers pouvaient bénéficier de l'APL alors que ceux qui bénéficient d'autres prêts ne peuvent bénéficier que de l'AL dont les barèmes et les conditions d'octroi sont moins avantageux pour les accédants.

Graphique 5.3

EVOLUTION DES TAUX DE BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement.

I.1.2 - Évolution des montants mensuels moyens des aides personnelles

Les montants moyens donnés ici sont ceux obtenus en effectuant le rapport entre les montants totaux perçus au cours de l'année et le nombre de bénéficiaires au 31 décembre de l'année considérée (montants moyens apparents).

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2002 pour les logements ordinaires augmente de 5,5% par rapport à 2001 (cf. tableau 5.4) contre 4,5% en 2001 par rapport à 2000. En 2001, la hausse était concentrée chez les locataires bénéficiaires de l'allocation logement (augmentation de 8,2%) alors qu'elle était très faible ou nulle pour les autres catégories d'allocataires (+1,4% chez les locataires bénéficiaires d'APL, + 0,2% pour les accédants).

En 2002, la hausse du montant moyen pour les locataires est de 6,2%. Elle porte aussi bien sur les bénéficiaires d'APL (+6,7%) que sur les bénéficiaires d'AL (+5,9%). Pour les accédants, elle diminue faiblement en APL (-1,8%), elle augmente (+2,1%) en AL.

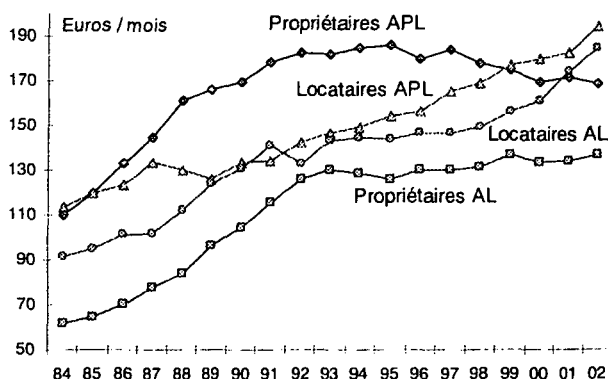
En secteur locatif, les augmentations importantes, et différentes suivant les aides en 2001 et 2002, renvoient aux deux phases de mise en œuvre de l'harmonisation des barèmes AL et APL. Alors que la 1^{ère} phase en 2001 consistait surtout en une forte revalorisation du barème de l'AL pour l'aligner sur celui de l'APL, la deuxième phase améliore ce nouveau barème unique et a donc les mêmes effets en AL et en APL. La réforme avait pour objet de traiter de façon identique les revenus du travail et ceux provenant des minima sociaux. Par ailleurs, les ménages locataires à revenu et dépense de logement identiques perçoivent maintenant la même aide, qu'ils bénéficient de l'APL ou de l'AL. Au 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'APL et de l'AL ont été unifiés et l'aide maximale maintenue jusqu'à un niveau de revenu équivalent à environ 75% du RMI. Depuis le 1^{er} janvier 2002, le maintien de l'aide maximale est assuré jusqu'au niveau du RMI.

Pour les locataires, on constate toujours une petite différence en moyenne entre APL et AL (193,9 euros/mois en APL, 184,9 euros/mois en AL). Cet écart découle des différences dans les structures des ménages notamment par taille de famille.

Pour les accédants, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL (168,9 euros/mois contre 136,9 euros/mois).

Graphique 5.4

EVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2002



Source : Compte du Logement.

I.1.3 - Évolution du montant total des aides personnelles perçues

Le montant total des aides personnelles perçues (hors frais de gestion) augmente de 4,6 % entre 2001 (12,7 milliards d'euros) et 2002 (13,3 milliards d'euros). Dans les logements ordinaires la hausse du montant moyen de l'aide contribue pour 5,1% à cette hausse. Elle est atténuée par la diminution du nombre de bénéficiaires dans les logements ordinaires (-0,5%). Le nombre de bénéficiaires dans les foyers est stable et le montant total perçu n'augmente que de 0,6%.

Tableau 5.4

DECOMPOSITION DE L'EVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

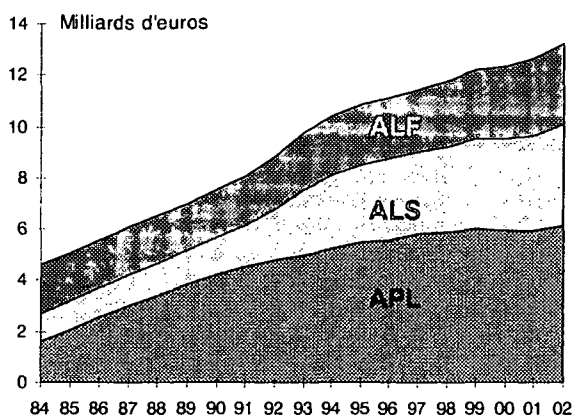
en %

Catégorie d'allocataire	Evolution 2002/2001			Part du total perçu en 2001	Effet sur l'évolution du montant total perçu de l'évolution...			
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		du nombre	du montant moyen apparent	de la catégorie d'allocataire	
Propriétaire occupant		-5,82	-0,73	-6,50	12,4	-0,72	-0,09	-0,80
	APL	-11,54	-1,79	-13,13	7,0	-0,81	-0,13	-0,92
Locataire (hors foyer)	AL	0,09	2,14	2,23	5,3	0,00	0,11	0,12
		0,45	6,23	6,70	80,2	0,36	4,99	5,38
Total des logements ordinaires	APL	0,20	6,66	6,87	36,2	0,07	2,41	2,48
	AL	0,65	5,88	6,57	44,1	0,29	2,59	2,89
Foyers		-0,50	5,47	4,94	92,6	-0,46	5,06	4,57
Ensemble				0,60	7,4			0,04
			5,12	4,62	100,0			4,62

Source : Compte du Logement.

Graphique 5.5

EVOLUTION DU MONTANT TOTAL DES AIDES PERSONNELLES PERÇUES



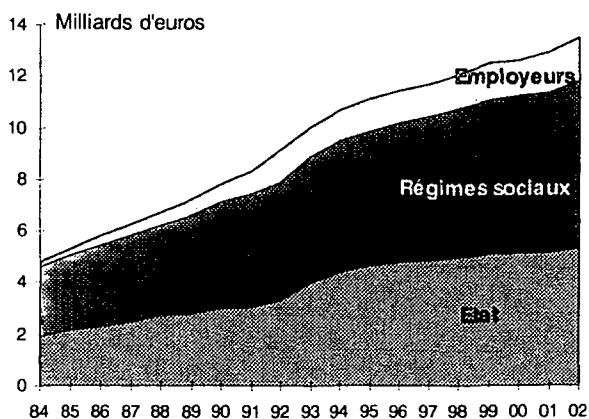
Source : Compte du Logement.

1.1.4 - Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées (i.e. y compris frais de gestion) est de 13,5 milliards d'euros en 2002, en hausse de 4,1 % par rapport à l'année précédente. Les frais de gestion atteignent cette année 0,3 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées diminue : ils représentent 3% de la part de l'APL à la charge de l'État contre 4% les années antérieures, et 2% des montants versés en ALS.

Graphique 5.6

EVOLUTION DU FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement.

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie également, à travers le fonds national d'aide au logement (FNAL), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'Etat représente environ 40 % du financement des aides personnelles, mais la participation du fonds national des prestations familiales est la plus importante (48 %), alors que le financement des employeurs s'élève à 12 % du total.

1.2 - Les autres aides perçues par les consommateurs

En dehors des aides personnelles, les consommateurs du service de logement bénéficient des aides suivantes (cf. tableau 311) :

- les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Entre 1991 et 1998, leur montant total était passé de 53 millions d'euros à 120 millions d'euros. Sous l'effet de l'impulsion donnée par la loi de lutte contre les exclusions, elles ont connu une nouvelle hausse, de 37% en 1999. Leur montant s'élève à 157 millions d'euros en 2002 (170 millions d'euros en 2001). L'Etat finance 45% de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales (notamment des conseils généraux) et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1%.

- l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), instaurée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social. L'ALT finance également, depuis la loi du 5 juillet 2000, l'aide à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2002, 67,4 millions d'euros (contre 53,5 millions d'euros en 2001) ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Ce dernier finance 50% des sommes versées plus 2% pour frais de gestion.

I.3 - Les avantages fiscaux aux consommateurs

Les avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement, qui étaient auparavant très limités, ont pris plus d'importance avec les nouvelles mesures fiscales en faveur des travaux en application depuis 1999.

- l'application pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5% constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Le montant en est évalué à 983 millions d'euros pour 2002, en prenant en compte la baisse du taux normal de TVA de 20,6% à 19,6% au 1^{er} avril 2000. Le bénéfice du crédit d'impôt pour travaux d'entretien et de revêtements de surface réalisés depuis le 1^{er} janvier 1998 s'éteint en 2002.

- l'avantage fiscal que constitue l'exonération du droit de bail (devenue contribution représentative du droit de bail) des loyers annuels inférieurs au plafond de 12 000 francs par an (1829 euros) depuis 1991 n'existe plus en 2002. En effet le droit de bail a été supprimé en deux temps, pour les revenus de location de 2000 pour les locations dont le loyer annuel était inférieur à 5 488 euros et en 2001 pour les autres locations.

- l'avantage lié à l'exonération de la taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation s'élève à 12 millions d'euros en 2002.

II - Les aides aux producteurs

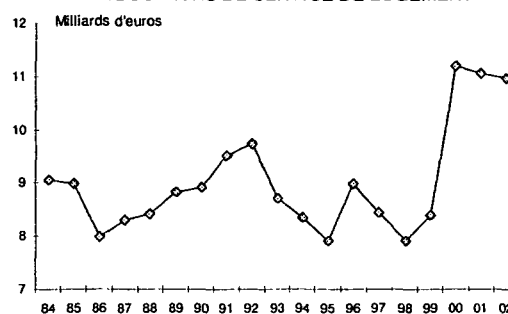
Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 11,0 milliards d'euros en 2002, soit un montant stable par rapport à 2001 (-1,3%). Ces avantages se répartissent entre les aides perçues, les avantages de taux, les avantages fiscaux et les autres aides.

Depuis 1997 et 1998, la place croissante prise par les « autres aides » et la diminution de la part relative des « aides perçues » s'expliquent par la mise en place, puis l'extension, du principe de la livraison à soi-même (LASM) pour la construction ou l'acquisition de logements sociaux, avec le prêt locatif aidé fiscal (« PLA fiscal ») puis le prêt locatif à usage social (PLUS), ainsi que pour les travaux qui y sont réalisés. Ce dispositif remplace, totalement ou partiellement, les subventions aux organismes constructeurs (voir l'encadré dans la section II.1.3). Depuis 1998, les avantages fiscaux concernant les travaux prennent une part prédominante dans les avantages conférés aux producteurs. En 2000, le taux de TVA à 5,5% sur tous les travaux dans les logements achevés depuis plus de deux ans s'applique pour la première fois sur l'année entière et entraîne une très forte hausse de ces avantages. Ces évolutions reflètent donc essentiellement des changements législatifs et réglementaires.

On appelle communément « aides à la pierre » les versements de la collectivité finançant certains des avantages aux producteurs (aides effectivement versées). Elles s'élèvent au total à 4,8 milliards d'euros en 2002.

Graphique 5.7

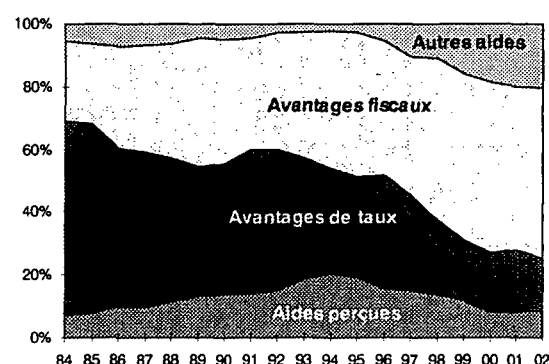
EVOLUTION DU MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

Graphique 5.8

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du Logement

II.1 - Les différents types d'aides et leur financement

II.1.1 - Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs est de 930 millions d'euros en 2002, c'est à dire un niveau proche de celui des deux années précédentes. Il s'élevait à 1,3 milliard d'euros en 1997. La baisse enregistrée en 1998 et 1999 s'expliquait presque entièrement par la diminution des subventions liées à la construction et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Leur montant est passé de 442 millions d'euros en 1997 à 189 millions d'euros en 1999, puis 277 millions en 2002. Cette augmentation récente découle du rétablissement de la subvention pour le PLUS (prêt locatif à usage social) fin 1999, accentuée ensuite par le plan de relance en 2001 et par la réforme des aides au logement locatif social dans les DOM.

En effet, avec l'entrée en vigueur du PLA fiscal fin 1996 (en métropole), le bénéfice d'un taux de TVA à 5,5 %, qui se traduit dans le compte par un autre type d'aide (cf. II.1.3), a eu comme contrepartie la suppression de la subvention pour les PLA ordinaires et sa diminution pour les PLA très sociaux.

Le PLUS a été mis en place en septembre 1999. Il se substitue en termes réglementaires au PLA ordinaire et au PLA-LM (PLA à loyer minoré). Les deux régimes coexistent jusqu'au 31 décembre 1999. Le PLA très social « PLA d'intégration » est maintenu. Pour le PLUS, la subvention est rétablie au taux de 5% dans le neuf (6,5% sur dérogation du préfet) et de 10% dans l'acquisition-amélioration (taux de 11,5% sur dérogation du préfet). Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12% dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8% dans le neuf et 13% dans l'ancien. En 2001, les valeurs de base utilisées pour le calcul de l'assiette des subventions ont été augmentées à l'occasion du plan de relance du logement social.

Dans les DOM, une réforme des aides au logement locatif social a été mise en place en 2001. Désormais, les subventions ne sont plus versées à la Caisse des Dépôts et Consignations pour bonifier les prêts accordés mais directement aux constructeurs, comme en métropole, ce qui contribue à augmenter le montant des aides perçues tout en diminuant celui des avantages de taux.

Le taux de TVA à 5,5% a été étendu à partir du 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation et concerne aussi bien les travaux bénéficiant des subventions PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) que les travaux des opérations d'acquisition-amélioration. Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS, passé de 20% à 10% du montant total des travaux dans le cas général. Il peut être porté à 25% ou à 40% pour certaines catégories d'opérations. Le montant des subventions PALULOS est ainsi passé de 231 millions d'euros à 146 millions d'euros entre 1996 et 2002.

Le champ d'intervention de l'ANAH recouvre depuis 2002 l'ensemble du parc privé, qu'il soit locatif ou en propriété occupante. Les subventions accordées regroupent donc celles de l'ancienne ANAH et celles de la PAH (prime à l'amélioration de l'habitat). Leur montant s'élève en 2002 à 368 millions d'euros (379 millions en 2001).

II.1.2 - Les avantages de taux

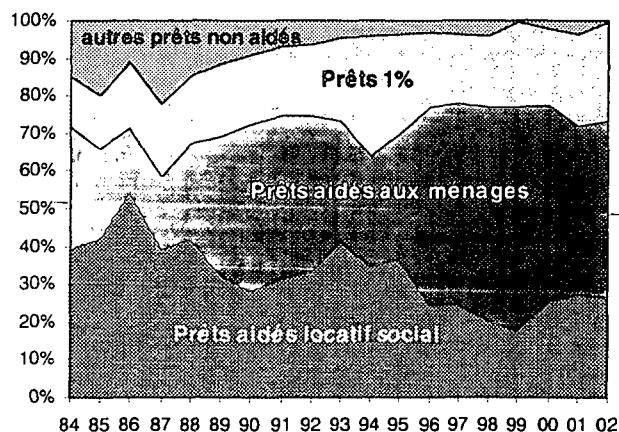
Les avantages de taux ont diminué en 2002 (-16,3%). Leur niveau était particulièrement bas en 1999. Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliard d'euros en 1999. Après s'être accru en 2001 et 2002, ils baissent de nouveau en 2002 où ils s'élèvent à 1,8 milliards d'euros.

Une grande part de ces variations est liée aux variations des taux d'intérêt du marché et donc à la baisse de l'avantage unitaire, c'est à dire de l'avantage de taux pour cent euros prêtés. En 2002, les taux d'intérêt du marché diminuent par rapport à 2000 et 2001.

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, PALULOS) représentent 26 % de l'ensemble des avantages de taux contre 41 % en 1993. Ce sont les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 % et prêts épargne logement) qui représentent désormais 47% de ces avantages, contre 29 % seulement en 1994 mais 44 % en 1990 avant la diminution du nombre de prêts PAP accordés. La part des prêts 1 % logement dans la structure des avantages de taux tend à s'accroître régulièrement depuis 1998 et s'élève à 26,5% en 2002. Les autres prêts (essentiellement PLI, PC et PAS) ont désormais une place négligeable.

Graphique 5.9

ÉVOLUTION DE LA REPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : Les avantages de taux

Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt+remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, on a utilisé comme taux de référence le taux des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM) et le taux des prêts éligibles au marché hypothécaire pour ceux des personnes physiques.

Il convient cependant de distinguer, parmi les avantages de taux, ceux des prêts « aidés », qui font l'objet d'un versement de l'Etat à des organismes financiers (PAP, prêt à 0 %, PAS, PLA, prêts d'épargne logement^(*)...), et ceux des prêts « réglementés » dont les taux sont privilégiés par rapport à ceux du marché (PC, PLI, prêts 1%) mais qui n'entraînent pas de dépenses de la part des pouvoirs publics.

(*) Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'Etat, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'état et diminue le coût de la ressource. C'est ce qu'on appelle une « aide de circuit ».

II.1.3 - Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 2,3 milliards d'euros en 2002, en hausse de 2,9% par rapport à 2001. La forte hausse enregistrée en 2000 (+70%) était due à une nouvelle mesure de réduction des droits de mutation sur les logements anciens adoptée dans la loi de finances pour 2000. En effet, la part régionale de ces droits avait déjà été supprimée à compter du 1^{er} septembre 1998, la part départementale est désormais limitée au taux de 3,6% pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'ils se situaient entre 4,2% et 5% auparavant. Ces mesures sont sans changement depuis 2001. La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat a coûté 1,4 milliard d'euros en 2002.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) à la charge de l'Etat s'élève à 96 millions d'euros en 2002. Ce montant était en diminution depuis 1987. En 2000, il ne représentait plus que 30 millions d'euros au lieu de 500 millions d'euros en 1984. En effet, les logements qui entrent dans le champ de l'exonération sont moins nombreux que ceux qui en sortent. En loi de finances pour 2001, un abattement de 30% sur la base d'imposition de la TFPB est institué jusqu'en 2006 pour les logements sociaux situés en ZUS (zone urbaine sensible). Cet abattement

intégralement compensé par l'Etat explique l'augmentation de ce poste depuis 2001.

Le « PLA fiscal » et la généralisation de la TVA à 5,5% pour le secteur locatif social

La généralisation, en 1998, du bénéfice du taux de TVA réduit (5,5%) à l'ensemble des opérations d'investissement des organismes de logements sociaux se traduit par une augmentation significative du montant de ces aides et par leur diversification : limitées aux opérations en logements neufs en 1997, ces aides touchent maintenant le domaine de l'acquisition de logements anciens (partie travaux des opérations de PLA acquisition/amélioration) ainsi que celui des travaux (PALULOS fiscal et TVA réduite sur les gros travaux financés sur fonds propres).

Dans le logement neuf, l'ensemble des travaux exécutés est maintenant sous le régime de ce nouveau dispositif qui concerne les opérations engagées au plus tôt au début de l'année 1997. Le dispositif a pris plus rapidement de l'importance pour ce qui est des travaux de réhabilitation et d'amélioration, où sa mise en application a été plus immédiate. Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 802 millions d'euros en 2002. Le coût pour l'Etat est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes.

Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

Certaines aides ne sont ni des aides perçues, ni des avantages de taux, ni des avantages fiscaux : ce sont les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'Etat. La catégorie « autres aides aux producteurs » a été créée pour les prendre en compte.

Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de TFPB compensée par l'Etat, la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat et les mesures d'aides au secteur locatif social sous forme de taux de TVA réduit (notamment PLA fiscal). Ces aides sont inscrites au titre des transferts en capital dans la mesure de la dépense nationale.

Le PLA fiscal a été mis en place le 1^{er} octobre 1996. Cette réforme consiste à substituer à la subvention de l'Etat, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLS (anciennement PLA CFF, puis PPLS), une baisse du taux normal de TVA à 19,6 % (20,6% jusqu'au 1^{er} avril 2000) à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure ne concernait, pour l'année 1997 que les opérations de construction neuve.

Pour des raisons pratiques, l'application du taux réduit de TVA à la construction est mise en œuvre au moyen de la livraison à soi-même d'immeuble. Cette opération nouvelle, par laquelle le maître d'ouvrage obtient un immeuble à partir de biens, d'éléments ou moyens lui appartenant, intervient à l'achèvement de la construction et est soumise à la TVA de 5,5 %. Dans ces conditions, la TVA qui a grevé les éléments du prix de revient de la construction (y compris l'acquisition du terrain à bâtir) devient déductible de la TVA applicable à la livraison à soi-même. Les maîtres d'ouvrage peuvent exercer leur droit à déduction au fur et à mesure du paiement des factures.

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement, car il conviendrait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'Etat au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'Etat en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. L'investissement, calculé au taux de 5,5 %, subit une baisse qui correspond au montant de la réduction de TVA.

Le principe de calcul de l'aide a consisté à isoler du total de l'investissement PLA de 1997 la part correspondant au PLA fiscal, à partir des agréments. Le montant d'investissement en PLA fiscal étant réalisé au taux de TVA de 5,5 %, celui-ci a été recalculé avec un taux de TVA de 20,6 % ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

En 1998, le principe de la diminution du taux de TVA dont sont redevables les organismes a été étendu aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration, aux travaux financés par la PALULOS et même aux gros travaux d'entretien et d'amélioration réalisés par les organismes HLM sur fonds propres. Même si ces mesures ne s'appliquent pas exactement de la même façon, on les a regroupées sous la même rubrique dans le compte du logement, car elles relèvent de la même logique d'aide.

Fin 1999, avec la mise en place du PLUS, une subvention de l'Etat a été rétablie pour toutes les opérations PLA.

Au 1^{er} avril 2000, le taux de TVA normal a baissé d'un point et a été fixé à 19,6%, ce qui entraîne une diminution de l'aide au producteur correspondante.

Tableau 5.5

LES AVANTAGES CONFERES PAR LE TAUX REDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros

	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Logements neufs						
PLA CDC ordinaire	177,5	302,5	281,8	284,5	273,0	275,7
PLA très sociaux	14,4	36,1	48,9	90,5	50,3	25,2
PLA CFF- PLS	4,8	7,2	50,8	51,3	73,4	143,9
Ensemble neuf	196,7	345,8	381,5	426,3	396,7	444,8
Acquisition/amélioration						
PLA CDC ordinaire		3,0	27,0	23,1	23,0	28,9
PLA très sociaux		1,6	12,1	20,2	16,7	14,1
Ensemble occasion		4,5	39,0	43,4	39,7	43,0
Travaux						
Palulos fiscale		36,4	131,1	157,3	129,9	91,9
TVA réduit sur fonds propres		178,2	186,4	185,2	200,7	221,2
Ensemble travaux		214,5	317,5	342,6	330,6	313,1
Total des mesures "PLA fiscal"	196,7	564,9	738,0	812,2	767,0	800,8

Source : Compte du Logement.

II.1.4 - Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux sont évalués à 6,0 milliards d'euros en 2002, en hausse de 3,3% par rapport à 2001.

La TVA au taux réduit de 5,5% sur les travaux à partir du 15 septembre 1999 représente le plus gros poste, 2,4 milliards d'euros en 2002 pour la partie des travaux classée en investissement. La baisse du taux normal de TVA de 20,6% à 19,6% au 1^{er} avril 2000 a diminué d'ailleurs mécaniquement le montant de l'avantage par euro dépensé de 6,6%.

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif, l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel a succédé le dispositif « Besson » en 1999, représentent un avantage évalué à 560 millions d'euros en 2002 (-44 millions d'euros par rapport à 2001).

Les réductions d'impôt pour intérêts d'emprunts des propriétaires accédants et les réductions d'impôt pour grosses réparations des propriétaires occupants continuent à décroître (respectivement -97 millions d'euros et -34 millions d'euros) car ces mesures sont en voie d'extinction.

Les avantages fiscaux liés à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas pris en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants. Le domaine du logement n'en bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées qui confèrent aux emprunteurs des avantages de taux. Ces avantages sont évalués à 1,9 milliard d'euros en 2002.

Tableau 5.6

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BENEFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
En faveur des propriétaires occupants										
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	949,0	869,0	880,4	811,8	708,9	651,7	457,5	292,5	195,0
- travaux (propriétaires occupants)	343,4	606,0	655,5	737,1	727,9	962,0	827,0	544,6	123,6	91,1
En faveur des bailleurs										
- mesures en faveur de l'investissement locatif(*)		271,7	315,6	324,1	332,3	346,1	455,8	703,6	782,5	775,0
- déduction forfaitaire et amélioration	716,5	693,6	747,0	884,2	853,7	1 067,5	1 077,5	1 171,9	1 122,9	1 262,9
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297,3	577,8	588,8	597,9	609,6	617,4	610,6	609,8	609,0	611,0
Taux de TVA à 5,5% pour travaux (tous bénéficiaires)							478,1	2 198,9	2 380,0	2 417,0
Autres	308,7	549,6	442,1	428,4	422,3	384,2	346,1	380,2	455,0	606,0
Total en millions d'euros courants	2 321,0	3 647,6	3 617,9	3 852,1	3 757,7	4 085,6	4 446,8	6 066,5	5 765,5	5 958,0

Source : Compte du Logement.

(*) Mesures en faveur de l'investissement locatif :

- déductions forfaitaires de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale,
- réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997),
- déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré), régime d'imposition simplifié « micro foncier »
- réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques, investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Tableau 5.7

AVANTAGES FISCAUX LIES A L'EXONERATION DES INTERETS DU LIVRET A ET DE L'EPARGNE LOGEMENT

	En millions d'euros										
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Livret A	595	548	592	561	485	473	458	381	358	426	
Épargne logement	335	775	766	978	1164	1123	1209	1206	1318	1496	

Source : Compte du Logement.

II.1.5 - Les évolutions de la structure des « aides à la pierre »

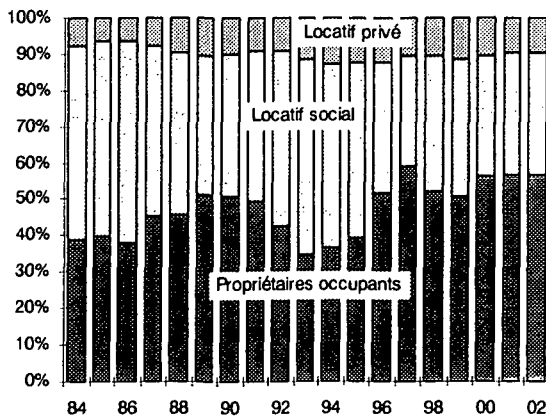
Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés aux prêts aidés et les autres aides ont comme contreparties des versements de la part des financeurs publics : ces aides effectives, appelées « aides à la pierre », sont d'un montant total de 4,8 milliards d'euros en 2002, en baisse de 1,1% par rapport à 2001.

En 2002, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,7 milliards d'euros contre 1,7 milliards d'euros aux bailleurs sociaux et 0,4 milliards d'euros aux bailleurs privés. Les variations pour chacune de ces filières par rapport à 2001 sont de faible ampleur.

La part attribuée aux propriétaires occupants, après avoir chuté de 1990 à 1994, progressait très nettement en 1996 et 1997. Après avoir diminué en 1998 et en 1999, au profit du secteur locatif social, elle a augmenté de nouveau depuis 2000 et s'établit depuis autour de 56%. La part des aides versées au secteur locatif privé a baissé légèrement depuis 2001 et s'établit à 9,3% en 2002 (cf. tableau 312).

Graphique 5.10

REPARTITION DU MONTANT DES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT PAR SEGMENT DE PARC



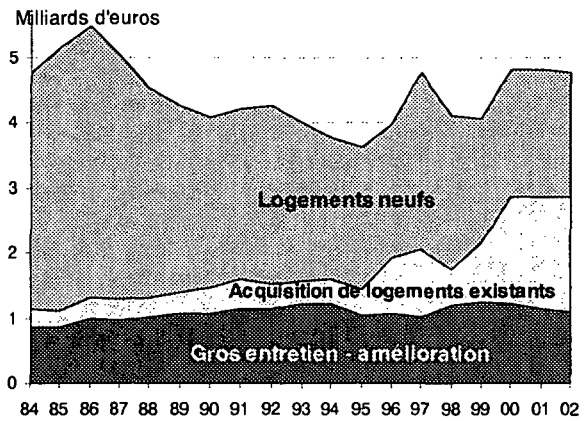
Source : Compte du Logement.

On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration). Les opérations de logement neuf bénéficient de 41% des « aides à la pierre ». Cette part après une remontée en 1997 et 1998 grâce au prêt à 0%, a repris de nouveau sa baisse par rapport aux années 1980 : 76% en 1984, 64% en 1992. La part des aides consacrées aux acquisitions de logements existants s'est beaucoup accrue : elle est de 36%

en 2002 contre 9% en 1992 (cf. tableau 313). La compensation par l'Etat de la baisse des droits de mutation en est le facteur principal.

Graphique 5.11

EVOLUTION DES AIDES AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'OPERATIONS AIDEES



Source : Compte du Logement.

II.2 - « Le 1 % logement »

Les aides accordées au titre du « 1 % logement » comprennent des subventions perçues et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts du « 1 % logement » sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'Etat.

Le montant des subventions⁽⁷⁾ aux organismes constructeurs sont d'un faible montant, 15 millions d'euros en 2002.

Les avantages de taux procurés par les prêts 1% représentent en 2002 une aide de 217 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (+14% par rapport à 2001), et de 267 millions d'euros pour les ménages (-22% par rapport à 2001).

Le montant des avantages de taux avait été divisé par deux entre 1996 et 1998, tant pour les prêts aux salariés qu'aux organismes. Il avait augmenté en 2001 de 35% par rapport à 2000 du fait de la croissance importante du volume des prêts aux ménages (+48% entre 2000 et 2001). La baisse du montant de ces prêts en 2002 explique la diminution des avantages de taux correspondants.

(7) Les subventions du « 1 % logement », versées aux organismes constructeurs et comptabilisées au titre des aides, comprennent la transformation de préfinancements en subventions et l'affectation aux programmes propres (cf. tableau 43 de la partie Tableaux).

Tableau 5.8

EVOLUTION DES SUBVENTIONS ET DES AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Subventions	160,2	97,4	97,3	119,9	50,9	50,0	39,8	35,8	31,0	33,3
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	397,7	346,0	326,0	249,0	159,1	169,5	190,1	190,3	216,5
- Salariés	394,8	495,5	334,0	336,7	221,8	192,9	192,4	236,4	342,7	266,8

Source : ANPEEC - Compte du Logement

En 2002, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques diminue de 15% par rapport à 2001. Il s'était établi en 2001 à un niveau élevé (+49% par rapport à 2000) avec la montée en régime du prêt pass-travaux⁽⁸⁾ et du loca-pass⁽⁹⁾, associée à une diminution assez faible du volume des prêts pour l'accession (-18%).

En 2002, les prêts 1% pour l'accession à la propriété baissent fortement (-52% des montants prêtés et -51% du nombre de prêts). 39 500 prêts d'un montant moyen de 8 675 euros ont été distribués contre 81 347 en 2001. 48% du montant de ces prêts étaient destinés à un logement neuf, 5% à l'acquisition amélioration et 47% à l'acquisition sans travaux. En 2002, les opérations de travaux financées par un prêt 1% sont au nombre de

(8) Prêt pass-travaux : prêt aux ménages pour des travaux réalisés dans leur résidence principale, qu'ils soient locataires ou propriétaires occupants.

(9) Le loca-pass est composé de deux aides :

- l'avance loca-pass permet de financer les dépôts de garantie sous forme d'une avance gratuite
- la garantie loca-pass permet de garantir les loyers et les charges pendant 18 mois.

Le loca-pass s'adresse aux salariés des entreprises du secteur privé, aux jeunes de moins de 30 ans en recherche ou en situation d'emploi et depuis fin 2001 aux étudiants boursiers.

103 000 contre 109 000 en 2001. Le montant moyen de ces prêts, essentiellement des prêts pass-travaux, est de 6740 euros.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide sont de 251 millions d'euros en 2002 (+77% par rapport à 2001), ils concernent essentiellement les avances sur les dépôts de garantie. 329 000 locataires ont été bénéficiaires de ces avances.

Le « 1 % logement » participe pour la dernière année au financement du prêt à 0 %. Cette participation, qui atteignait 1140 millions d'euros en 1998, a diminué progressivement depuis et s'élève à 276 millions d'euros en 2002.

II.3 - Les principales aides aux producteurs

II.3.1 - Le prêt à 0 %

L'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0% est en 2002 de 786 millions d'euros, en baisse de 15,45% par rapport à 2001. L'avantage conféré par ce dispositif a diminué depuis sa mise en place jusqu'en 1999 : il était de 1 291 millions d'euros en 1996, et de 1 118 millions d'euros en 1997. Cette baisse s'explique d'une part par les variations du nombre de prêts accordés et d'autre part par la baisse de l'avantage de taux unitaire.

Tableau 5.9

LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 %

en nombre de prêts mis en force

Type d'opération	Effectif	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Achat neuf		18 999	15 530	13 373	12 780	13 526	14 122	14 387
Constr. maison indiv. avec terrain		48 064	57 030	56 808	64 461	60 897	53 699	53 434
Constr. maison indiv. hors terrain		18 314	22 740	20 312	19 706	19 861	18 807	19 648
Acquisit.-améliorat. avec travaux > 35 %		18 824	20 511	18 627	17 667	16 695	14 625	12 821
Acquisit.-améliorat. avec travaux < 35 %		23 867	5 374	105	4			1
Ensemble (métropole)		128 068	121 185	109 225	114 618	110 979	101 253	100 291
DOM			175	913	1 290	1 036	1 033	836
Ensemble (avec DOM)			121 360	110 138	115 908	112 015	102 288	101 127

Source : SGFGAS - Compte du Logement

en euros

Type d'opération	Prêt moyen	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Achat neuf		16 150	16 010	16 021	16 332	16 149	16 060	16 030
Constr. maison indiv. avec terrain		16 699	16 900	16 891	16 849	16 849	16 920	17 030
Constr. maison indiv. hors terrain		15 358	15 471	15 551	15 582	15 603	15 660	15 720
Acquisit.-améliorat. avec travaux > 35 %		11 675	12 008	12 063	12 460	12 778	12 950	13 300
Acquisit.-améliorat. avec travaux < 35 %		12 601	12 528	12 673	11 493	-	-	-
Ensemble (métropole)		14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150
DOM			20 175	20 222	20 222	19 762	20 050	19 520

Source : SGFGAS - Compte du Logement

En 2002, 101 100 prêts à 0% ont été accordés, soit un nombre équivalent à celui de 2001 (102 300), mais inférieur à celui de 2000 (112 000). En 1997 et en 1998, leur nombre avait déjà diminué mais l'évolution de la réglementation avait contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998, seuls les ménages non déjà propriétaires (primo accédants) peuvent bénéficier du prêt à 0%.

Pour chacun des types d'opérations financées, les montants moyens des prêts sont restés assez stables depuis 1997 (cf tableau 5.9). Ces prêts à 0% servent à financer dans 90% des cas des maisons individuelles.

Les variations de l'avantage de taux unitaire conféré par le prêt à 0 % tiennent à la fois à la baisse des

taux d'intérêt du marché et à l'évolution des conditions d'octroi des prêts. Ainsi les taux de subvention versés par l'Etat aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, sont plafonnés depuis fin décembre 1999. En octobre 2000, les durées maximales de différé d'amortissement et les durées de remboursement pour les ménages ne bénéficiant pas de ce différé ont été réduites. Depuis octobre 2001, c'est le revenu fiscal de référence qui sert au calcul des conditions du prêt et non plus le revenu imposable. Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait de financer 68 euros de dépense supplémentaire en 1996, en 2002 cette dépense supplémentaire est de 48 euros. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 15 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 7 % du total.

Tableau 5.10

ÉVOLUTION DE L'AVANTAGE DE TAUX UNITAIRE DU PRET A 0 %

		Métropole						
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nombre de prêts mis en force	(en milliers)	128	121	109	115	111	101	100
Montant moyen de prêt	(en euros)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150
Avantage de taux	(en millions d' euros)	1291	1118	940	896	929	831	786
Avantage pour 100 euros prêtés	(en euros)	67,5	60,3	54,2	48,6	52,1	51,0	48,3
Versement des financeurs	(en millions d' euros)	619	1203	1098	930	919	887	811

Source : Compte du Logement.

Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé (la subvention, qui est en moyenne de 7 790 euros par prêt en 2002) est versé par l'Etat à la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) sur deux années. En 2002, le prêt à 0 % a entraîné un versement total de 811 millions d'euros. Les collecteurs du 1 % logement participent pour la dernière année au financement du prêt à 0% en versant une contribution à l'Etat.

II.3.2 - Les aides à la constitution du parc locatif social

Depuis 1984, les modalités d'aide à la création de logements locatifs sociaux par construction neuve ou acquisition amélioration ont souvent changé. L'ensemble de ces aides est retracé dans le compte du logement à travers les quatre catégories d'avantages conférés : aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides aux producteurs. Il faut en observer la totalité pour avoir une idée juste de l'évolution globale de l'aide accordée à ce secteur car les parts relatives des différents types d'aides ont fortement évolué. L'ensemble de ces aides, qui regroupent les PLUS de la CDC, les PLS (prêts locatifs sociaux, réformés en mars 2001 et anciennement PLA CFF devenus PLS en septembre 1996) et les PLA très sociaux, qu'ils portent sur des opérations neuves ou d'acquisition

améliorations, s'élève à 1,8 milliards d'euros en 2002. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, parallèlement à la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est de nouveau en hausse depuis 2000.

De 1997 à 1999, les aides perçues ont fortement diminué, du fait de l'évolution de la réglementation. En revanche, les autres aides aux producteurs (et surtout les aides du type « PLA fiscal ») ont nettement augmenté, compensant la diminution des aides perçues. La création du prêt locatif à usage social (PLUS), en octobre 1999, modifie de nouveau la part des différentes aides pour la construction des logements locatifs sociaux. Le PLUS se substitue à la fois au PLA et au PLA à loyer minoré. Le prêt locatif aidé d'intégration est maintenu. Le PLUS bénéficie d'une subvention de l'Etat dans le neuf et dans les opérations d'acquisition-amélioration. Les aides perçues sont de nouveau en augmentation depuis 2000.

Après une baisse importante de 1997 à 1999, les avantages de taux ont augmenté en 2000 et en 2001, essentiellement du fait de l'augmentation de l'avantage unitaire de taux. Ils diminuent de nouveau en 2002 avec la baisse des taux du marché. Quant aux avantages fiscaux, ils sont assez stables.

Tableau 5.11

AVANTAGES CONFERES RELATIFS AUX OPERATIONS PLA

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Aides perçues	21,6	605,4	589,5	479,7	442,0	233,2	181,2	215,9	227,6	276,7
Avantages de taux	2 155,6	876,6	852,3	738,9	570,0	344,3	260,3	486,3	514,4	450,6
Avantages fiscaux	325,7	602,3	581,0	611,6	592,9	507,6	523,5	585,1	530,5	520,5
Autres aides aux producteurs	371,3	129,4	108,3	87,1	258,5	386,4	444,3	485,7	553,1	581,6
Ensemble	2 874,3	2 213,7	2 131,1	1 917,4	1 863,5	1 471,5	1 409,3	1 773,0	1 825,6	1 829,3

Source : Compte du Logement.

Tableau 5.12

FINANCEMENT DE L'AIDE RELATIVE AUX PLA

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Subventions d'exploitation	1 514,7	170,0	157,3	142,7	104,0	81,3	61,6	43,3	31,0	24,0
Aides à l'investissement	720,7	775,8	768,5	610,0	557,5	333,1	247,3	365,9	380,1	341,7
Autres aides aux producteurs	371,3	129,4	108,3	87,1	258,5	386,4	444,3	485,7	553,1	581,6
Ensemble	2 706,7	1 075,2	1 034,1	839,8	920,0	800,3	753,1	894,9	964,2	947,3

Source : Compte du Logement.

Les versements des financeurs, d'un montant total de 947 millions d'euros en 2002 sont stables par rapport à 2001 (-1,8%). Ils avaient augmenté sensiblement en 2000 et en 2001. Ce montant comprend en particulier les dépenses liées aux différentes modalités du « PLA fiscal » qui compensent la baisse des subventions versées.

En termes de coût pour les financeurs, il faut additionner les subventions d'exploitation (caractéristiques notamment des modalités de financement par bonification des prêts avant 1978), les aides à l'investissement (parmi lesquelles figurent les subventions qui soutiennent la production des PLA jusqu'en 1996 et profitent encore aux opérations très sociales et d'acquisition améliorées) et les autres aides aux producteurs.

Notons que l'avantage fiscal aux épargnants sur livret A, qui permet aux prêts PLA d'avoir des taux

inférieurs à ceux du marché, n'est pas considéré comme une aide aux organismes de logements sociaux alors qu'il a comme contrepartie un avantage de taux.

III - Les prélèvements

En 2002, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 39,8 milliards d'euros, dont 19,2 milliards d'euros de prélèvements spécifiques au logement. Les prélèvements ont augmenté régulièrement jusqu'à 1998 (4,6% en moyenne par an de 1995 à 1998). La pause de 1999 et la forte baisse enregistrée en 2000 (-5,8%) découlent des diverses mesures fiscales intervenues en 1999 et en 2000. En 2002, on observe une hausse de 4,6% par rapport à 2001.

Tableau 5.13

EVOLUTION DES PRELEVEMENTS

En millions d'euros

	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	779	818	853	886	921	956	309	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	10 198	10 622	11 277	11 788	12 379	12 706	13 043	13 183	13 835
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	7 481	7 963	8 570	8 999	9 496	9 832	10 117	10 346	10 854
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	3 821	3 124	2 960	3 962	4 707	4 479	4 321	4 550	5 102
Prélèvements liés à la construction	159	238	222	195	217	219	222	258	268	278
Total des prélèvements spécifiques	6 057	15 037	14 786	15 284	16 852	18 226	18 364	17 932	18 000	19 215
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	14 796	16 165	17 290	17 041	17 543	17 303	15 470	16 299	16 788
CSG sur les revenus immobiliers	0	217	216	225	232	240	252	259	273	281
Autres taxes	1 791	3 216	3 249	3 459	3 420	3 412	3 461	3 444	3 479	3 521
Total des autres prélèvements	13 374	18 228	19 630	20 975	20 694	21 196	21 016	19 173	20 051	20 589
Total de l'ensemble des prélèvements	19 431	33 266	34 416	36 259	37 546	39 422	39 379	37 105	38 052	39 804

(*) prélèvements effectifs, non compris la compensation versée par l'Etat

Source : Compte du Logement.

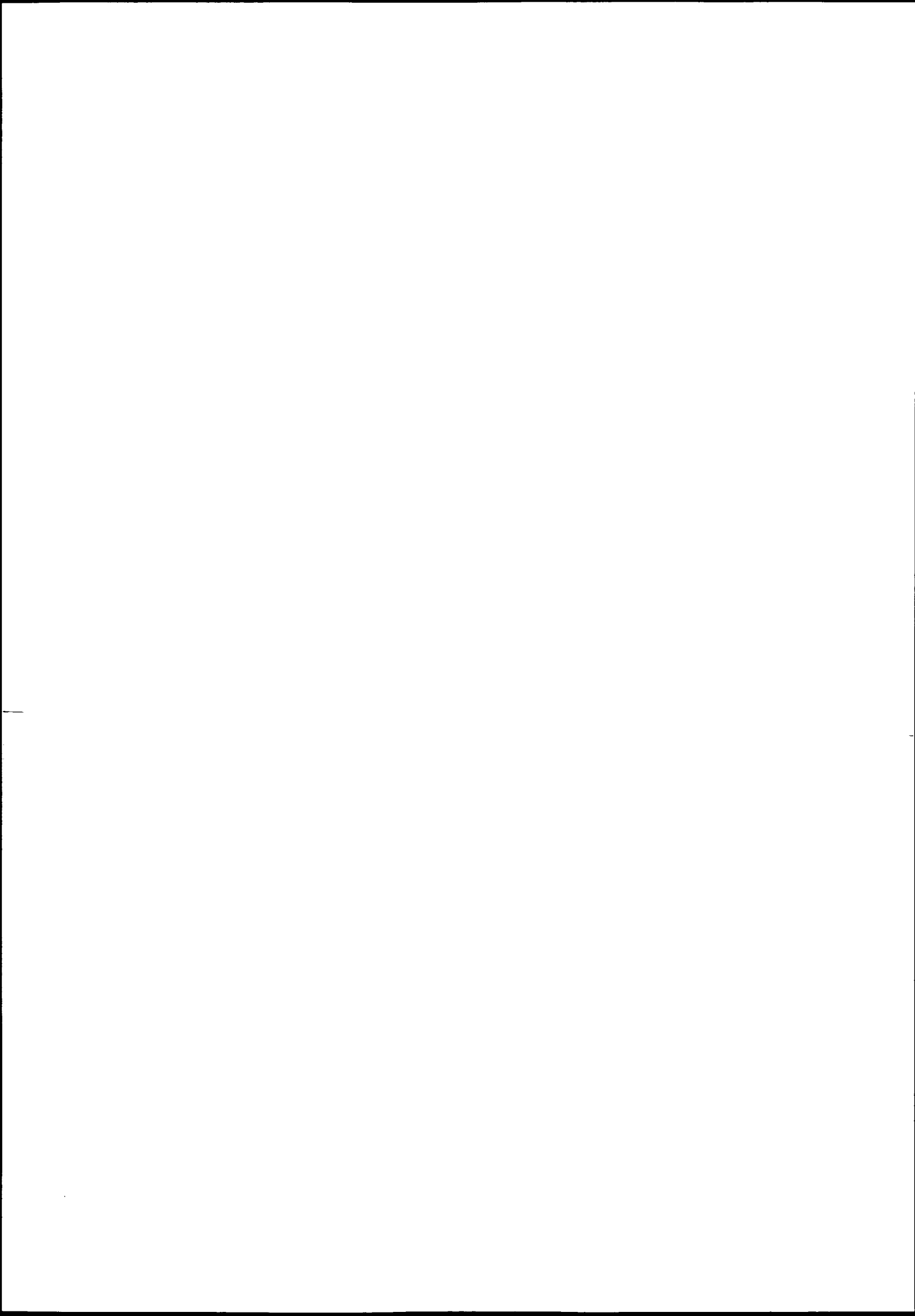
Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement⁽¹⁰⁾ augmentent de 1,2 milliards d'euros (+6,7%) en 2002. La contribution représentative du droit de bail (anciennement droit de bail) est supprimée totalement depuis les revenus de la location 2001. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 a porté tous ses effets sur l'année 2000. La suppression de la part régionale a été mise en œuvre pour les ventes conclues à partir du 1^{er} septembre 1998 et la réduction de la part départementale des droits de mutation au taux uniforme de 3,6% pour les ventes conclues à partir du 15 septembre 1999. Depuis 2001, le montant des droits de mutation a repris son augmentation (+12% en 2002 par

(10) La taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées comme des prestations de service et non pas comme des impôts. Le droit de bail était jusqu'en 2000 le seul prélèvement lié à la consommation associée au service de logement.

rapport à 2001), en lien avec l'augmentation du montant des transactions. La taxe foncière sur les propriétés bâties progresse de 4,9% en 2002 contre 2,3% l'année précédente.

Les prélèvements non spécifiques au logement croissent de 2,7% en 2002. Ils avaient fortement diminué en 2000 (-8,1% soit 1,8 milliards d'euros) suite à l'application à partir du 4^{ème} trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5% appliqué aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans (cf. tableau 321).

Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont crû en 2002 de 6,1% et ceux qui sont effectués au profit de l'Etat de 3,6%. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Elle représente, en 2002, 42% de l'ensemble des prélèvements contre 25% en 1984 et 35% en 1993.



I - Décisions portant effet en 2002

Loi de finances pour 2002

Les crédits budgétaires consacrés à l'urbanisme et au logement s'élèvent en loi de finances initiale pour 2002 à 7,3 milliards d'euros, soit une diminution de 1,7% par rapport à la loi de finances initiale pour 2001.

Les logements locatifs sociaux

446 millions d'euros sont prévus au budget pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements sociaux, soit un montant en baisse de 2,4% par rapport à 2001.

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

884 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0%, soit un montant équivalent à celui de 2001.

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'ANAH s'élèvent à 354 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2002, soit une baisse de 14% par rapport à l'ensemble du budget de l'ANAH et de la PAH en 2001.

Les aides aux ménages en difficulté:

La dotation au fonds de solidarité logement (FSL) est fixée à 82 millions d'euros pour 2002, du même montant qu'en 2001. L'aide au logement temporaire (ALT) s'élève à 33 millions d'euros, en augmentation de 20% par rapport à 2001.

Les aides personnelles au logement

5,3 milliards d'euros sont inscrits au budget Urbanisme et Logement, soit une diminution de 1,9% par rapport à la loi de finances initiale pour 2001.

La réforme des aides personnelles dans le secteur locatif a été mise en place en deux étapes. A partir du 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) ont été unifiés et l'aide maximale maintenue jusqu'à un niveau de revenu équivalent à environ 75% du RMI. Le maintien de l'aide maximale jusqu'au niveau du RMI est assuré à partir du 1^{er} janvier 2002.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2002

Extension du régime « micro-foncier » : loi de finances 2002

La loi de finances pour 1998 a mis en place un régime simplifié d'imposition dit « micro-foncier » pour les propriétaires bailleurs dont le montant annuel des loyers n'excède pas 4 573 euros (cette mesure s'appliquait aux revenus de 1998). Le bailleur bénéficiait d'un abattement forfaitaire de 33%. La loi de finances pour 2000 (revenus 1999) a porté la limite d'application de ce régime à 9 147 euros et a relevé le taux de l'abattement à 40% (cette mesure s'est appliquée aux revenus de 1999 et 2000). La loi de finances 2002 : porte la limite d'application de la mesure à 15 000 euros.

Dispositif « Lienemann » en complément du dispositif « Besson »

La loi de finances pour 2002 institue un dispositif visant à favoriser les locations à des personnes défavorisées, qui se substitue à celui prévu à l'article 15 bis du CGI (exonération des revenus des locations consenties à des bénéficiaires du RMI, des étudiants boursiers ou des associations agréées sous condition de loyers très bas) et complète le dispositif Besson. Le taux de la déduction forfaitaire applicable sur les revenus fonciers pour les propriétaires qui donnent en location un logement pendant au moins trois ans à des personnes défavorisées ou à une association mettant le logement à la disposition de personnes défavorisées est majoré de 14% à 60%. Cet avantage fiscal est subordonné à des conditions de loyers et de ressources beaucoup plus strictes que pour le dispositif Besson.

Crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements dans la résidence principale

La loi de finances pour 2002 étend le crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements aux matériaux d'isolation thermique et aux appareils de régulation de chauffage et relève de près d'un tiers le plafond de dépenses, qui s'élève désormais à 4 000 euros pour une personne seule et à 8 000 euros pour un couple marié.

II - Evénements intervenus en cours d'année

Les aides personnelles au logement

Les barèmes sont actualisés au 1^{er} juillet 2002 comme suit :

- les paramètres homogènes à des ressources sont réévalués de 1,6% ;
- les forfaits de charges sont actualisés à 1%;
- les loyers plafonds de l'APL et de l'AL de l'ensemble des ménages sont réévalués de 1,2% sauf pour les isolés et les couples sans enfant en zone 1 qui voient leurs loyers plafonds revalorisés de 2 %. Les mensualités plafonds appliquées aux ménages accédants sont revalorisées de 1,2%.

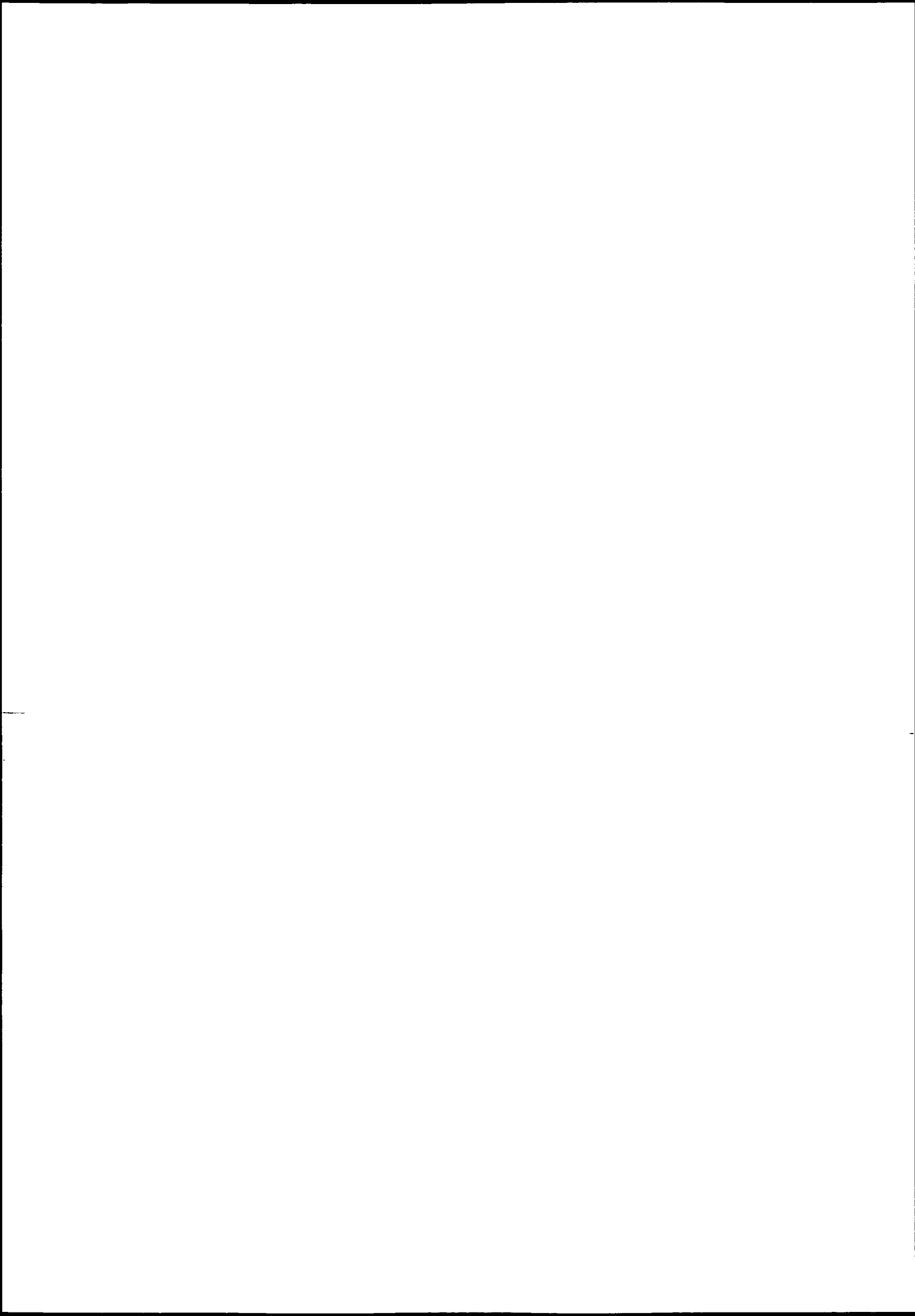
L'association « Foncière Logement » et le Prêt Locatif Social (PLS)

Le décret du 3 mai 2002 vise à accorder à l'association foncière logement la possibilité de bénéficier de prêts PLS dans des conditions spécifiques.

Les opérations financées ou acquises par l'association dans les communes présentant une insuffisance d'offre locative sociale sont soumises aux plafonds de loyers et de ressources des PLS, selon la règle des trois tiers (un tiers des logements est réservé aux ménages disposant de ressources inférieures à 60% du plafond de ressources applicables aux PLUS, un tiers aux ménages disposant de ressources supérieures aux plafonds du PLUS et un tiers aux ménages disposant de ressources comprises entre ces deux limites). Ils bénéficient de la TVA à 5,5%, mais pas de l'exonération de la TFPB. Le montant du prêt PLS ne peut dépasser 1000 euros par opération et le montant des fonds apportés au titre du « 1% logement » est intégré à la quotité minimale de prêt PLS, qui a été abaissée de 50% à 30% du prix de l'opération.

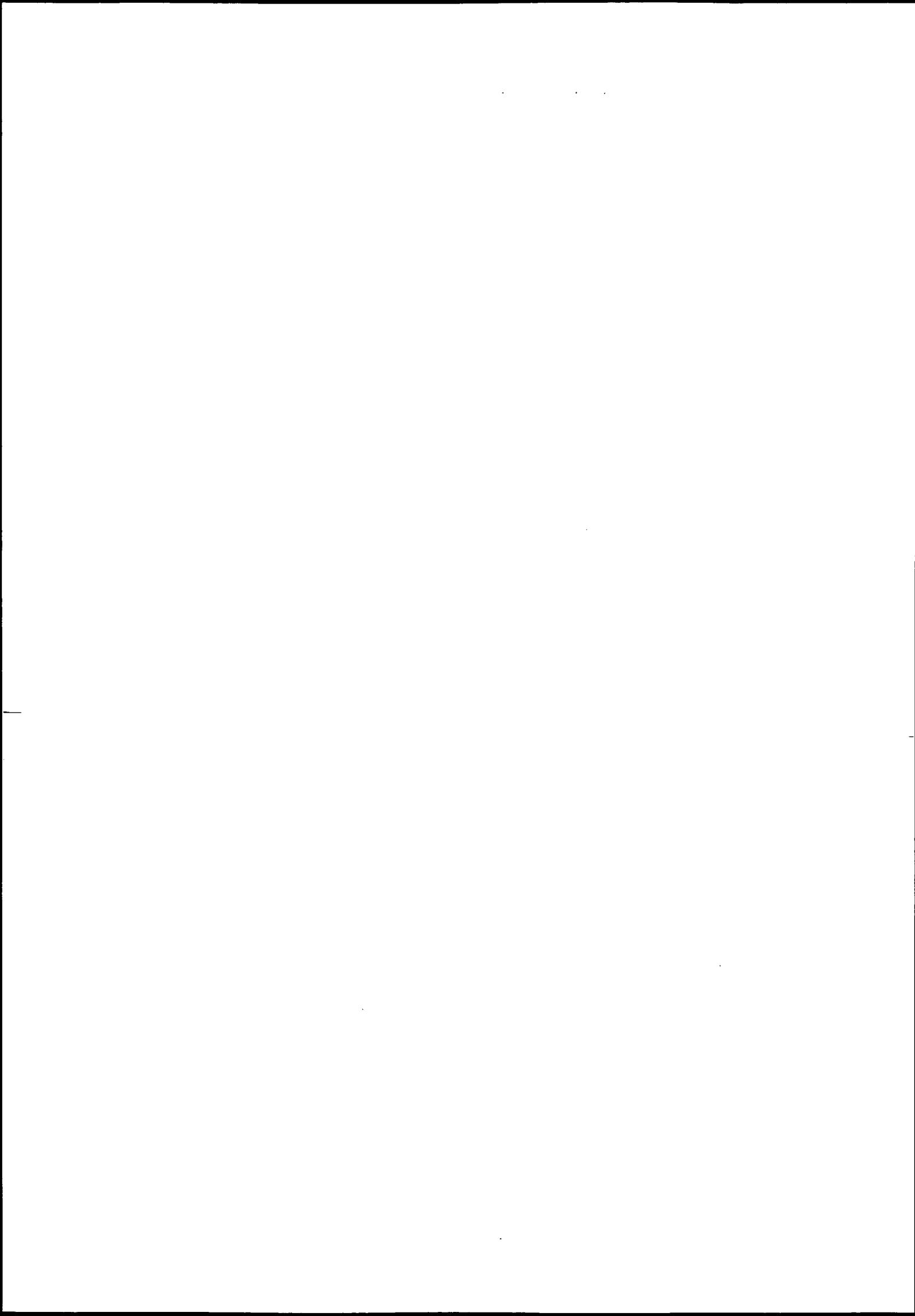
DEUXIEME PARTIE

LOYERS 2003



Loyers 2003

La hausse des loyers reste vive en 2003	91
I – La hausse des prix accélère dans le secteur HLM	96
II - La hausse de l'indice du coût de la construction contribue à l'évolution des loyers dans le secteur libre	96



LA HAUSSE DES LOYERS RESTE VIVE EN 2003

En 2003, les loyers progressent au même rythme soutenu que l'année précédente (+5,2%) avec des augmentations en prix et en volume de 2,6% et 2,5%.

Cette hausse globale du prix des loyers masque des évolutions différentes selon le secteur. Les prix du secteur libre, comme l'indice du coût de la construction sur lequel bon nombre sont indexés, ralentissent légèrement (2,5% après 2,8% en 2002). En revanche, ceux du secteur social, qui ne bénéficient plus des mesures de gel des prix mises en place en 2000 et 2001, accélèrent (3,3% après 2,1%). Dans les deux secteurs, la hausse est supérieure à celle de l'inflation (2% en 2003 en moyenne annuelle).

La progression en volume s'explique par l'accroissement du parc (+1,1% pour l'ensemble des logements occupés) et l'amélioration de la « qualité » des logements (autour de 1,4% en moyenne).

En 2003, le montant des loyers acquittés par les locataires est de 50,4 milliards d'euros, soit 5,4% de plus qu'en 2002. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 99,2 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Cet avantage en nature progresse de 4,8%.

Le montant des loyers imputés aux résidences secondaires s'élève à 15,3 milliards d'euros.

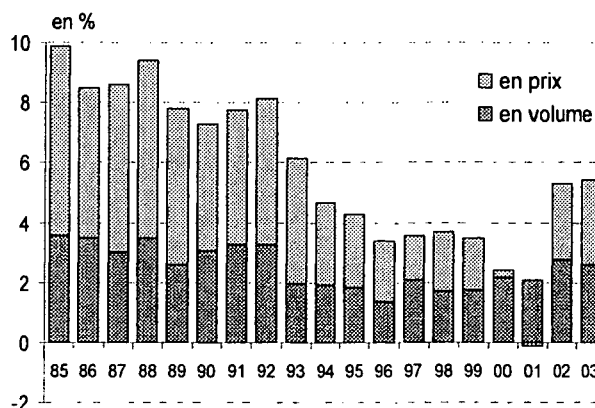
Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 164,8 milliards d'euros. Ils augmentent de 5,2%, par rapport à 2002 après 5,3% en 2001 par rapport à 2000.

Les évolutions en volume et en prix sont globalement semblables à celles de 2001. Toutefois, les prix des loyers accélèrent dans le secteur social, alors qu'ils ralentissent dans le secteur libre.

Aussi, les loyers imputés aux propriétaires, qui sont par convention indexés sur les prix du secteur libre, évoluent moins vite qu'en 2002 (4,8% après 5,1% en 2001 par rapport à 2000).

Graphique 1

COMME EN 2002, LA HAUSSE DES LOYERS PAYES PAR LES LOCATAIRES¹ RESTE SOUTENUE



Source : compte du logement provisoire 2003

1 : Sont exclus ici, les loyers imputés aux propriétaires, qui ont des loyers fictifs mesurant l'avantage en nature que représente la possession d'un logement.

Tableau 1 : Les loyers augmentent de 5,2 % en 2003

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en millions d'euros)		Évolution 2003/2002 (en %)			Évolution 2002/2001 (en %)		
	2003	2002	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales	149 503	142 323	+ 5,0	+ 2,4	+ 2,6	+5,2	+2,4	+2,7
Propriétaires occupants (loyers imputés)	99 153	94 562	+ 4,8	+2,3	+2,5	+5,1	+2,3	+2,8
Locataires, dont :	50 350	47 761	+ 5,4	+2,6	+2,8	+5,4	+2,7	+2,7
<i>Locataires d'un particulier</i>	30 254	28 643	+ 5,6	+3,1	+2,5	+6,0	+3,1	+2,8
<i>Locataires HLM</i>	13 162	12 496	+ 5,3	+2,0	+ 3,3	+4,4	+2,2	+2,1
Résidences secondaires (loyers imputés)	15 255	14 327	+6,5	+3,9	+ 2,5	+6,2	+3,3	+2,8
Ensemble des logements	164 758	156 650	+ 5,2	+ 2,5	+ 2,6	+5,3	+2,5	+2,7

Source : compte du logement provisoire 2003

I – La hausse des prix accélère dans le secteur HLM

La hausse des loyers du secteur HLM s'élève à 3,3% en 2003 après 2,1% en 2002. Elle fait suite à deux années de gel des loyers et à une longue période de décélération des loyers depuis 1993.

En 2000 et 2001, les prix avaient été freinés par les consignes de gel des loyers adressées par l'Union Sociale pour l'Habitat à ses adhérents, suite à un accord avec l'État en contrepartie d'allègements financiers.

En effet, dans le secteur HLM, la fixation des loyers répond à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement des activités nouvelles. Le gel des loyers n'avait été possible que grâce à des avantages financiers obtenus par les sociétés HLM : baisse de leurs charges d'intérêt liées à la baisse des taux d'intérêt des livrets A en 2000, puis versement d'une ristourne par la Caisse des Dépôts et Consignations en 2001 pour compenser la hausse des taux d'intérêt revenus à 3%. Ces hausses de loyers redonnent des marges de manœuvre aux sociétés HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles.

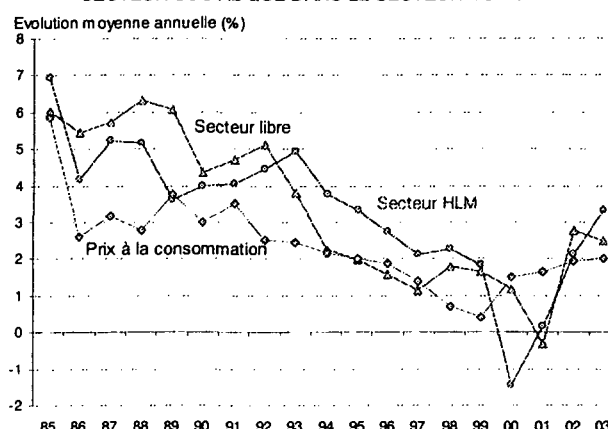
II – La hausse de l'indice du coût de la construction contribue à l'évolution des loyers du secteur libre

La hausse des loyers du secteur libre s'élève à 2,5% en 2003 après 2,8% en 2002 ; Elle s'infléchit

légèrement mais reste soutenue. Elle est très largement déterminée par celle de la moyenne associée à l'indice du coût de la construction (moyenne arithmétique des quatre derniers indices), sur laquelle sont indexés bon nombre de loyers.

Graphique 2 :

HAUSSE PLUS SOUTENUE DU PRIX DES LOYERS DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE.



Source : Compte du logement provisoire 2003 et Insee comptabilité nationale (prix à la consommation).

L'indice du coût de la construction avait très peu évolué entre 1993 et 1999, période de récession dans le secteur de la construction. Depuis, la bonne santé de la construction, en particulier les tensions apparues en 2000 sur les capacités de production, a tiré à la hausse cet indice, mais on observe un ralentissement en 2003.

Tableau 2

EVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS

Dans le compte du logement	Moyenne annuelle, au 1 ^{er} juillet (en %)												2003
	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	
Indice de prix des loyers du compte*	4,7	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6
Indice de prix des loyers secteur libre	4,7	5,1	3,8	2,3	2,0	1,6	1,1	1,8	1,7	1,2	-0,3	2,8	2,5
Indice de prix des loyers secteur HLM	4,1	4,5	4,9	3,8	3,3	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3

* y c. contribution représentative du droit de bail (jusqu'en 2001).

Les indices du compte ne sont pas directement comparables aux indices Insee : Ceux du compte sont en moyenne annuelle et incorporent les taxes jusqu'en 2001. Ceux de l'Insee sont en glissement annuel et hors taxes. Les indices Insee et ceux du compte sont hors charges

Source : Compte du Logement.

Dans l'enquête « loyers et charges » de l'Insee	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	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004
Indice général des loyers	4,5	4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6
Indice du secteur libre	4,3	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4
Indice du secteur HLM	4,3	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0
Indice du coût de la construction de référence ¹	1,5	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6	2,4
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	1,2	2,2	2,0	2,0

¹ : moyenne des quatre derniers indices de construction

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Tableau 3

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2003

Millions de logements

	1984	1988	1992	1996	2002	2003	2003/2002 (%)
Ensemble des propriétaires dont	10 615	11 729	12 419	13 008	14 172	14 344	1,2
Accédants	4 949	5 570	5 390	5 284	5 201	5 187	-0,3
Non-accédants	5 666	6 159	7 028	7 724	8 971	9 157	2,1
Ensemble des locataires dont	9 671	9 722	10 176	10 637	11 076	11 180	0,9
Secteur libre	5 988	5 828	6 026	6 100	6 278	6 327	0,8
Secteur social	3 683	3 894	4 150	4 537	4 799	4 853	1,1
Ensemble des résidences principales	20 286	21 451	22 595	23 645	25 248	25 524	1,1
Résidences secondaires	2 684	2 795	2 863	2 901	3 006	3 055	1,6
Logements vacants	1 916	1 933	1 970	2 019	2 083	2 091	0,3
Ensemble des logements ordinaires	24 887	26 180	27 429	28 565	30 337	30 669	1,1

Source : INSEE

Concepts et méthodes : loyers réels et loyers imputés

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.

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.

Le montant total des loyers est la somme des loyers réels et imputés.

Concepts et méthodes : les évolutions des prix des loyers

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers est un indice en moyenne annuelle. Il est établi à partir des évolutions trimestrielles du prix des loyers (hors charges et hors taxes) dans le secteur libre et dans le secteur social, issues de l'enquête " Loyers et Charges " de l'INSEE. L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs permet de calculer une évolution en volume. Par convention, l'indice de volume de la contribution représentative du droit de bail est, pour chaque secteur, l'indice de volume des loyers (hors CRDB) du même secteur, les variations du rapport entre cette contribution et les loyers correspondants s'interprétant comme des variations de prix.

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 est en grande partie déterminée par celle 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.

En 2003, la hausse des loyers reste vive

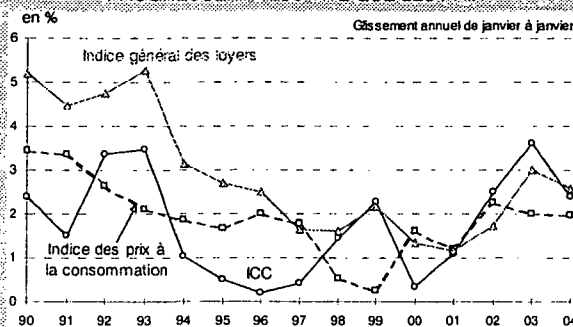
En 2003, en glissement annuel, l'indice général des prix des loyers augmente de 2,6%. Bien que moins forte qu'en 2002 (+3%), la hausse reste soutenue et dépasse, cette année encore, l'inflation de 0,6 point.

L'évolution des loyers du secteur libre, comme l'indice du coût de la construction sur lequel bon nombre de loyers sont indexés, s'infléchit légèrement. Elle atteint 2,4% en 2003 après 3% en 2002.

Par contre, celle du secteur social se maintient au même rythme qu'en 2001 (+3%) si bien qu'elle dépasse, pour la première fois depuis 1999, celle du secteur libre.

Graphique A.1

EN 2003, LES LOYERS, ENTRAINES PAR L'EVOLUTION DE L'ICC, PROGRESSENT PLUS VITE QUE LES PRIX



Source : INSEE

L'ICC de référence est la moyenne des quatre derniers indices ICC.

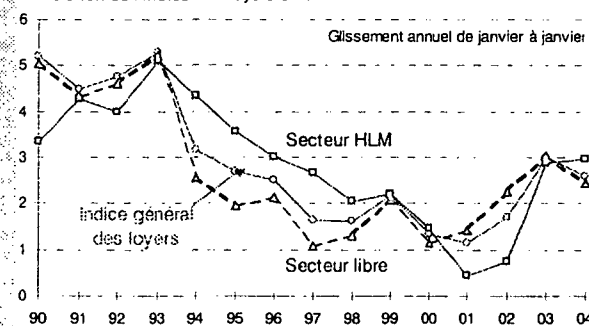
La plus forte hausse concerne le secteur HLM

La hausse annuelle de 3% environ des loyers du secteur HLM depuis deux ans est à mettre en perspective avec le gel des loyers du secteur en 2000 et en 2001 et une longue période de décélération des loyers amorcée depuis 1993.

Graphique A.2

EN 2003, RATTRAPAGE DES PRIX DANS LE SECTEUR SOCIAL APRES DEUX ANNEES DE GEL DES PRIX

Evolution de l'indice des loyers en %



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Cette hausse redonne des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles.

La fixation des loyers dans ce secteur obéit en effet à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement des activités nouvelles. Les bailleurs sociaux qui sont structurellement endettés font face à des charges financières importantes auxquelles s'ajoutent des charges d'exploitation élevées. En

particulier, le poids des impôts fonciers s'alourdit avec l'entrée dans son champ d'application de générations encore nombreuses de logements construits dans la fin des années 90 (les logements sont exonérés de TFPB pendant quinze ans).

Dans le secteur libre, l'indice du coût de la construction contribue à l'évolution des loyers

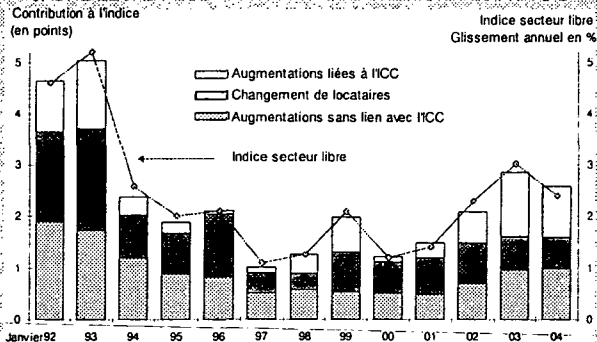
L'indice du coût à la construction, après avoir accéléré pendant quatre ans, ralentit (2,4% en 2003 après 3,6% en 2002). La hausse reste néanmoins soutenue et plus vive que l'inflation.

Elle se répercute mécaniquement sur les révisions de loyer en cours de bail, comme l'y autorise le cadre légal¹. Ces révisions concernent comme l'an dernier un montant élevé de loyers (33%).

La contribution de l'indexation des loyers sur l'indice du coût de la construction explique environ 1 point de la hausse des loyers du secteur libre, après 1,2 en 2002.

Graphique A.3

DANS LE SECTEUR LIBRE, LES AUGMENTATIONS EN DEHORS DU CADRE LEGAL PESENT AUTANT QUE CELLES LIEES A L'ICC



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Poids important des augmentations hors du cadre légal

Depuis deux ans, les augmentations de loyer en dehors de toute référence légale contribuent pour un point à la hausse des loyers. Un peu moins de loyers que l'an dernier sont concernés (26% contre 29%), mais leur hausse moyenne s'accélère (+3,7% contre 3,4% en 2002).

Ces augmentations de loyer peuvent résulter d'un simple accord entre bailleur et locataire lors de la révision annuelle. Elles peuvent aussi intervenir en cours de bail lorsque le bailleur effectue des travaux importants dans le logement ou encore lors du renouvellement du bail, si le loyer est manifestement sous-évalué par rapport à ceux du voisinage.

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).

Ces hausses lors du renouvellement du bail sont bornées dans certaines communes de l'agglomération parisienne par des limites fixées par décret chaque année.

Les hausses à la relocation sont toujours en repli

Depuis trois ans, les hausses de loyers pratiquées lors du changement de locataire contribuent moins fortement à la hausse des loyers (0,6 point).

Cela s'explique par une plus grande stabilité des locataires et des hausses moyennes pratiquées plus modérées. Le poids des nouvelles locations représente 18% du montant des loyers alors qu'il en représentait plus de 22% en 2000. Les hausses moyennes pratiquées sont moins fortes qu'en 2002 (3% après 3,8% en 2002). Elles sont du même ordre de grandeur que celles liées à l'indice du coût de la construction pour les locataires en place.

Tableau A.1

LES FACTEURS D'EVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES) DANS LE SECTEUR LIBRE
Glissement annuel de janvier à janvier (en %)

	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004
LOCATAIRES EN PLACE												
Augmentations liées à l'ICC												
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	33,1
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2	3,7	3,1
Contribution à l'indice (points)	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	1,0
Augmentations sans lien avec l'ICC												
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	25,6
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,7
Contribution à l'indice (points)	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	1,0
Sans hausse												
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	23,0
CHANGEMENT DE LOCATAIRE												
Nouvelles locations												
Poids des loyers concernés	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,0
Contribution à l'indice (points)	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6
Indice secteur libre	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

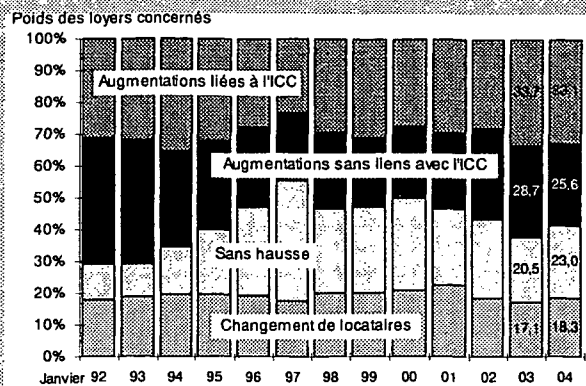
Les disparités géographiques demeurent

Au premier janvier 2004, un locataire paie en moyenne 8,2 euros de loyer au mètre carré pour se loger en agglomération parisienne. C'est presque deux fois plus que dans les petites unités urbaines (4,8 euros par mètre carré).

Les disparités géographiques demeurent sous l'effet de l'attrait des grandes métropoles. Cependant, importantes dans le secteur libre, elles sont beaucoup plus limitées dans le secteur social. Il coûte en effet en moyenne 4,9 euros par mètre carré pour se loger dans le parc social en agglomération parisienne contre 4,1 € par mètre carré en moyenne en France.

Graphique A.4

DEPUIS 3 ANS, UNE PLUS GRANDE STABILITE DES LOCATAIRES



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Tableau A.2

DISPERSION GEOGRAPHIQUE DES LOYERS

Loyers mensuels moyens au 1^{er} janvier, en euros par mètre carré

Taille d'agglomération	1993	2002	2003	2004
Unités urbaines				
de moins de 20 000 habitants	3,2	4,3	4,6	4,8
de 20 000 à 100 000 habitants	3,4	4,3	4,5	4,8
de 100 000 à 2 000 000 hab.	4,0	5,2	5,4	5,6
Agglomération parisienne	5,9	5,9	7,2	7,8
dont secteur libre	8,7	8,7	10,9	11,7
dont HLM	3,4	3,4	4,5	4,6
France entière	4,2	4,2	5,4	5,7
dont secteur libre	5,5	5,5	7,0	7,4
dont HLM	2,9	2,9	3,9	3,9

Source : Insee - Enquête trimestrielle « loyers et charges »

