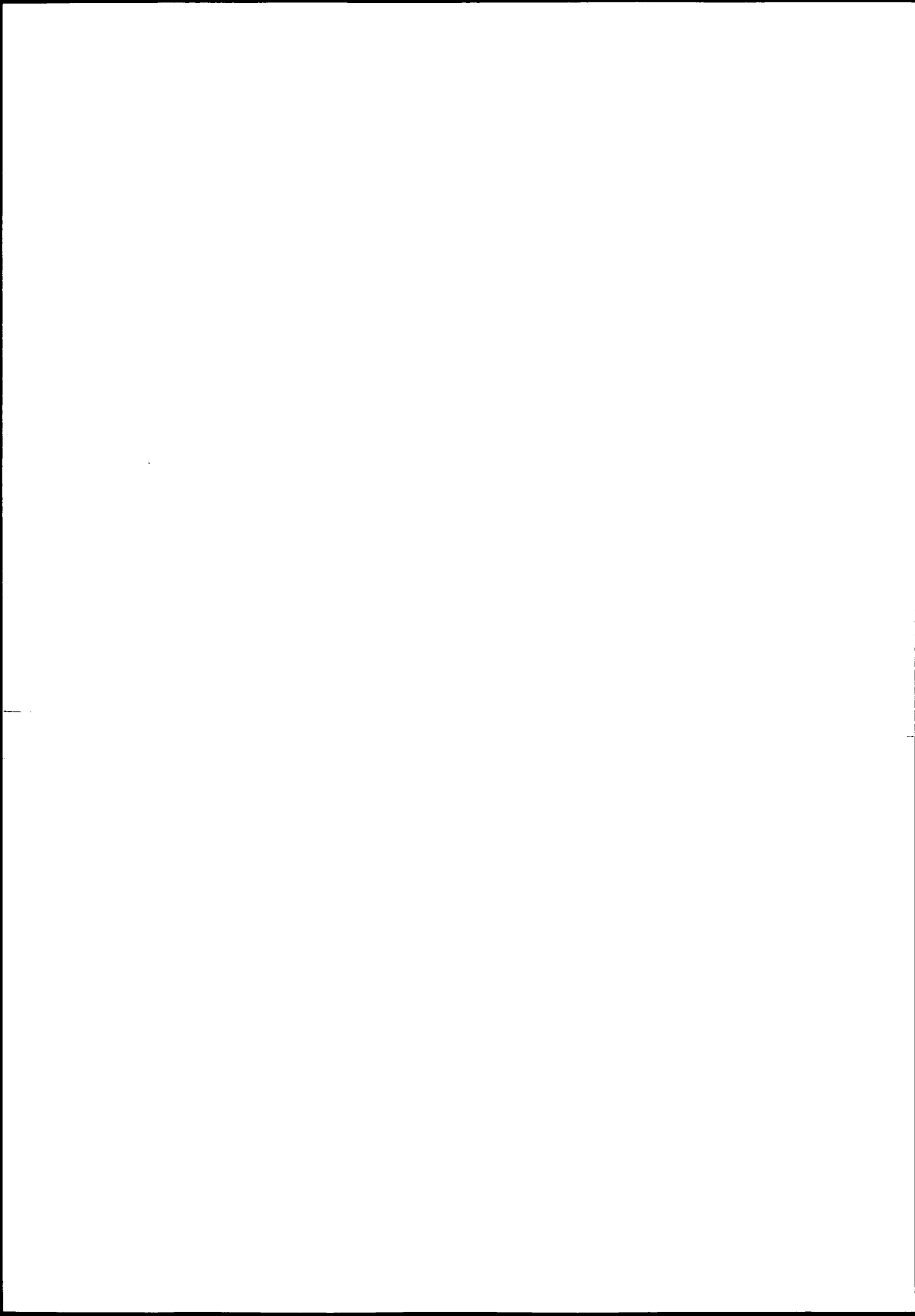


## **TROISIEME PARTIE**

### **LA RENTABILITE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE**

---

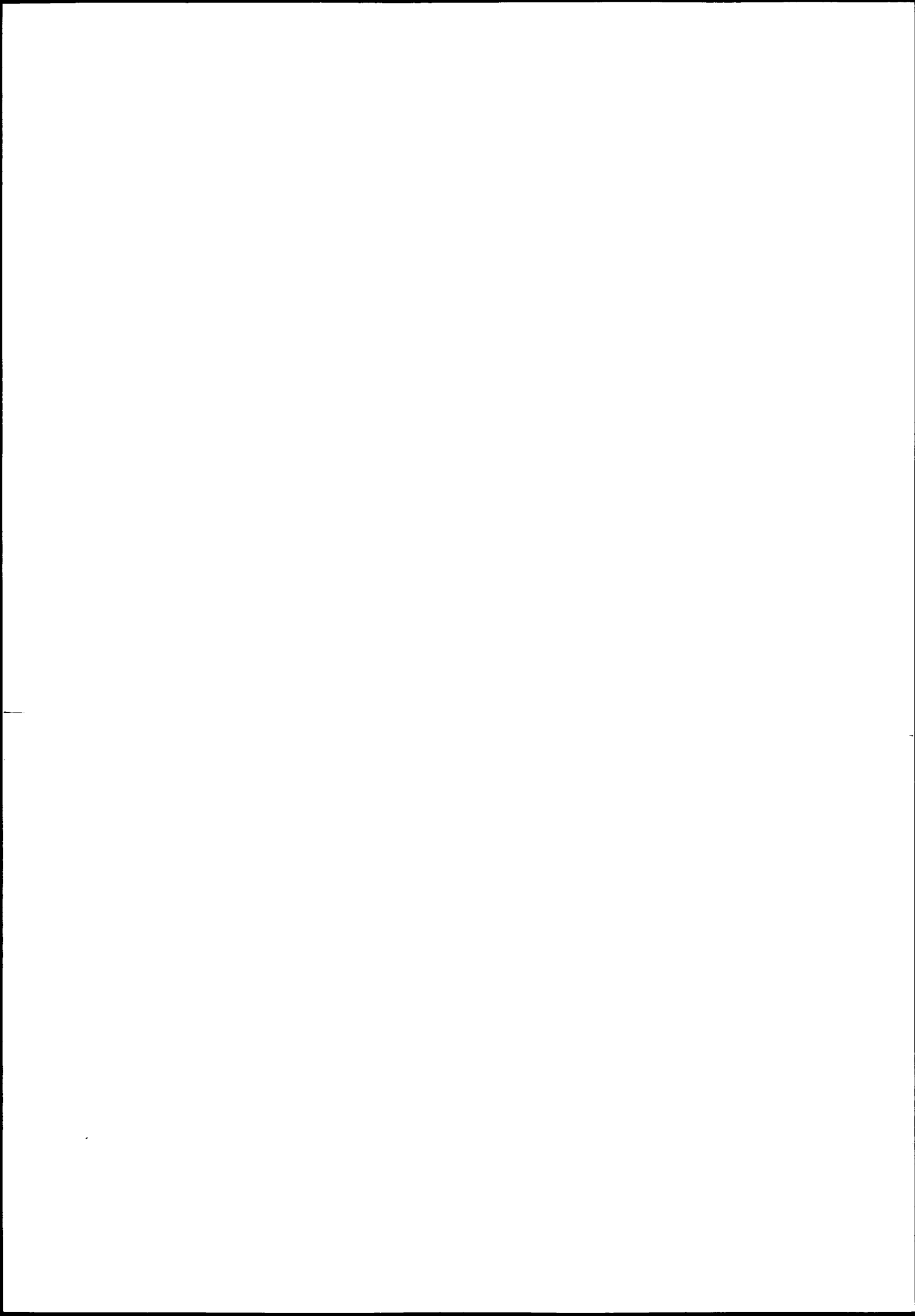


# Étude

## Rentabilité de l'accession à la propriété

---

<b>Avvertissement au lecteur</b> .....	105
<b>I – Le cadre d'analyse et ses limites</b> .....	107
I.1 – Une analyse microéconomique à partir de cas types .....	107
I.2 – Des hypothèses macroéconomiques qui prolongent les évolutions passées .....	108
I.3 – Une description très simplifiée de la réalité économique .....	108
I.3.1 – <i>Le point de vue du ménage</i> .....	108
I.3.2 – <i>Le point de vue des finances publiques</i> .....	108
I.4 – Une analyse partielle de l'accession .....	109
I.4.1 – <i>Tous les ménages ne sont pas en mesure d'accéder</i> .....	109
I.4.2 – <i>D'autres formes du financement du logement social PLUS</i> .....	109
<b>II – Les principaux résultats</b> .....	109
II.1 – Des efforts pour accéder d'autant plus importants que les loyers sont bas	109
II.2 – Pour un locataire du parc social, accéder signifie dépenser plus pendant longtemps pour se loger .....	110
II.3 – ... mais une opération toujours intéressante dès lors que l'on prend en compte le capital cumulé .....	111
II.4 – Accéder est un frein à la mobilité .....	111
II.5 – Difficile d'accéder dans un logement récent pour un ménage relevant de l'accession sociale .....	112
II.6 – L'accession sociale aidée n'est pas défavorable aux finances publiques	112
II.6.1 – <i>Des subventions publiques pour construire un logement HLM supérieures       à la subvention PTZ</i> .....	112
II.6.2 – <i>Les recettes de la TVA supplémentaires perçues par l'État dépassent       la subvention PTZ</i> .....	112
II.6.3 – <i>Une amélioration des finances publiques égale à 21 % du montant de       l'investissement, dans le cas de l'accession aidée</i> .....	112
II.6.4 – <i>Un avantage qui dépend du mode de financement du logement       locatif social</i> .....	113
II.7 – Le PTZ : accéder plus facilement sans nécessairement détériorer les finances publiques .....	114
II.8 – L'acquisition d'un logement est-il un moyen efficace d'accumuler du capital ? .....	114



## Avertissement au lecteur

Les conclusions de cette analyse de la rentabilité de l'accession à la propriété dépendent fortement des hypothèses retenues, qui partent des niveaux actuels et les prolongent par les tendances observées sur longue période.

Ainsi, avec des taux d'intérêt réels des emprunts non aidés de 4 %, une inflation qui reste constante à 2 %, un taux d'actualisation nominal de 4,8 %, une croissance de 1,8 % en valeur réelle des prix des logements et des revenus des ménages, et des loyers annuels dans le parc social qui représentent environ 3,5% de la valeur du logement, l'accession à la propriété est rentable<sup>(1)</sup> au bout d'une dizaine d'années pour un ménage logé dans le parc social, dès lors que l'on prend en compte le capital logement accumulé. Elle est rentable encore plus rapidement –cinq ans seulement- pour un ménage logé dans le parc privé compte tenu du niveau des loyers qui y sont pratiqués.

Les risques à court ou moyen terme sont cependant élevés.

Si le prix de revente du logement est 30 % plus bas que le prix escompté – ce qui est d'autant plus probable que les prix d'achat des logements sont élevés-, le ménage devra attendre une vingtaine d'années pour que l'opération soit rentable. S'il devait revendre au bout de cinq ans son logement, il dépenserait environ l'équivalent de deux années de revenu de plus pour se loger que s'il était resté locataire.

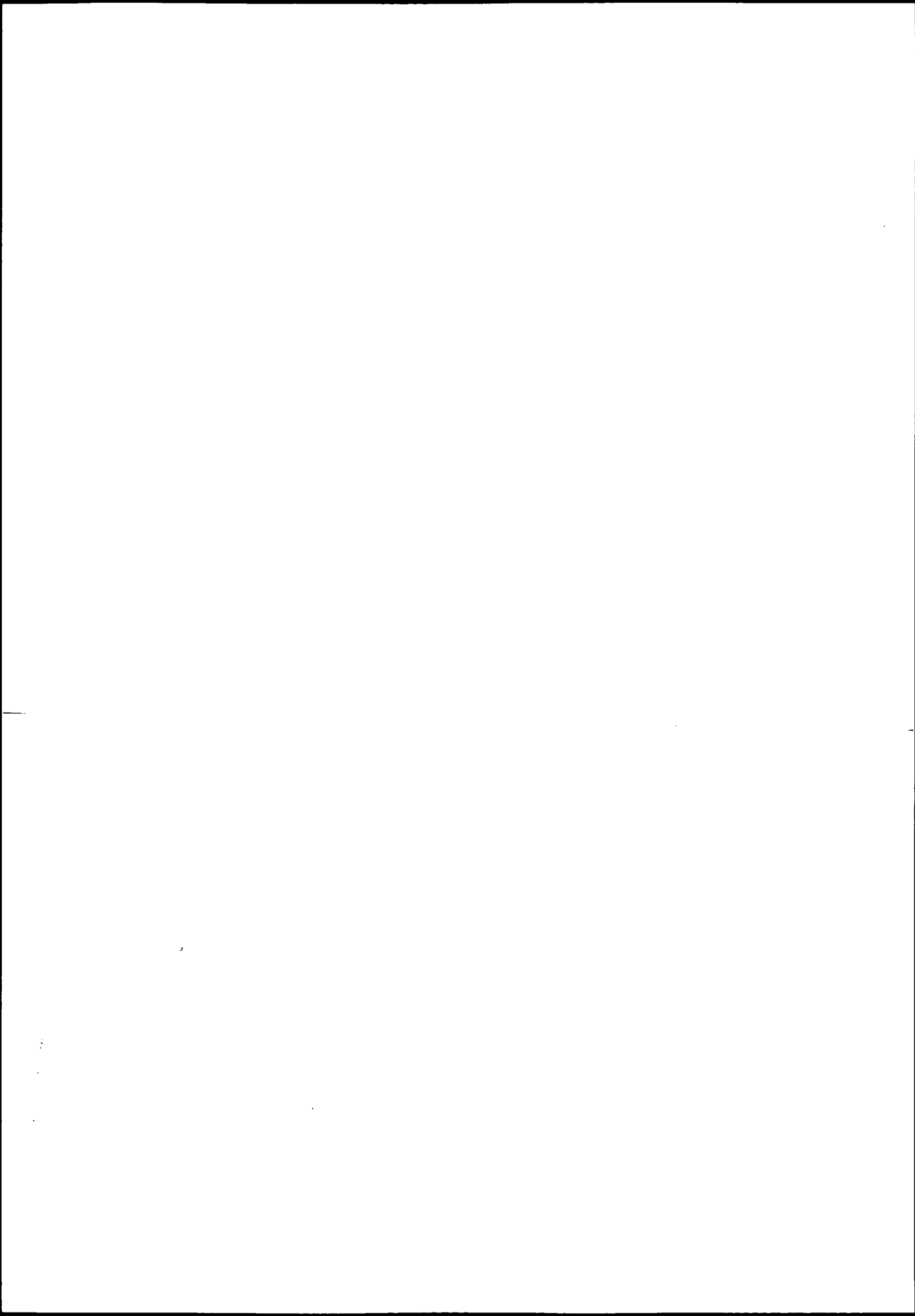
L'analyse de la rentabilité est une analyse microéconomique à partir de cas types. Il est donc délicat de s'appuyer sur la comparaison de l'efficacité pour les finances publiques de l'accession aidée et de l'aide au locatif social pour en déduire des mesures de politique publique du logement. De plus, l'accession sociale aidée concerne assez peu de ménages logés dans le parc HLM.

Les conclusions de cette étude ne devront donc pas être utilisées sans faire référence au cadre d'analyse et aux hypothèses retenues.

Sous ces réserves, l'étude éclaire sur la difficulté pour un ménage au revenu modeste d'accéder en Ile-de-France ou encore l'équivalence, dès lors qu'un apport personnel suffisant a été réuni, entre payer un loyer dans le secteur privé et supporter les charges financières de l'emprunt nécessaire à l'accession. Elle montre aussi qu'il est difficile pour un ménage disposant d'un revenu modeste, d'accéder dans l'ancien dans un marché tendu, compte tenu des conditions d'éligibilité restrictives aux aides publiques, pour ce type d'opération.

---

(1) L'opération est dite rentable quand le « bénéfice global actualisé » de l'opération est positif. Ce bénéfice global actualisé est égal à l'écart entre le cumul des dépenses actualisées du propriétaire et du locataire augmenté de l'écart entre la valeur actualisée du capital détenu par le propriétaire et celle du locataire.



## RENTABILITE DE L'ACCESSION A LA PROPRIETE

Cette étude compare, à un niveau microéconomique, la situation du ménage qui devient propriétaire à celle du même ménage qui choisit de rester locataire. Pour cela, elle prend en compte à la fois les écarts sur les dépenses courantes de logement et l'accumulation de capital.

L'effort que le ménage doit faire pour accéder est d'autant plus élevé que son loyer est bas. Ainsi, le ménage initialement locataire dans le parc social doit dépenser deux fois plus pour se loger s'il choisit de devenir propriétaire. Les économies de loyers qu'il réalise ne compensent qu'au bout de 45 ans les efforts qu'il fait pour accéder. Mais s'il prend en compte la valeur patrimoniale que représente son logement, le bilan est favorable à l'accession au bout de 10 ans. Par contre, le ménage qui revendrait avant cette date, aurait mieux fait de rester locataire. Ces délais dépendent du prix de vente escompté. Si les prix de vente subissent une décote de 30 %, le bilan n'est favorable à l'accession qu'au bout de 22 ans. Investir dans l'immobilier représente donc un risque d'autant plus élevé que l'on pourrait être amené à revendre rapidement.

Aider des ménages logés dans le parc HLM à accéder en leur accordant des prêts à taux zéro et des aides au logement, n'est pas défavorable aux finances publiques. Sans ces aides, ces ménages ne pourraient devenir propriétaires.

Les ménages les plus modestes ne peuvent acquérir que très difficilement un logement ancien, car dans ce cas ils ne bénéficient pas d'aides publiques.

L'achat d'un logement est aujourd'hui un moyen efficace d'accumuler du capital : si un ménage logé dans le parc social devient propriétaire, les sommes investies dans son logement correspondent pour lui à un placement au taux d'intérêt réel de 4 %.

### I – Le cadre d'analyse et ses limites

Le cadre d'analyse et les hypothèses des différents scénarios ont été définis dans le cadre d'un groupe de travail.

#### I.1 – Une analyse microéconomique à partir de cas types

L'analyse est microéconomique à partir de cas types : l'accession « sociale aidée » versus la location dans le parc HLM et l'accession non aidée versus la location dans le parc privé. Le financement du logement HLM est un financement en PLUS (prêt locatif à usage social). L'accession est étudiée en distinguant d'une part, l'acquisition d'un logement neuf de celle d'un logement ancien, et d'autre part, les différentes zones de prix (Ile de France, zone 2 et zone 3 correspondant aux zones de financement des aides au logement).

Pour l'accession « sociale aidée », le candidat à l'accession est une famille composée de deux enfants, de deux et sept ans, qui perçoit 22 179 euros de revenu annuel. Elle finance 15 % de son acquisition par apport personnel. Elle bénéficie d'un prêt à taux zéro (PTZ) qui représente 19 % environ du montant de son acquisition en Ile de France et 15 % dans les autres zones. Le reste est financé par un prêt

complémentaire au taux nominal (TEG) de 6 %. Les revenus du ménage lui permettent de bénéficier d'aides personnelles au logement qu'il soit locataire ou propriétaire accédant<sup>2</sup>.

Pour l'accession « non aidée », le ménage a des revenus plus élevés (36 635 euros de revenus annuels). Le logement acquis coûte 15 % plus cher que celui du ménage relevant de l'accession sociale aidée et son apport personnel représente 30 % de la valeur du bien. Il finance son logement avec un prêt immobilier sur 15 ans au taux nominal de 6 %.

Le logement locatif social, dont le prix hors taxe est supposé être le même que celui du logement acquis par le ménage, est financé en PLUS. Il bénéficie de subventions publiques qui représentent environ 17 % de la valeur hors taxe du logement en Ile de France, et environ 10 % ailleurs. Ce logement bénéficie d'une TVA à taux réduit (5,5 % au lieu de 19,6 % pour un ménage) et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans au lieu de deux seulement pour un ménage).

<sup>2</sup> Le ménage ne bénéficie pas d'APL quand il accède en zone 3.

## **I.2 – Des hypothèses macro-économiques qui prolongent les évolutions passées**

Les hypothèses d'environnement macroéconomique retenues sont celles de la situation actuelle : inflation à 2 %, taux d'intérêt nominaux des prêts libres à 4,8 % hors frais d'assurance et de dossier (soit 6 % en TEG). Les taux d'intérêt nominaux des placements financiers (2,8 % en valeur nominale) sont pris très légèrement supérieurs à ceux du livret A.

Le montant des loyers annuels du secteur libre est estimé à 6 % du prix du logement. Dans le secteur social, il correspond à environ 3,5 % de la valeur du logement. La taxe foncière (TFPB) est estimée, à partir du compte du logement, à 6 % du loyer annuel.

Les prix des logements et des loyers sont supposés évoluer comme le PIB par ménage sur longue période, c'est à dire à 1,8 % en valeur réelle. Cette hypothèse s'appuie sur une constatation faite par Jacques Friggit (« Prix des logements, produits immobiliers et gestion d'actifs, Economica 2001).

La comparaison de flux financiers relatifs à des périodes différentes nécessite de définir un taux d'actualisation. Le taux retenu est le même pour les administrations publiques et les ménages quel que soit leur âge<sup>3</sup>. Le taux retenu est égal à 4,8 % en valeur nominale, et est égal au taux d'intérêt retenu pour les prêts au logement non aidés. Comme ce choix n'est pas neutre sur les conclusions de l'analyse, des variantes ont été effectuées avec des taux d'actualisation compris entre 2,8 % et 6,8 % en valeur nominale. Un autre choix possible aurait pu être un taux d'actualisation égal au taux de croissance attendu pour les revenus, les prix des logements et les loyers (3,8 % en valeur nominale).

## **I.3 – Une description très simplifiée de la réalité économique**

Un ménage est supposé avoir épargné et disposer d'un apport personnel qui lui permet d'envisager d'accéder à la propriété. L'étude compare du point de vue du ménage et des finances publiques la situation de l'accession versus la location à des dates ultérieures.

### **I.3.1 – Le point de vue du ménage**

Le ménage peut choisir de rester locataire et de placer son apport personnel. Dans ce cas, il devra payer un loyer diminué éventuellement des aides personnelles au logement. S'il souhaite devenir propriétaire de son logement, il devra s'endetter puis rembourser un prêt, mais il économisera le

montant de son loyer. Il devra également acquitter la taxe foncière (TFPB) et faire face à des travaux pour maintenir son logement en l'état. Ces travaux ont été chiffrés par Apogée<sup>4</sup> et sont estimés, chaque année, comme un pourcentage du prix de revient technique du logement<sup>5</sup>. Ce pourcentage augmente avec l'âge du logement, pour atteindre 1,4 % quand le logement a plus de quinze ans. La taxe d'habitation ou les petits travaux d'entretien courant ne sont pas pris en compte dans ces calculs, car ils sont supposés identiques que le ménage soit propriétaire ou locataire.

L'analyse de la rentabilité de l'accession à la propriété à une date  $t$  compare la somme des dépenses actualisées pour se loger augmentée de la valeur actualisée du capital détenu, par le propriétaire d'une part et par le locataire d'autre part.

Une autre approche possible est de comparer la situation patrimoniale du propriétaire et du locataire à consommation constante. Les économies réalisées sur les dépenses de logement ne sont pas consommées, mais placées à la banque. Cette analyse permet d'apprécier l'efficacité de l'investissement immobilier du point de vue de l'accumulation du capital.

### **I.3.2 – Le point de vue des finances publiques**

L'analyse compare le coût, pour les finances publiques, de l'accession à la propriété aidée, au coût de construction d'un logement locatif social augmenté des aides personnelles versées au locataire.

Pour aider un ménage à acquérir un logement neuf, l'Etat verse une subvention au titre du PTZ, et des aides personnelles au ménage accédant. Mais cette accession génère aussi des recettes fiscales supplémentaires : TVA à 19,6 %, droit de mutation et taxe foncière (au bout de deux ans). Construire un logement locatif social nécessite des subventions publiques (subventions de l'Etat, subvention foncière et subvention des collectivités locales) qui ont été estimées à partir des versements moyens observés dans les zones concernées. A ces dépenses s'ajoutent les aides personnelles perçues par les locataires. Les recettes fiscales sont inférieures à celles de l'accession aidée, dans la mesure où le bailleur HLM verse une TVA à taux réduit sur le prix du logement et ne paie la taxe foncière que quinze ans après la date d'achèvement du logement. En revanche, une correction a été apportée pour tenir

<sup>4</sup> Apogée est une association professionnelle de propriétaires et gestionnaires soucieux de perfectionner le management immobilier.

<sup>5</sup> C'est à dire le prix de construction du logement. Il est estimé quelle que soit la localisation du logement, à 80% du prix du logement en l'état neuf.

<sup>3</sup> Les ménages les plus fragiles ont sans doute des taux d'actualisation plus élevés que la moyenne.



compte des recettes de TVA sur le supplément de consommation possible du ménage locataire (consommation possible de l'apport personnel et consommation des économies qu'il réalise sur ses dépenses de logement pendant la phase d'accession du propriétaire).

#### **I.4 – Une analyse partielle de l'accession**

Cette analyse de type microéconomique à partir de cas type n'a pas pour objet l'étude de la politique du logement social. Une analyse de type macroéconomique serait nécessaire. Elle éclaire cependant sur les conditions qui rendent l'accession à la propriété intéressante.

#### **I.4.1 – Tous les ménages ne sont pas en mesure d'accéder**

L'étude suppose que le ménage peut se poser la question de l'opportunité de l'accession à la propriété. Cela suppose qu'il ait été en mesure de réunir l'apport personnel nécessaire (15 % du prix du logement, soit 19 500 euros en Ile de France pour l'accession sociale aidée), et qu'il ne sature pas déjà sa contrainte de revenu avec un loyer déjà très élevé pour lui. Sont dans ce cas, les ménages aux revenus trop modestes pour épargner ou encore ceux qui louent de grands logements pour loger une famille nombreuse.

#### **Les ménages cibles de l'accession sociale aidée**

Le ménage type étudié (couple stable, non mobile et à revenu stable) est au cœur de la cible de l'accession aidée, mais il habite rarement en HLM. Les HLM concentrent en fait une population beaucoup plus modeste, puisque 60 % des ménages sont en dessous du plafond PLUS, près du tiers des ménages actifs sont soit titulaires d'un emploi précaire, soit sont demandeurs d'emploi.

Selon l'enquête logement 2002, environ 300 000 ménages, répartis de manière homogène entre le secteur privé et le secteur social envisagent devenir propriétaire, et peuvent bénéficier d'un PTZ, tout en disposant de revenus suffisants pour assumer les charges de crédit (on se limite ici aux ménages de moins de cinq personnes ayant des revenus supérieurs à 22 000 euros). Dans le secteur social, 575 000 ménages de moins de 5 personnes sont éligibles au PTZ et ont des revenus supérieurs à 22 000 euros. Seulement un peu plus d'un quart souhaite accéder à la propriété.

En fait, 75 % des ménages locataires pourraient prétendre au PTZ, c'est à dire 8 millions de ménages. Mais ces ménages ont pour la plupart des revenus trop bas, qui ne leur permettraient pas d'accéder à la propriété. Seulement 1,36 millions, dont 769 000 dans le secteur social, sont éligibles au PTZ avec des revenus supérieurs à 22 000 euros. Et parmi eux, 13 % dans le secteur privé et 25 % dans le secteur public, auraient vraisemblablement des revenus insuffisants, car ils sont composés de familles de plus de cinq personnes et ne pourraient faire face aux échéances de crédit nécessaire à l'achat d'un logement assez spacieux pour eux. Enfin, certains ménages n'envisagent pas de déménager pour devenir propriétaire.

#### **I.4.2 – D'autres formes de financement du logement social que le PLUS**

L'étude se limite au financement du logement locatif social avec un PLUS. D'autres formes de location aidée existent et ne sont pas analysées. Il existe notamment le prêt locatif social (le PLS), pour lequel l'Etat ne verse pas de subvention, mais accorde une TVA à 5,5 % et une exonération de taxe foncière (TFPB) ou encore le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), qui offre les mêmes avantages que le PLUS, mais avec une subvention supérieure.

## **II – Les principaux résultats**

### **II.1 – Des efforts pour accéder d'autant plus importants que les loyers sont bas**

Pour accéder à la propriété, le ménage doit toujours accepter, dans un premier temps, de faire des efforts supérieurs à ce qu'il ferait s'il restait locataire. Par contre, une fois ses prêts remboursés, il réalise une économie sur sa dépense de logement.

Dans le cas de l'accession sociale aidée, les

dépenses de logement pour accéder sont près de deux fois supérieures à celles du ménage qui reste locataire dans le parc HLM. Le propriétaire accédant en Ile de France affecte 34 % de son revenu au logement la première année, et maintient son effort au-dessus de la barre des 30 % pendant 17 ans. Les trois dernières années, alors qu'il rembourse son PTZ (prêt avec différé de remboursement de 17 ans) son effort est encore de 23 %.

Pendant ce temps, il pourrait se loger dans le parc social et bénéficier d'un loyer à tarif préférentiel (environ 40 % plus bas que dans le parc privé) et d'une aide au logement (APL). Ses dépenses de logement ne représenteraient que 17 % de son revenu puis 20,3 %, quand il ne bénéficierait plus d'APL, treize ans plus tard lorsque ses enfants quitteraient le foyer.

Par contre, si ce ménage était logé dans le parc privé, il paierait un loyer d'un niveau voisin des dépenses qu'il aurait s'il était propriétaire accédant.

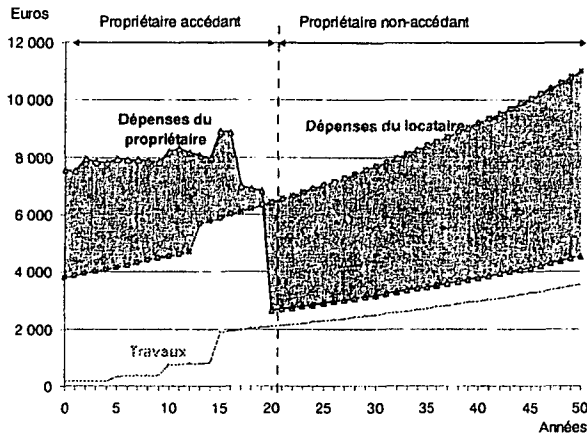
Pour un ménage du parc privé, qui ne bénéficie d'aucune aide au logement, accéder signifie accepter de payer 20 % de plus qu'un locataire en

début de phase d'accèsion pour se loger. Ce résultat s'explique par un apport personnel plus important (30 % de la valeur du logement au lieu de 15 % pour l'accèsion aidée) mais aussi à un niveau de loyer plus élevé dans le parc privé.

Au niveau des dépenses courantes de logement, la «rentabilité» de l'accèsion tient essentiellement au niveau du loyer.

### Graphique 1

COMPARAISON DES DEPENSES REELLES DU PROPRIETAIRE ET DU LOCATAIRE



#### Scénario accèsion sociale dans le neuf en Ile de France

**Données :** Les dépenses du propriétaire et du locataire sont exprimées en euros constants. Les dépenses du propriétaire comprennent les annuités de remboursement du prêt, qui sont constantes en valeur nominale et qui baissent donc en valeur réelle, la TFPB et les travaux qui croissent de 1,8 % en valeur réelle, le tout diminué de l'APL les 10 premières années. Les dépenses du locataire sont le loyer qui croît à 1,8 % en valeur réelle, diminué de l'APL pendant 13 ans. Les travaux sont représentés par une fonction affine par morceaux du prix du logement. Les dépenses du propriétaire augmentent au bout de deux ans quand la TFPB est recouverte, puis restent à peu près constantes en valeur réelle. Elles augmentent un peu quand l'APL n'est plus versée, puis augmentent à nouveau à cause de l'augmentation des travaux. Elles baissent ensuite sensiblement quand le prêt principal est remboursé avant de chuter fortement quand le prêt à taux zéro est remboursé. Elles évoluent ensuite comme les dépenses de travaux, au taux réel de 1,8 % par an.

### II.2 – Pour un locataire du parc social, accéder signifie dépenser plus pendant longtemps pour se loger

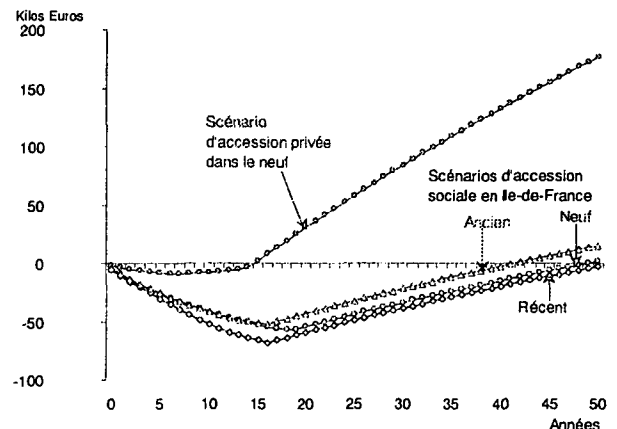
Avec les taux d'actualisation retenus, l'économie de loyer compensera l'effort supplémentaire pour accéder seulement au bout de 45 ans pour l'accédant du parc social dans le neuf en Ile de France, c'est à dire quand il aura 75 ans, s'il accède à l'âge de 30 ans. Cette durée sera même de 52 ans s'il achète dans le récent en Ile de France (c'est à dire avec une décote de 15 % par rapport au prix du neuf) et de 35 ans dans l'ancien (décote de 30 % par rapport au neuf).

Autrement dit, le ménage qui relève de l'accèsion sociale et qui accède fait le choix de payer plus toute sa vie (ou tout au moins jusqu'à un âge très avancé) pour devenir propriétaire.

Au contraire, au-delà d'une période de 15 ans dans le neuf et de 19 ans dans l'ancien dans les scénarios d'accèsion non aidée, les efforts supplémentaires du début sont compensés par les gains de loyers ultérieurs.

### Graphique 2

GAINS ACTUALISES CUMULES DANS LES DIFFERENTS SCENARIOS D'ACCESION



Les gains cumulés actualisés sont la somme actualisée des écarts entre les dépenses du propriétaire et du locataire pour se loger (taux d'actualisation de 2,8 % en valeur réelle).

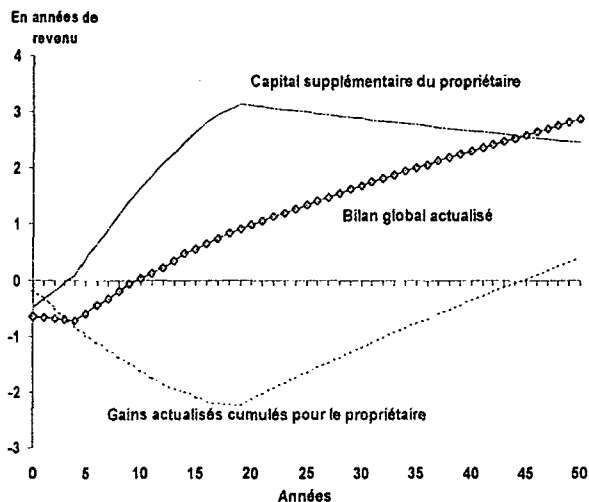
Même avec des taux d'actualisation particulièrement bas, le bilan actualisé reste très longtemps défavorable au propriétaire relevant de l'accèsion sociale aidée. Les économies futures compensent les dépenses supplémentaires, seulement au bout de 34 ans avec un taux d'actualisation réel nul, c'est à dire en considérant qu'un gain futur est équivalent à un gain immédiat. Ce délai est de 36 ans avec un taux d'actualisation réel de 0,8 % et de 82 ans, avec un taux d'actualisation de 4,8 %.

L'importance de l'effort pour accéder est en effet très liée au niveau des loyers. Plus le loyer est bas, moins le locataire a intérêt à devenir propriétaire. C'est ce que l'on observe quand le ménage du secteur « privé » achète dans une zone moins tendue sur les prix des loyers (le loyer représente 4 % du prix du logement, c'est à dire à peine plus que dans le secteur social, contre 6 % dans le scénario central). Il devra attendre 29 ans pour compenser ses efforts de début de période au lieu de 15 dans le scénario à loyer élevé.

### II.3 - ...mais une opération toujours intéressante dès lors que l'on prend en compte le capital accumulé

**Graphique 3**

«BÉNÉFICE» GLOBAL ACTUALISÉ EXPRIMÉ EN NOMBRE D'ANNÉE DE REVENU POUR L'ACCESSION SOCIALE AIDÉE EN ÎLE DE FRANCE



#### Scénario accession sociale dans le neuf en Ile de France

*Note de lecture :* Le bénéfice global actualisé à une date  $t$  est égal à l'écart entre le cumul des dépenses actualisées du propriétaire et du locataire à cette date (cf. graphique 2), augmenté de l'écart entre la valeur actualisée du capital détenu par le propriétaire et celle du locataire.

Pendant les cinq premières années, les dépenses logement du propriétaire sont deux fois supérieures à celles du locataire. Son capital logement est inférieur à celui du locataire, car le prix de son bien stagne en valeur nominale. De plus, il ne possède qu'une faible partie de son logement et il paie des intérêts à 6 % en valeur nominale sur son emprunt. De plus, revendre son bien suppose des coûts de transaction. Le bénéfice global actualisé est donc négatif, et correspond à la perte d'environ 0,7 année de revenu. Au delà de 5 ans, et jusqu'à la vingtième année qui est la fin de la période d'accession, ses dépenses de logement restent encore plus élevées que celles du locataire, mais il se constitue de plus en plus de capital en remboursant son prêt. Son bénéfice global s'améliore et devient positif au bout de 10 ans. Après la vingtième année, le ménage est propriétaire de tout son logement, capital qui se valorise à 1,8 % en valeur réelle (contre 0,8 % pour l'épargne du locataire) et ses dépenses logement sont inférieures à celles du locataire. Son bénéfice global actualisé continue donc de progresser.

Mais le bilan global de l'accession est rapidement positif, dans tous les cas étudiés, dès lors que l'on prend en compte la valeur du patrimoine logement.

Dans le cas de l'accession sociale aidée en Ile de France, le bilan est favorable au propriétaire dès la dixième année. Au bout de 20 ans, le « bénéfice » global actualisé prenant en compte à la fois les dépenses de logement et le capital représente 1,2 années de revenu ou encore 16 % du montant de l'investissement initial. (cf. graphique 3).

Ce résultat tient aux hypothèses macro-économiques retenues : taux d'actualisation et

taux d'intérêt des placements financiers. Avec des taux d'actualisation compris entre 0,8 et 2,8 % en valeur réelle et des taux de placements financiers compris entre 0,8 % et 2,8 % en valeur réelle, l'opération devient intéressante dans une période comprise entre 9 et 12 ans. Par contre, s'il y a une décote de 30 % sur le prix de vente qui était escompté dans le scénario central, le ménage doit attendre 22 ans au lieu de 10 ans pour avoir un bénéfice global actualisé positif.

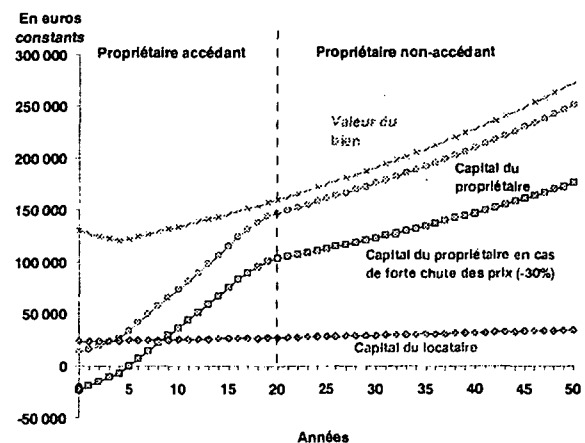
Pour l'accession non aidée, compte tenu du niveau des loyers, l'opération devient rentable au bout de cinq ans. Ce délai est même ramené à quatre pour le ménage qui bénéficie d'une accession aidée et qui se logeait en tant que locataire dans le parc privé.

### II.4 - Accéder est un frein à la mobilité

Le graphique 3 montre que l'opération n'est pas intéressante lorsque le ménage doit vendre rapidement son logement. Si la revente se passe dans les cinq premières années de l'acquisition, il perd environ 10 % de son investissement initial ou encore environ 0,8 année de revenu. La perte sera atténuée si le ménage ne passe pas par une agence (dont la commission est évaluée à 8 % du prix de la transaction). L'opération devient alors intéressante sans frais d'agence au bout de 7 ans.

**Graphique 4**

CAPITAUX REELS DU PROPRIETAIRE ET DU LOCATAIRE, CAS D'UNE CHUTE DE 30 % SUR LES PRIX DES LOGEMENTS



#### Scénario accession sociale dans le neuf en Ile de France

*Note de lecture :* On a indiqué, sur ce graphique, pour mémoire, la valeur réelle du bien (le prix du logement neuf baisse en valeur réelle de 2 % par an pendant 5 ans, puis croît ensuite de 1,8 % en valeur réelle). Le capital du propriétaire, une fois le prêt remboursé, évolue approximativement comme la valeur du bien (déduction faite des frais d'agence). Pendant la période d'accession, le ménage encore endetté auprès de sa banque, rembourse les capitaux empruntés et se constitue un capital. Pendant les cinq premières années d'accession, son capital évolue moins vite, car le bien subit une décote correspondant à la stagnation en nominal des prix des logements achetés neufs. Quant au capital du locataire, il évolue au rythme des placements financiers, c'est à dire 0,8 % en valeur réelle. Son évolution est moins soutenue que celle du capital immobilier (1,8 % en valeur réelle).

Il est nécessaire d'immobiliser le capital quelques années pour que le bilan économique soit positif : au moins 10 ans pour l'accession sociale et au moins cinq ans pour l'accession non aidée. Cette durée dépend étroitement des taux d'intérêt des placements alternatifs, et du prix à la revente.

Compte-tenu de ces restrictions, l'accession à la propriété peut ainsi être un frein à la mobilité des ménages, dans le contexte fiscal de référence. La perte par rapport à une option de location, en cas de revente, dépend du prix de revente du logement et des taux d'intérêt des placements financiers alternatifs. S'il y a une décote de 30 % sur les prix escomptés et si le ménage revend son logement dans les cinq premières années, il ne retrouvera pas dans le produit de sa vente le montant versé pour l'acquisition du logement (apport personnel et remboursement bancaire). Il pourrait se retrouver dans l'incapacité de rembourser sa banque.

Cette perte sur le capital, avec des hypothèses par ailleurs optimistes sur l'évolution du prix de l'immobilier, montre qu'un ménage n'a intérêt à acheter son logement que s'il souhaite le garder un certain temps. Si sa situation est incertaine, mieux vaut pour lui placer son argent qu'acheter un logement. En effet, devenir propriétaire signifierait pour lui payer plus cher pour se loger qu'un locataire et avoir en définitive un capital moins important que le locataire s'il revend son bien dans les quatre premières années ! Ceci illustre aussi qu'accéder est un frein à la mobilité, tout au moins dans les premières années d'accession.

### **II.5 - Difficile d'accéder dans un logement récent pour un ménage relevant de l'accession sociale**

L'acquisition d'un logement récent sera difficile, car ce sont des logements qui ne peuvent bénéficier de PTZ<sup>6</sup> pour leur acquisition, alors que leurs prix subissent une décote faible par rapport à ceux des logements neufs (décote supposée ici égale à 15 %). De plus, le ménage ne peut percevoir qu'une APL peu élevée, et pendant une courte durée (5 ans en Ile de France, 2 ans en zone 2 et pas du tout en zone 3). Le niveau d'APL attribué bute en effet sur la contrainte du maximum qui peut être attribué pour une acquisition dans l'ancien. Enfin, le logement récent nécessitera des travaux d'entretien plus tôt qu'un logement acheté neuf.

Pour acquérir un tel logement en Ile de France, un ménage relevant de l'accession sociale devrait accepter un taux d'effort (dépense de

logement/revenu) de 42,5 % contre seulement 34,5 % pour le neuf. Acheter un logement récent devient prohibitif pour de tel ménage.

Par contre, l'accession dans l'ancien, qui n'est pas davantage aidée, mais pour laquelle la décote sur le prix du logement est plus importante (- 30 % dans l'étude), est un peu plus facile qu'une accession dans le neuf. L'APL est du même niveau que celle versée pour une acquisition dans l'ancien récent mais, là encore, il n'y a pas de PTZ. Le ménage peut acheter avec un apport personnel plus faible (17 386 euros contre plus de 23 000 euros dans le récent ou le neuf). Ne bénéficiant pas de PTZ, son remboursement se fera sur une plus courte durée

### **II.6 - L'accession sociale aidée n'est pas défavorable aux finances publiques**

Aider les ménages à accéder à la propriété ne détériore pas les finances publiques, mais permet même dans le cas d'un logement social financé en PLUS en Ile de France, de les améliorer.

#### **II.6.1 - Des subventions publiques pour construire un logement HLM supérieures à la subvention PTZ**

Seulement légèrement supérieures à celles versées au titre du PTZ dans les zones 2 et 3, les subventions publiques sont 50 % plus élevées en Ile de France (18 910 euros contre 12 928 euros) que les subventions versées au titre du PTZ.

#### **II.6.2 - Les recettes de TVA supplémentaires perçues par l'Etat dépassent la subvention PTZ**

Les recettes de TVA perçues par l'Etat sont nettement plus élevées dans le cas de l'accession sociale aidée que dans le cas de la construction d'un logement HLM. Le ménage paye une TVA à 19,6 % sur le prix d'achat de son logement (taxe qui est d'ailleurs bien supérieure à la subvention qu'il perçoit au titre du PTZ), alors que le bailleur HLM ne paie qu'une TVA à 5,5 %. L'écart sur les recettes de TVA dépasse la subvention publique versée pour la construction d'un logement locatif social situé en zone 2 et 3. Dans tous les cas le surplus de TVA perçu sur le logement dans le cas de l'accession dépasse la subvention versée par l'Etat au titre du PTZ.

#### **II.6.3 - Une amélioration des finances publiques égale à 21 % du montant de l'investissement, dans le cas de l'accession aidée**

L'accession sociale aidée permettra de dégager davantage de recettes fiscales au titre de la taxe foncière (elle est versée dès la deuxième année au lieu de 15 ans pour du logement HLM).

<sup>6</sup> Sauf à nécessité un montant de travaux égal à 35 % de la valeur d'achat

**Tableau 1**

**ÉCART SUR LES FINANCES PUBLIQUES DE L'ACCESSION SOCIALE VERSUS LA LOCATION EN HLM SELON LES ZONES**

	Île de France	Zone 2	Zone 3
Type d'acquisition	Lgt collectif 75 m2	Maison Ind. 80m2	Maison Ind. 85 m2
Montant hors taxe de l'acquisition	108 696€	100 334€	96 154€
Subvention PTZ pour l'acquisition	12 928€	9 696€	9 696€
Subvention construction HLM	18 910€	11 036€	10 577€
APL accession à t=0	1 406€	964€	704€
APL location à t=0	711€	432€	217€
Durée versement APL accession	11 ans	8ans	5 ans
Durée versement APL location	13 ans	13 ans	13 ans
Ecart recettes TVA sur le logt	15 326€	14 148€	13 558€
Ecart sur finance publique à t=0 hors effet TVA sur Consommation	28 116€	20 765€	19 720€
Ecart sur finance publique à t=0 yc. effet TVA sur Consommation	22 840€	15 829€	15 021€
En % de l'investissement	21%	15,8%	15,6%
Ecart sur finance publique à t=10 hors effet TVA sur Consommation	24 639	17 316	18 033€
Ecart sur finance publique à t=10 yc. effet TVA sur Consommation	13 635€	8 726€	8 124€
En % de l'investissement	12,5%	8,7%	8,4%

Les dépenses fiscales au titre de l'APL sont d'un montant global semblable (8 034 euros contre 8 632 euros pour le locataire en cumul actualisé sur treize ans). Supérieure au début pour le propriétaire (1 400 euros contre 700 euros), l'APL devient, six ans plus tard, inférieure à celle du locataire.

En Ile de France, aider des ménages relevant de l'accession sociale (PTZ et APL) permet de dégager au bout de dix ans, un excédent cumulé actualisé de 5 000 euros environ. A l'inverse, construire un logement locatif social et aider le ménage à s'y loger en versant de l'APL à un coût cumulé actualisé d'environ 20 000 euros<sup>7</sup>.

Du point de vue des finances publiques, en Ile de France, la balance est favorable pour les finances publiques à l'accession sociale de 25 000 euros environ en cumul actualisé au bout de 10 ans, soit 13 % de la valeur de l'investissement. Cet écart est encore plus important la première année : 28 000 euros ou encore 21 % du montant de l'investissement. Cet avantage subsiste, mais est de moindre ampleur en zone 2 et 3.

Ce résultat demeure, même si l'on corrige des recettes de TVA supplémentaires sur la consommation du ménage locataire dans le parc

<sup>7</sup> Il est à noter que l'on retrouve un résultat assez similaire, un peu supérieur, en estimant le coût de l'accession pour la collectivité, par l'écart de loyer du logement, selon qu'il est dans le parc privé (6 % du prix du logement) ou social (3,5 % du prix du logement). On trouve qu'au bout de 10 ans, le coût actualisé cumulé est de 27 900 euros, à la place de 20 000 euros calculé précédemment.

HLM (on fait ici l'hypothèse que le ménage locataire consomme l'apport personnel et les économies de dépenses qu'il fait pour se loger pendant la phase d'accession du propriétaire). Avec cette correction, l'écart est encore de 13 600 euros en Ile de France, soit 12,5 % du montant de l'investissement en Ile de France au bout de dix ans (plus de 8 % en zone 2 et 3).

**II.6.4 – Un avantage qui dépend du mode de financement du logement locatif social**

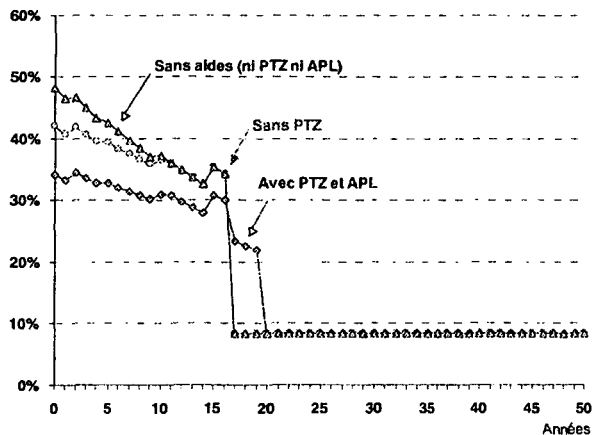
Comme il a été rappelé dans le paragraphe I.4.1, d'autres formes de financement que le PLUS existent pour les logements locatifs sociaux. Les résultats peuvent être sensiblement différents.

Si le logement HLM est financé avec des subventions publiques encore plus importantes que dans les scénarios étudiés (cas du PLAI), les résultats précédents sur les finances publiques sont renforcés, c'est à dire encore un peu plus favorables à l'accession, mais le ménage n'est pas forcément en mesure d'accéder, car ses revenus sont trop bas. Par contre, si le logement social est financé sans subvention publique (cas du PLS), les résultats sont moins défavorables à la location, voire sont préférables à ceux de l'accession, dès lors que l'on prend en compte aussi le supplément de recettes de TVA lié au supplément de consommation du ménage locataire.

## II.7 – Le PTZ : accéder plus facilement sans nécessairement détériorer les finances publiques

**Graphique 5**

IMPACT DES AIDES SUR LE TAUX D'EFFORT DU MENAGE POUR ACCEDER



### Scénario accession sociale dans le neuf en Ile de France

Sans PTZ ni APL, l'accèsion à la propriété serait exclue en Ile de France pour les ménages modestes étudiés (4 personnes et 22 179 euros de revenu annuel). Ils devraient consacrer 48 % de leur revenu en dépenses de logement, la première année de leur accession. Si l'on supposait que le ménage devait emprunter davantage (au taux de 6 % en valeur nominale), sans bénéficier d'un PTZ (qui représente 19 % du montant de son investissement en Ile de France), ses annuités de remboursement (+ 1.725 euros chaque année pendant 17 ans) et son taux d'effort (+ 7,8 points la première année) augmenteraient de manière significative.

C'est la raison aussi pour laquelle l'accèsion dans l'ancien qui se fait sans PTZ est très difficile pour les ménages modestes.

Cette aide à l'accèsion sous forme de PTZ et d'APL pour les ménages modestes logés dans le parc social ne détériore pas les finances publiques. Elle permet même, sous les conditions qui ont été rappelées au I.4.1, de les améliorer. Mais il faut garder à l'esprit que ces ménages sont peu nombreux et ne représentent pas la majorité des ménages logeant dans le parc social.

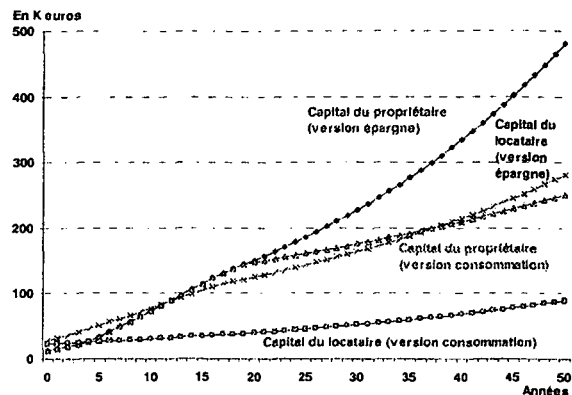
### II.8 – L'acquisition d'un logement est-il un moyen efficace d'accumuler du capital ?

Cette question est importante et d'actualité, puisque des réflexions vont être lancées sur le « reverse mortgage », c'est à dire la possibilité pour un ménage propriétaire de réaliser la valeur que représente son logement en le vendant en viager à une banque ou encore sur les « equity

loans » qui sont la possibilité d'obtenir des prêts garantis par une hypothèque sur le logement.

**Graphique 6**

CAPITAL REEL DETENU PAR LE PROPRIETAIRE ET LE LOCATAIRE AVEC UN TAUX D'INTERET REEL DES PLACEMENTS FINANCIERS DE 2,8 %



### Scénario accession sociale dans le neuf en Ile de France

*Note de lecture : Sur ces graphiques sont représentés les évolutions du capital du propriétaire et du locataire avec deux types de scénarios, consommation et épargne.*

*Les scénarios consommation sont ceux des scénarios décrits dans les paragraphes précédents de la note. Le ménage locataire place l'apport personnel, mais il consomme l'économie qu'il réalise sur sa dépense de logement pendant la phase d'accèsion du propriétaire. Ensuite, après la phase d'accèsion, c'est l'inverse qui se produit : le propriétaire qui a des dépenses inférieures au locataire pour se loger, consomme davantage.*

*Dans les scénarios « épargne », l'économie de dépense est placée, qu'elle soit réalisée par le propriétaire ou le locataire. Ce sont ces scénarios qui sont utilisés pour étudier l'efficacité de l'investissement immobilier comme moyen d'accumuler du capital.*

Une bonne mesure de l'efficacité de l'accumulation du capital par l'investissement immobilier doit se faire à consommation constante du propriétaire et du locataire (scénario épargne). On constate que dans tous les scénarios « épargne », le capital accumulé par le propriétaire est supérieur à celui du locataire, hormis le scénario d'accèsion privée dans lequel le taux d'intérêt réel des placements financiers est de 5,8 %. Cette exception tient au niveau élevé du placement financier (5,8 % en réel, net d'impôt) et à un apport personnel assez important pour cette accèsion (30 %).

Mais, mis à part ce cas, avec les hypothèses retenues (croissance à 1,8 % en valeur réelle des prix des logements et des loyers représentant respectivement 3,5 % et 6 % de la valeur du bien, et un emprunt pour accéder à 4 % en valeur réelle), l'accumulation de capital par l'investissement immobilier est plus efficace que l'accumulation de capital par des placements financiers avec les taux actuellement proposés sur le marché. A long terme, l'écart entre les deux scénarios s'amplifie, car le propriétaire réalise une

économie de loyer. Pour que le capital du propriétaire et celui du locataire soient équivalents dans une version « épargne » observée aujourd'hui, il faudrait que les taux d'intérêt réels des placements mobiliers soient de 4 % environ nets d'impôt dans le scénario accession aidée et supérieur à 9 % dans le scénario accession libre.

Ce sont des taux très supérieurs à ceux des placements habituels observés actuellement. Donc, aujourd'hui, compte tenu des conditions d'emprunt et des conditions de placements mobiliers, avec une hypothèse de croissance de 1,8 % en valeur réelle des prix de l'immobilier et des loyers, l'investissement immobilier permet d'accumuler plus de capital que les placements financiers alternatifs. Trouver de tels placements financiers nécessite aussi une bonne connaissance de ces marchés que n'ont vraisemblablement pas les ménages les plus modestes.

On constate toutefois que, pour l'accession sociale, avec des taux d'intérêt réel, nets d'impôt des placements financiers de 2,8 %, l'accumulation du capital est identique pour un ménage accédant (hypothèse où le ménage consomme les économies qu'il réalise pour se loger, c'est à dire en version consommation) et un locataire qui place régulièrement les économies de dépense de logement qu'il réalise lors de la phase d'accession du propriétaire (scénario location version épargne). Dans ce cas là, avec un placement financier à un taux relativement élevé, le locataire peut accumuler autant de capital que le propriétaire. Il n'en demeure pas moins que l'acquisition d'un logement est sans doute un moyen plus facile que l'épargne financière pour s'obliger à épargner.

Tableau 2

TABLEAU RECAPITULATIF DES RESULTATS SYNTHETIQUES DES DIFFERENTS SCENARIOS

	Accession sociale									Accession privée Loyer élevé (6%)			Accession privée Loyer faible (4%)		
	Neuf			Récent			Ancien			Neuf	Récent	Ancien	Neuf	Récent	Ancien
	Id-F	Zone2	Zone3	Idf	Zone2	Zone3	Idf	Zone2	Zone3						
	S <sub>SN1</sub>	S <sub>SN2</sub>	S <sub>SN3</sub>	S <sub>SR1</sub>	S <sub>SR2</sub>	S <sub>SR3</sub>	S <sub>SA1</sub>	S <sub>SA2</sub>	S <sub>SA3</sub>	S <sub>PN</sub>	S <sub>PR</sub>	S <sub>PA</sub>	S <sub>PN</sub>	S <sub>PR</sub>	S <sub>PA</sub>
<b>Durée des prêts</b>	Prêt libre : 17 ans ; PTZ : 20 ans			Prêt libre : 17 ans						Prêt libre : 15 ans					
<b>Dépenses annuelles pour se loger</b>															
Nombre d'années au bout duquel les dépenses du propriétaire deviennent inférieures à celles du locataire :	20	17	17	17	17	17	17	17	17	8	14	13	15	15	15
Taux d'effort maximum pour le propriétaire :	34,5%	34,6%	33,9%	42,1%	40,3%	39,8%	38,4%	36,9%	36,6%	30,0%	28,3%	24,9%	30,0%	28,3%	24,9%
Taux d'effort maximum pour le locataire :	20,3%	19,1%	18,9%	20,3%	19,1%	18,9%	20,3%	19,1%	18,9%	24,6%	20,9%	17,2%	16,4%	13,9%	11,5%
Nombre d'années au bout duquel les dépenses actualisées cumulées du locataire dépassent celle du propriétaire :	45	45	41	52	49	45	42	40	36	15	19	21	29	38	48
<b>Bilan global actualisé<sup>8</sup></b>															
Nombre d'années au bout duquel le bilan global de l'accession devient positif :	10	11	10	16	14	12	14	13	10	5	4	5	9	9	14
« Bénéfices » escomptés au bout de 20 ans en fonction de l'investissement initial :	16,4%	15,4%	18,4%	6,6%	9,2%	13,4%	12,5%	15,6%	20,7%	61,7%	45,1%	45,1%	24,6%	18,0%	9,6%

<sup>8</sup> Le bilan global actualisé prend en compte le cumul des gains algébriques actualisés pour le propriétaire et le capital supplémentaire dont il dispose.



Tableau 3

TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTS SCENARIOS

Type de bien	Zone	Nom du scénario	Prix du bien (en euros)	Prêt à taux zéro	Prêt libre (en euros)	Annuité remboursement prêt libre (en euros)	Apport personnel hors. frais (en euros)	Frais d'acquisition (en euros)	Apport personnel y. c. frais (en euros)	APL accession	APL locataire	Commentaire
<b>Accession sociale</b> : le même ménage (2+2) avec 22 179 de revenu annuel, est soit locataire dans le parc HLM, soit accédant dans la même zone												
Neuf	IDF	S <sub>SN1</sub> <sup>9</sup>	130 000	24 392	86 108	8 219	15% prix	3 640	23 140	Oui, pdt 11 ans	Oui	Exonéré TFPB 2 ans
Neuf	2	S <sub>SN2</sub>	120 000	18 294	83 706	7 989	15% prix	3 360	21 360	Oui, pdt 8 ans	Oui	Exonéré TFPB 2 ans
Neuf	3	S <sub>SN3</sub>	115 000	18 294	79 456	7 584	15% prix	3 220	20 470	Oui, pdt 5 ans	Oui	Exonéré TFPB 2 ans
Récent	IDF	S <sub>SR1</sub>	110 500	Non	93 925	8 965	15% prix	8 055	24 630	Oui, pdt 5ans	Idem S <sub>SN1</sub>	Travaux (10<âge<15)
Récent	2	S <sub>SR2</sub>	102 000	Non	86 700	8 275	15% prix	7 436	22 736	Oui, pdt 2 ans	Idem S <sub>SN2</sub>	Travaux (10<âge<15)
Récent	3	S <sub>SR3</sub>	97 750	Non	83 088	7 930	15% prix	7 126	21 788	Pas d'APL	Idem S <sub>SN3</sub>	Travaux (10<âge<15)
Ancien	IDF	S <sub>SA1</sub>	91 000	Non	77 350	7 383	15% prix	6 634	20 284	Oui, idem S <sub>SR1</sub>	Idem S <sub>SN1</sub>	Travaux (15<âge)
Ancien	2	S <sub>SA2</sub>	84 000	Non	71 400	6 815	15% prix	6 124	18 724	Oui, idem S <sub>SR2</sub>	Idem S <sub>SN2</sub>	Travaux (15<âge)
Ancien	3	S <sub>SA3</sub>	80 500	Non	68 425	6 531	15% prix	5 868	17 943	Pas d'APL	Idem S <sub>SN3</sub>	Travaux (15<âge)
<b>Accession « privée »</b> : le ménage (36 635 de revenu) est soit locataire soit propriétaire accédant de son logement. Il ne bénéficie d'aucune aide pour louer ou accéder												
Neuf		S <sub>PN</sub>	150 000	Non	105 000	10 811	30% prix	4 200	49 200	Non	Non	Exonéré TFPB 2 ans
Récent		S <sub>PR</sub>	127 500	Non	89 250	9 189	30% prix	9 295	47 545	Non	Non	Travaux (10<âge<15)
Ancien		S <sub>PA</sub>	105 000	Non	73 500	7 658	30% prix	7 655	39 155	Non	Non	Travaux (15<âge)

Pour une zone donnée, les différents scénarios d'accession sociale sont comparés au même scénario de location sociale : on ne sait pas faire de différence de prix de la location dans le secteur HLM selon l'âge du logement.

La durée du prêt libre est de 17 ans dans le cas de l'accession sociale et de 15 ans pour l'accession « privée ». Le PTZ est sur 20 ans avec différé de remboursement de 17 ans.

Le scénario d'accession « sociale » dans le récent ou l'ancien en zone 3 ne bénéficie d'aucune aide. Le même ménage en tant que locataire pourrait se loger en HLM.

On remarque que les annuités de remboursement du prêt libre sont supérieures dans le scénario d'accession sociale dans le récent à celle de l'accession sociale dans le neuf, du fait de l'absence de PTZ.

<sup>9</sup> Il s'agit d'un scénario d'accession sociale en Ile-de-France dans une localité peu tendue. Une variante dans une zone plus tendue avec des prix plus élevés (grande couronne mais mieux situé) est exposée dans le paragraphe III - 3. De même, dans ce paragraphe seront examinées des variantes avec des barèmes d'APL indexés seulement sur l'inflation.

Tableau 4

## TABLEAU RECAPITULATIF DES HYPOTHESES MACROECONOMIQUES

Variables	Hypothèses	Varlantes
Taux d'inflation	2 %	
Taux d'intérêt	6 % (TEG) (en nominal)	
Taux d'actualisation	2,8 % en réel (4,8% en nominal)	0,8% en valeur réelle et 4,8% en valeur réelle (resp. 2,8% et 6,8% en nominale <sup>1</sup> )
Evolution des prix des logements et des loyers et des revenus des ménages (sauf logements achetés neufs)	1,8 % en réel (3,8 % en nominal)	Décote de 30% par rapport au prix du scénario central
Prix des logements neufs	Stable en valeur nominale pendant 5 ans puis 1,8% en valeur réelle au-delà	
Loyer	Parc privé : 6 % du prix du logement Parc social : 3,5 % du prix du logement	4% du prix des logements
Taxe foncière sur les propriétés bâties (TPBP)	6 % du loyer annuel du logement dans le parc privé ou encore 0,36 % du prix du logement (6 %x6 %)	
Travaux	- années 1 à 5 : 0,15 % du prix de revient technique du logement - années 6 à 10: 0,30 % - années 11 à 15: 0,60 % - années 16 à 20: 1,40 %	
Coûts de transaction	Frais de notaire : 2 % du prix du logement dans le neuf (2,3 % dans l'ancien) <u>Droits de mutation</u> : 0,8 % du prix du logement dans le neuf et 4,99 % dans l'ancien Frais d'agence (éventuels): 8 % en moyenne du prix du logement	
-TVA sur les logements -Subventions Etats collectivités pour construction de HLM	Montants, chiffrés par la DGUHC et donnés pour chacun des scénarios en annexe	
Placement financier	2,8 % en nominal (0,8% en réel)	De 2,8% à 7,8% en valeur nominale (c'est à dire 0,8% à 5,8% en réelle)

**Tableau 5**

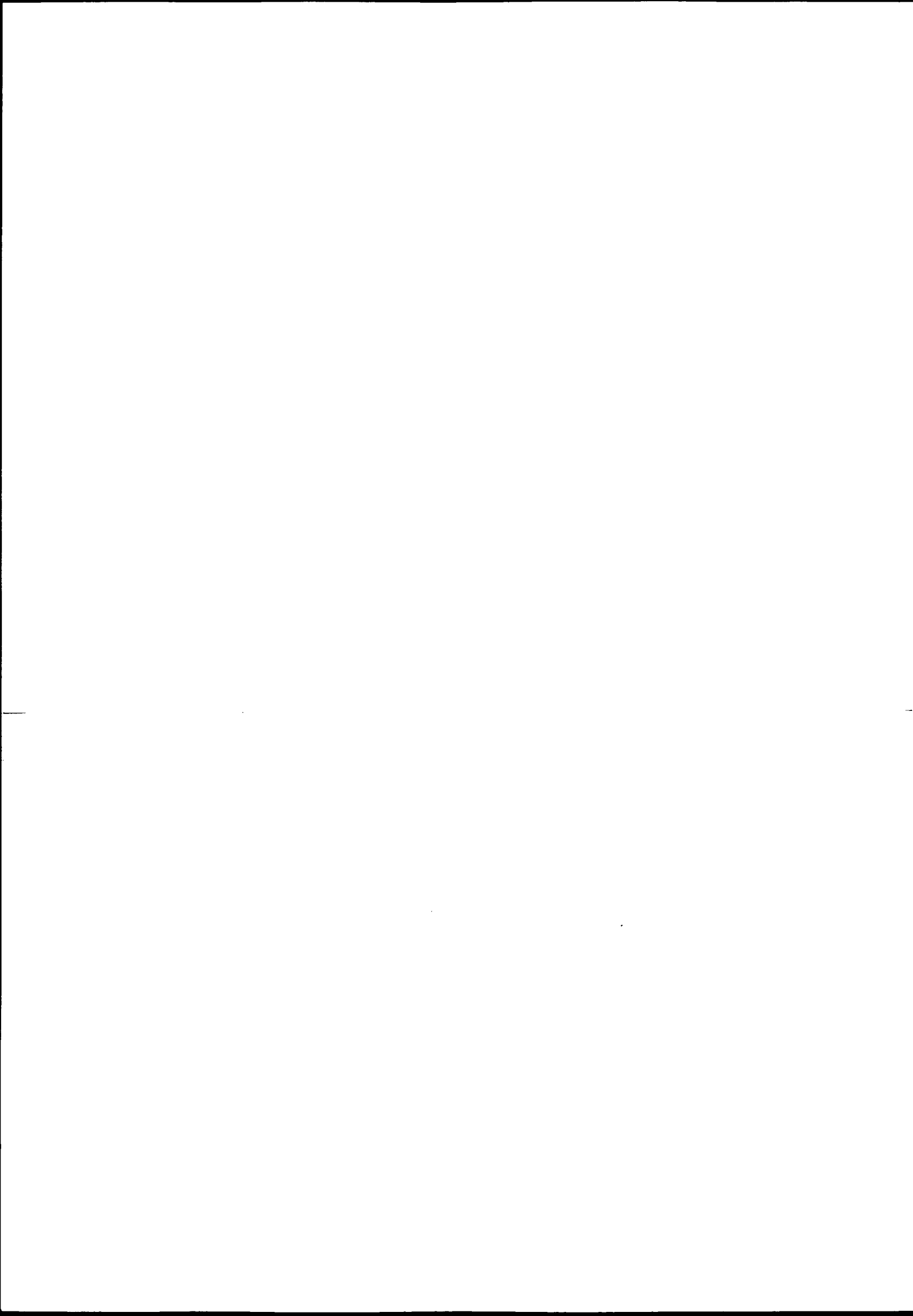
COUT POUR LES FINANCES PUBLIQUES DES DIFFERENTS SCENARIOS D'ACCESSION SOCIALE DANS LE NEUF SELON LES ZONES

Accession sociale Ile de France		Location dans le parc HLM Ile de France	
<b>Le logement</b> (coût hors taxe 108 696 euros)		<b>Le logement</b> (coût hors taxe 108 696 euros)	
Appartement 75 m <sup>2</sup>		Appartement 75 m <sup>2</sup>	
Coût TTC	130 000 euros	Coût TTC	114 673 euros
Eligible au PTZ tranche 2	24 392 euros	Financé en PLUS	
<b>Recettes</b>		<b>Recettes</b>	
TVA perçue par l'Etat à 19,6%	21 304 euros	TVA perçue par l'Etat à 5,5%	5 978 euros
Taxe foncière à n+2 (0,36% du prix logement)	A	Taxe foncière (TFPB) <sup>1</sup> à n+15	A
Droit de mutation(0,8% du prix du logement)	1 040 euros		
<b>Dépenses</b>		<b>Dépenses</b>	
Subvention de l'Etat au PTZ	12 928 euros	Subventions publiques totales	18 910 euros
		dont subv. Etat (taux apparent <sup>2</sup> 4,8%)	5 540 euros
		dont subv. foncier (taux app <sup>1</sup> .. 2,9%)	3 370 euros
		dont subv. Coll. locales(taux app <sup>1</sup> 8,7%)	10 000 euros
APL pendant 11 ans		APL pendant 13 ans	

Accession sociale Zone 2		Location dans le parc HLM Zone 2	
<b>Le logement</b> (coût hors taxe 100 334 euros)		<b>Le logement</b> (coût hors taxe 100 334 euros)	
Maison individuelle 80 m <sup>2</sup>		Maison individuelle 80 m <sup>2</sup>	
Coût TTC	120 000 euros	Coût TTC	105 853 euros
Eligible au PTZ tranche 2	18 294 euros	Financé en PLUS	
<b>Recettes</b>		<b>Recettes</b>	
TVA perçue par l'Etat à 19,6%	19 666 euros	TVA perçue par l'Etat à 5,5%	5 518 euros
Taxe foncière à n+2 (0,36% du prix logement)	A	Taxe foncière (TFPB) <sup>1</sup> à n+15	A
Droit de mutation(0,8% du prix du logement)	690 euros		
<b>Dépenses</b>		<b>Dépenses</b>	
Subvention de l'Etat au PTZ	9 696 euros	Subventions publiques totales	11 036 euros
		dont subv. Etat (taux apparent <sup>2</sup> 4,8%)	6 722 euros
		dont subv. foncier (taux app <sup>1</sup> .. 2,9%)	602 euros
		dont subv. Coll. locales(taux app <sup>1</sup> 8,7%)	3 712 euros
APL pendant 8 ans		APL pendant 13 ans	

Accession sociale Zone 3		Location dans le parc HLM Zone 3	
<b>Le logement</b> (coût hors taxe 96 154 euros)		<b>Le logement</b> (coût hors taxe 96 154 euros)	
Maison individuelle 85 m <sup>2</sup>		Maison individuelle 85 m <sup>2</sup>	
Coût TTC	115 000 euros	Coût TTC	101 442 euros
Eligible au PTZ tranche 2	18 294 euros	Financé en PLUS	
<b>Recettes</b>		<b>Recettes</b>	
TVA perçue par l'Etat à 19,6%	18 846 euros	TVA perçue par l'Etat à 5,5%	5 288 euros
Taxe foncière à n+2 (0,36% du prix logement)	A	Taxe foncière (TFPB) <sup>1</sup> à n+15	A
Droit de mutation(0,8% du prix du logement)	920 euros		
<b>Dépenses</b>		<b>Dépenses</b>	
Subvention de l'Etat au PTZ	9 696 euros	Subventions publiques totales	10 577 euros
		dont subv. Etat (taux apparent <sup>2</sup> 4,8%)	6 442 euros
		dont subv. foncier (taux app <sup>1</sup> .. 2,9%)	577 euros
		dont subv. Coll. locales(taux app <sup>1</sup> 8,7%)	3 558 euros
APL pendant 5 ans		APL pendant 13 ans	

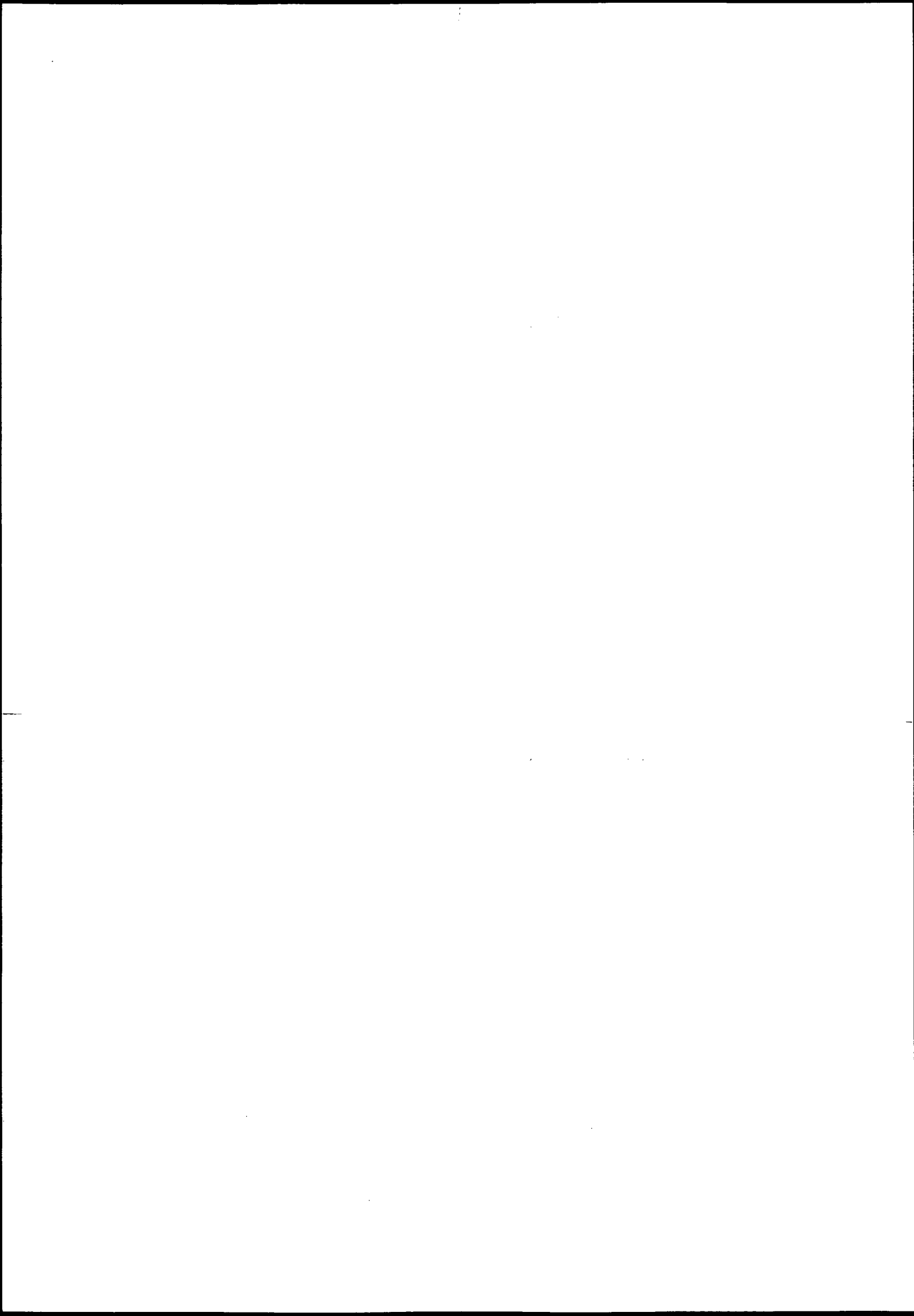
1 : Le taux apparent est calculé en rapportant le montant de la subvention au prix hors taxe du logement. Globalement, le taux apparent de subvention publique s'élève à 16,8% en Ile de France et à 11% en zone 2 ou 3.



# **QUATRIÈME PARTIE**

## **ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE**

---



# Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

---

<b>Présentation du compte du logement</b> .....	<b>125</b>
I – Le domaine du compte du logement.....	125
II- Le cadre d'analyse.....	126
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement .....	126
<i>II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service</i> .....	126
<i>II.1.2 – Les résidences secondaires</i> .....	127
<i>II.1.3 – Les logements vacants</i> .....	127
<i>II.1.4 – Les locaux d'hébergement</i> .....	127
<i>II.1.5 – Les filières du compte du logement</i> .....	128
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	128
<i>II.2.1 – Les opérations économiques</i> .....	128
<i>II.2.2 – La description des flux</i> .....	128
<i>II.2.3 – La dépense nationale de logement</i> .....	129
II.3 – La structure du compte .....	130
 <b>Nomenclatures</b> .....	 <b>131</b>
I - La nomenclature des dépenses courantes .....	131
II - La nomenclature des dépenses en capital .....	132
III - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux .....	133
IV - La nomenclature du financement de la dépense en capital .....	134
V - La nomenclature des aides .....	135
VI – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	137
 <b>Glossaire</b> .....	 <b>139</b>
Agence Nationale pour l'Amélioration De L'habitat (ANAH) .....	139
Aide à la personne .....	139
Aide à la pierre .....	139
Aide aux associations logeant a titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) .....	139
Aide personnalisée au logement (APL) .....	139
Allocation de logement (AL) .....	139
Amortissement accéléré .....	140
Caisse des Dépôts et Consignations .....	140
Comité Interprofessionnel du Logement (CIL) .....	140
Conventionnement .....	141
Crédit Foncier de France .....	141

Épargne logement .....	141
Le Plan d'Épargne Logement (PEL) .....	141
Le compte d'épargne logement (CEL) .....	141
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL) .....	142
Habitation à Loyer Modéré (HLM) .....	142
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC .....	142
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM .....	142
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM .....	142
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France .....	143
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM .....	143
Loi de 11348 .....	143
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) .....	143
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement ») .....	143
Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP) .....	144
Prêt à l'Accession Sociale (PAS) .....	144
Prêt à 0 % .....	144
Prêt Conventionné (PC) .....	144
Prêt Locatif Aidé (PLA) .....	144
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC) .....	144
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF) .....	145
PLA fiscal et PLUS .....	145
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI) .....	146
Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) .....	146
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS) .....	146
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) .....	146
Statut du Bailleur-Privé (dispositif Besson) .....	146
Surface corrigée .....	147
Surface habitable .....	147
Surface utile .....	147
<b>Remarques des membres de la commission</b>	
au cours de la réunion du 17 novembre 2003 .....	149
au cours de la réunion du 17 mai 2004 .....	157



# PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

- rassembler de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurer de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- rassembler les données non monétaires et les articuler avec les données précédentes.

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

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

- l'exhaustivité : il s'agit de décrire l'ensemble des flux et des stocks, physiques et financiers, concernant le domaine du logement ;
- la cohérence interne entre les données rassemblées ;
- la cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale pour rendre possible la comparaison entre les agrégats du compte et ceux de la comptabilité nationale.

Par ailleurs, le compte a fait l'objet d'un certain nombre d'aménagements à l'occasion du changement de base de la comptabilité nationale (passage de la base 1980 à la base 1995). Ces aménagements ont porté sur le champ du compte

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

## I - Le domaine du compte du logement

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

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

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

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

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

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

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

## II - Le cadre d'analyse

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

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

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

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

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement ;

- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;

- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

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

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont assimilés à des propriétaires occupants ;

- les usufruitiers et les crédiérentiers occupants sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur / locataire ;

- les fermiers et les métayers sont assimilés à la filière propriétaires occupants ;

- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur. Il convient de souligner que les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

Tableau 1

DEFINITION DES FILIERES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

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

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

### II.1.2 - Les résidences secondaires

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

### II.1.3 - Les logements vacants

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

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

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

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

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de

gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logement vacants ».

### II.1.4 - Les locaux d'hébergement

En base 1995, les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants peuvent comprendre d'autres prestations que celles de service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. Actuellement, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles<sup>(2)</sup>). En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, n'ont pu être retenus. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs<sup>(3)</sup>. De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

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

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

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

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

Tableau 2

#### LES FILIERES DU COMPTE DU LOGEMENT

<b>- Filières de logements ordinaires :</b>
Résidences principales :
1. Propriétaires occupants
1.1 accédants
1.2 non accédants
2. Propriétaires bailleurs
2.1 personnes physiques
2.2 bailleurs d'HLM
2.3 autres bailleurs sociaux
2.4 autres personnes morales
Résidences secondaires
Logements vacants
<b>Locaux d'hébergement</b>

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

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de logement, investissement en logement et modes de financement de cet investissement, aides publiques et prélèvements concernant le domaine du logement... Ces opérations font l'objet d'une classification propre au compte du logement et leur contenu est défini grâce à un ensemble de principes, notamment la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, le moment d'enregistrement des opérations et la dissociation entre les fonctions de production et de consommation de service de logement.

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

#### II.2.1 - Les opérations économiques

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

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par

ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

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

Les opérations en capital concernent principalement les producteurs mais également, par le biais des mécanismes de financement, les organismes prêteurs et les administrations publiques. Il s'agit des investissements en logements neufs, des travaux sur immeubles existants et des acquisitions d'immeubles existants (y compris les taxes, commissions et honoraires des intermédiaires relatifs aux mutations) nettes des cessions de logements existants.

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

#### II.2.2 - La description des flux

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

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

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

évalués actuellement, ce qui fausse le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de capital fixe en logements neufs doit être enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées dans le compte du logement reposent cependant en partie sur les versements de crédits.

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

L'enregistrement des aides afférentes au domaine du logement fait exception au principe des droits constatés. De manière générale en effet, les aides aux producteurs décrites dans le compte du logement sont enregistrées pour leur montant versé. Ce principe est valable aussi bien pour les subventions d'exploitation, les aides à l'investissement ou les autres aides effectives aux producteurs (compensation par l'Etat des exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, aides liées au PLA « fiscal »...). Cette exception s'explique par le souci de cohérence avec les montants inscrits dans le budget de l'Etat, ce dernier reposant sur le principe de la base « caisse ».

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

### **Une analyse homogène**

L'analyse des opérations repose sur la dissociation des fonctions de production et de consommation du service de logement. Elle est identique pour toutes les filières.

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

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en

l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

De la même manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit « imputé » correspondant à la rémunération du service de logement.

L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles générales édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant par des règles relevant des particularités françaises. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

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

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

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

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du

calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au domaine. Pour l'essentiel, ce poste correspond aux différentes rubriques entrant dans la consommation finale associée au service du logement : consommation marchande et non marchande de service de logement (y compris les redevances au titre des locaux d'hébergement), dépenses d'énergie, charges locatives récupérables, petits travaux dans les logements... Il faut néanmoins y ajouter les consommations intermédiaires relatives à la filière des logements vacants dans la mesure où il n'existe pas de consommation de service de logement associée à cette filière. La dépense nationale comprend également la formation de capital en biens et services spécifiques, dont la majeure partie est composée de la formation de capital fixe en logement. Celle-ci doit être comptabilisée déduction faite des amortissements relatifs au patrimoine en logement, puisque ceux-ci constituent une charge courante pour les producteurs et sont, de ce fait, l'une des contreparties de la valeur des loyers. Les acquisitions, nettes de cessions, de terrains font également partie de la dépense nationale en logement.

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt<sup>(4)</sup> et toutes les aides classées en « autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs » en base 1995. Ces aides, notamment celles liées au « PLA fiscal », donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement<sup>(5)</sup>.

### II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend

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

(5) Les aides à l'investissement sont en effet comprises dans la valeur de la formation brute de capital fixe, et donc implicitement dans la valeur de la dépense nationale en logement. En revanche, les aides à l'investissement apparaissent dans le tableau répartissant la dépense nationale par financeur.

plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux 21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement. Toutefois, il est prévu de faire figurer la consommation de capital fixe dans les charges des producteurs, ce qui permettra de calculer également le résultat net courant.

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

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

Le compte comprend également des tableaux, présentés en annexe, et relatifs aux aides publiques, aux prélèvements et aux circuits de financement. Il inclut également une description du parc de logements et de ses variations annuelles. Actuellement, seules les données physiques sont intégrées au compte.

# NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

## I – Nomenclature

### I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain) ; dépense d'électricité, consommation d'eau ; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérables	Chauffage collectif compris dans les charges ; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude ; exploitation des ascenseurs ; produits d'entretien ; espaces verts et extérieurs ; entretien courant (désinfections, dératisations, vide-ordures, menues réparations, ...).
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	
20.4	Services extérieurs pour les consommateurs	Honoraires de syndic ; autres frais de copropriété ; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; assurance : multirisques-habitation et impayés de loyers ; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence pour les bailleurs de logements loués vides, dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	Taxe foncière sur les propriétés bâties. Impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides. Taxe sur les logements vacants instituée au 1 <sup>er</sup> janvier 1999.
21.5	Intérêts des emprunts	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Créances sur le locataire.
21.8	Transferts à l'occupant	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
21.9	Consommation de capital fixe en logement	
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance.

## I.2 - La nomenclature des dépenses en capital

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



### I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux

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

#### I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital

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

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

## 1.5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
	<b>Aides aux consommateurs</b>	
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.1.2.	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues aux consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs.
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1+30.1.2+30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (État, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux) , (= 30.1.1+30.1.2+30.4).
	<b>Aides aux producteurs</b>	
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1+30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et 1 % logement...) Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1+30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, PTZ, PAS, prêts d'épargne logement. Les avantages de taux de ces prêts correspondent en grande partie à des bonifications d'intérêts, c'est à dire à des aides versées mais non perçues par les bénéficiaires .
30.7.2	Prêts réglementés	Ces prêts bénéficient de taux privilégiés par rapport à ceux du marché mais n'entraînent pas de dépenses pour l'État. Ils regroupent les PLI, les PC, les prêts du 1 % logement et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs.
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6+30.7+30.8+30.9

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

## II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement

Pour l'hébergement collectif, les établissements intégrés au compte satellite du logement sont les suivants :

### Les locaux d'hébergement pour personnes âgées

Les structures d'accueil des personnes âgées peuvent être rattachées ou non à un hôpital. Le cas échéant, elles sont organisées pour prendre totalement en charge les occupants.

- **hospices** : ils hébergent des personnes âgées valides ou invalides et des personnes handicapées et leur assurent, le cas échéant, les soins nécessaires. Les hospices sont voués à disparaître et à être reclassés dans les autres catégories (maisons de retraite, services de soins de longue durée et, pour les personnes handicapées, en foyers de vie ou en maisons d'accueil spécialisées).

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

- **logements foyers** : Seuls les logements-foyers disposant de chambres sont pris en compte dans les structures d'hébergement collectif. Les autres, disposant de logements indépendants, sont déjà intégrés dans le champ des logements ordinaires du CSL, au sein des filières « bailleurs ».

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

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

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

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 72 % des lits disponibles, en 1999. Les centres de long séjour représentent 26 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste (2 % des lits), l'accueil des personnes âgées est assuré par les résidences d'hébergement temporaire, les établissements expérimentaux et dans les « logements foyers » associés à des structures d'habitat communautaires. Ce cas est très minoritaire, la plupart des logements foyers étant des regroupements de logements indépendants, considérés comme des logements ordinaires.

### Les locaux d'hébergement pour adultes handicapés

Quatre types de structures accueillent les adultes handicapés selon le degré d'autonomie de ces derniers.

- **foyers d'hébergement** : leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement. La plupart des adultes accueillis travaillent en centres d'aide par le travail (CAT) ou en ateliers protégés.

- **foyers occupationnels** : ils obéissent aux mêmes règles que les foyers d'hébergement. Ils ont pour vocation de prendre en charge des personnes ayant suffisamment d'autonomie pour accomplir les actes de la vie courante. Leur financement est assuré par l'aide sociale départementale, les personnes accueillies pouvant participer aux frais de leur hébergement.

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

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

Les foyers d'hébergement regroupent près de la moitié des places disponibles. 30 % des places se trouvent dans des foyers occupationnels, lesquels prennent en charge des personnes ayant une autonomie suffisante pour accomplir les actes de la vie courante. Ces personnes souffrent, le plus souvent, d'une atteinte mentale plus ou moins importante, mais rarement de polyhandicap ou de retard mental profond et sévère. Ces dernières sont plutôt accueillies dans des maisons d'accueil spécialisé ou dans des foyers à double tarification, représentant respectivement 14 % et 9 % du parc.

### **Les foyers de travailleurs**

Ils accueillent des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, mais aussi quelques étudiants et des retraités. Dans les foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, les occupants disposent d'un lit, de draps et du mobilier nécessaire. Les occupants prennent en charge le nettoyage des chambres, mais le nettoyage des parties communes est assuré par l'établissement. Certains établissements offrent d'autres services, tels que la restauration.

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

- **résidences universitaires traditionnelles** : elles sont constituées de chambres individuelles d'environ 10 m<sup>2</sup>, avec sanitaires, cuisinettes, salles de travail et de détente collectifs. Les étudiants y bénéficient de services tels que le ménage des chambres, la fourniture des draps ou le gardiennage permanent. Les résidences universitaires traditionnelles ont une capacité d'accueil de l'ordre de 96 000 lits en 1999.

Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information. Seuls les cités universitaires et les foyers agréés rentrent donc dans le champ actuel du compte des locaux d'hébergement.

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

Seuls les **centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)** et les **centres d'accueil non conventionnés au titre de l'aide sociale**, qui ont les mêmes fonctions que les CHRS, ont pu être intégrés dans le champ du compte. Ces établissements ont pour but d'accueillir, d'héberger et d'insérer les adultes et les familles en rupture sociale. L'organisation de ces structures d'accueil a évolué : les petits établissements sont plus nombreux en proportion, les prestations offertes se sont diversifiées et le nombre de personnes suivies en dehors des structures a augmenté.

## **Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)**

L'ANAH est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est d'attribuer une aide à l'amélioration de l'habitat locatif sous forme de subvention ; ses ressources étaient constituées par la perception de la taxe additionnelle au droit de bail (voir ce terme, TADB) jusqu'en 1987. Depuis la TADB est versée directement au Trésor et le financement de l'ANAH est assuré par une dotation de crédits dans le cadre du budget du logement.

Les subventions de l'ANAH peuvent être attribuées au propriétaire ou au locataire d'un logement loué au titre de résidence principale pour le financement de travaux d'amélioration ou d'économie d'énergie. Le logement doit être achevé depuis plus de 15 ans au 1<sup>er</sup> octobre précédant la date du dépôt du dossier et être assujéti à la taxe additionnelle au droit de bail.

En règle générale, le taux de subvention est égal à 25 % du coût des travaux subventionnables. Il peut être majoré pour certaines interventions à caractère social, ou lorsque le propriétaire accepte de conventionner dans le cadre d'une OPAH (voir Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), ou encore s'il s'agit d'une opération effectuée dans le cadre d'un programme social thématique (PST) destiné au logement des personnes défavorisées.

## **Aide à la personne**

C'est l'aide financière publique apportée aux personnes ou aux familles dans le but d'alléger le coût de la quittance (loyer plus charges) des locataires et les mensualités de remboursement d'emprunt des accédants à la propriété.

Elle est attribuée en fonction des ressources et révisée chaque année.

Il existe actuellement deux types d'aide à la personne, dont l'unification progressive est à l'étude : l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement (AL) (voir ces termes). Ces aides ne sont pas cumulables.

## **Aide à la pierre**

C'est l'aide financière publique apportée à l'investissement d'un maître d'ouvrage qui construit ou réhabilite des logements.

Elle se traduit par des subventions ou par des prêts à taux avantageux.

Avant 1977, pour la construction neuve, ces prêts étaient à taux fixe pour une durée de 45 ans. Depuis la réforme de 1977, les prêts PLA sont caractérisés par des taux indexés sur le taux du livret A, des annuités progressives et une durée de 32 ans.

Les prêts PAP ont été remplacés par le prêt à 0 % depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995.

## **Aide aux Associations Logeant à titre Temporaire des personnes défavorisées (ALT)**

Instituée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social, elle est versée exclusivement aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Cette aide a pour objectif de se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible. En effet, lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne, elle peut prendre le relais et permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important. L'ALT est forfaitaire et, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

## **Aide Personnalisée au Logement (APL)**

Issue de la réforme du financement du logement de 1977, elle est destinée aux occupants, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, de logements financés avec les "nouvelles aides de l'état" (PAP, PC, PAS, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'état (PALULOS) ou de l'ANAH et ayant fait l'objet d'un conventionnement (voir ce terme). L'APL est versée directement au propriétaire ou à l'organisme créancier (principe du tiers payant) et déduite du loyer ou des charges de remboursement des bénéficiaires. D'un montant plus élevé que l'AL, elle solvabilise en général mieux les ménages.

De 1988 à 1996, le conventionnement sans travaux mis en oeuvre dans le parc HLM a constitué le moyen juridique du « bouclage » du parc social. Mais ces nouveaux ménages bénéficiaires relevaient d'un barème d'APL (APL2) moins favorable que les autres locataires du parc social (barème APL1). Depuis le 1<sup>er</sup> avril 1997, les 2 barèmes d'APL ont été unifiés à l'occasion de la réforme de l'APL locative.

## **Allocation de Logement (AL)**

Les locataires du secteur privé non conventionné et les locataires de logements sociaux non

conventionnés (c'est-à-dire construits avant 1977 et n'ayant pas fait l'objet d'un conventionnement ultérieur), les accédants à la propriété qui financent leur logement par un prêt autre qu'un PAP, un PC ou un PAS, ainsi que les propriétaires occupants qui empruntent pour réaliser des travaux peuvent percevoir l'allocation de logement.

Il en existe deux types :

- l'allocation de logement à caractère familial (ALF). Elle est destinée aux ménages (couples ou personnes seules) ayant à charge des enfants, des ascendants ou des parents infirmes, ainsi qu'aux jeunes ménages mariés depuis moins de cinq ans et sans personne à charge.

- l'allocation de logement à caractère social (ALS), a été créée par la loi du 16 juillet 1971 afin de venir en aide à des catégories de personnes, autres que les familles, caractérisées par le niveau modeste de leurs ressources (personnes âgées, handicapés, jeunes travailleurs salariés de moins de 25 ans).

Elle a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires puis attribuée, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1993, à toute personne sous seule condition de ressources, qui n'entre pas dans les conditions fixées pour bénéficier de l'ALF ou de l'APL et en particulier aux étudiants (c'est l'opération dite de « bouclage » des aides à la personne dans le parc privé).

Le logement doit disposer au moins d'une arrivée d'eau potable, d'un système d'évacuation des eaux usées, d'un W-C et d'un moyen de chauffage. Pour les logements construits après le 1<sup>er</sup> septembre 1948 et pour les HLM ces conditions sont présumées remplies.

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

### Amortissement accéléré

Cette disposition fiscale appelée communément « amortissement Périssol » a été instituée par la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 12 avril 1996 et concerne toute personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Le mécanisme d'amortissement s'applique aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1<sup>er</sup> juillet 2001. Ce dispositif permet au propriétaire-bailleur de bénéficier d'une déduction des revenus fonciers égale à 10 % du prix d'acquisition pour les quatre premières années et à 2 % pour les vingt années suivantes. Le total des déductions représente donc 80 % de la valeur du logement. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant 9 ans et le

taux de la déduction forfaitaire des revenus fonciers est fixé à 6 %.

Un nouveau régime d'amortissement des logements neufs destinés à la location, dit amortissement « Besson », lui a succédé, institué par la loi de finances 1999 dans le cadre du statut du bailleur privé conventionné.

**ANAH** : voir agence nationale pour l'amélioration de l'habitat

**APL** : voir aide personnalisée au logement

### Caisse des Dépôts et Consignations

Auxiliaire des pouvoirs publics, la Caisse des Dépôts et Consignations finance la construction, l'acquisition et la réhabilitation des logements HLM à partir des fonds collectés sur le livret A des Caisses d'épargne.

Au titre de cette mission, la Caisse des Dépôts, gestionnaire de plus de 400 milliards de francs de prêts de très longue durée, est également chargée de la procédure d'allègement de la dette des organismes d'HLM et se voit confier la responsabilité de la sécurité des encours et de la surveillance du risque encouru sur ces prêts. Cet encours important s'est accumulé au cours de trois époques marquées chacune par un mode particulier de financement du logement social :

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts. A ce titre, la Caisse des Dépôts assure encore la gestion pour le compte de l'Etat d'un encours de 10,2 milliards de francs ;

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM). A ce titre, la Caisse des Dépôts et Consignations gère toujours un encours de prêts de 141,4 milliards de francs ;

- depuis 1986, la Caisse des Dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

### Comité Interprofessionnel du Logement (CIL)

Les comités interprofessionnels du logement sont des associations à but non lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la "participation des employeurs à l'effort de construction" (PEEC) (voir ce terme). Ils sont regroupés au sein de l'UESL (Union d'Economie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'UNIL (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la PEEC. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction



(ANPEEC), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'ANPEEC contrôle également le respect des conventions conclues entre l'Etat et l'UESL.

## Conventionnement

Le système du conventionnement a été instauré en 1977 par la réforme du financement du logement. Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs (parcs public et privé), à signer une convention avec l'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'aide personnelle au logement (voir ce terme).

Le conventionnement est obligatoire pour les logements financés avec des PLA, ou améliorés avec des PALULOS ou pour bénéficier de majorations de subventions dans le cadre d'un programme d'intérêt général (voir ce terme).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1988, il a été décidé que l'ensemble du parc HLM ancien devra faire progressivement l'objet d'un conventionnement spécifique, qui permettra d'ouvrir aux locataires de ce parc le droit à l'APL.

## Crédit Foncier de France

Créé en 1852, le Crédit Foncier de France a largement participé au financement de la propriété foncière, de l'urbanisation et de l'équipement immobilier du pays.

Grâce à l'expérience acquise et à la spécificité de son statut (établissement constitué sous forme de société anonyme et placé sous le contrôle des pouvoirs publics), le Crédit Foncier de France était naturellement désigné pour mettre en application la politique du logement définie par les pouvoirs publics. C'est à ce titre qu'il a été chargé, à partir de 1950, de la distribution des prêts spéciaux à la construction, contribuant ainsi pour une part décisive à la reconstitution et au développement du parc immobilier français.

Au terme d'adaptations successives, la réforme du financement du logement entrée en vigueur en 1978 a confirmé son rôle dans la distribution des prêts aidés par l'Etat. Prêteur à long terme dans le domaine immobilier, il intervient tout aussi bien dans le secteur public que dans le secteur privé. Il a par ailleurs étendu son action à des domaines nouveaux, tels que les prêts aux collectivités publiques.

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Épargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions de service public qu'il remplissait pour le compte de l'Etat (contrôle des prêts conventionnés désormais assuré par le SGFGAS, suivi du marché

hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH), etc.).

## Épargne logement

Elle est destinée au financement de l'achat ou de la construction de logements neufs ou anciens destinés à l'occupation personnelle ou à la location, de l'achat ou de la construction de résidences secondaires neuves, et au financement de travaux d'amélioration.

Il existe deux types d'épargne logement :

### Le plan d'épargne logement (PEL)

De 1986 à 1992, le plan d'épargne logement est un placement d'une durée de cinq ans qui ouvre droit ensuite à un prêt immobilier.

Le placement est rémunéré au taux normal de 6 % net d'impôt, prime d'Etat incluse. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 1 500 francs et un versement annuel de 3 600 francs au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 300 000 francs au terme du contrat).

Le prêt est accordé au taux de 6,32 % l'an et d'une durée de 2 à 15 ans, au choix selon les possibilités de remboursement. Plus l'épargne est importante, plus le montant du prêt est élevé. Il peut atteindre jusqu'à 400 000 francs.

En 1993, le PEL est toujours rémunéré au taux de 6 % net d'impôt mais le placement est maintenant d'une durée de quatre ans avec un plafond des versements de 400 000 francs. Enfin le prêt est accordé au taux de 6,32 % avec un montant maximum de 600 000 francs. Le financement de l'acquisition de parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCP I) par un prêt d'épargne-logement est désormais autorisé.

De 1994 à 2000, les taux ont évolué comme suit :

En février 1994, le taux de rémunération est fixé à 5,25 % et les taux de prêts à 5,54 %. Les plafonds de dépôts et de prêts restent les mêmes qu'en 1993.

En janvier 1997, la rémunération des dépôts passe à 4,25 % et le prêt est accordé au taux de 4,8 %.

En juin 1998, la rémunération baisse de 4,25 % à 4 % et le taux du prêt de 4,8 % à 4,6 %.

En juillet 1999, la rémunération passe à 3,6 % et le taux du prêt à 4,31 %.

En juillet 2000, la rémunération remonte à 4,5 % et le taux du prêt à 4,97 %.

### Le compte d'épargne logement (CEL)

Le compte d'épargne logement permet d'obtenir un prêt après une courte période d'épargne rémunérée (un an et demi).

L'épargne rapporte chaque année des intérêts nets d'impôts au taux de 2,25 % l'an de 1993 à 1997 (2,75 % de 1986 à 1992) et une prime d'État proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 750 francs et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 100 000 francs au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 3,75 % l'an de 1993 à 1997 (4,25 % de 1986 à 1992). Au sein d'une même famille, les avantages acquis sur les différents comptes peuvent être cumulés et donner ainsi droit à un prêt plus important. Le prêt maximal par compte pourra atteindre 150 000 francs.

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 %. Le taux du prêt baisse à 3,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 1999, la rémunération est de 1,5 %. Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % et le taux du prêt à 3,5 %.

### **Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)**

Les plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, qui sont au cœur de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, ont institué dans chaque département un fonds de solidarité pour le logement. Ces fonds sont destinés à aider les ménages défavorisés à se maintenir dans des logements locatifs, en cas d'impayés de loyer et à accéder à un logement locatif, par des aides financières telles que cautions, prêts, garanties et subventions. Ils assurent également la mise en œuvre des mesures d'accompagnement social lié au logement (ASLL) nécessaires à l'accès et au maintien dans un logement des ménages bénéficiant du plan départemental, locataires ou non, bénéficiaires ou non d'une aide financière du fonds.

Les aides financières du FSL concernent tout le parc locatif, public ou privé.

Chaque FSL bénéficie d'une participation obligatoire de l'État et du Conseil général, ce dernier devant verser au moins autant que l'État. Les autres partenaires du logement (collectivités locales, organismes bailleurs, CAF, collecteurs du "1 %", ...) sont invités à participer volontairement à ce fonds.

### **Habitation à Loyer Modéré (HLM)**

Ce terme désigne :

- un réseau de constructeurs bénéficiant d'un financement particulier jusqu'à la réforme de 1977. Il regroupe plus d'un millier d'organismes, emploie plusieurs dizaines de milliers de salariés ;

- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes (3,2 millions de logements) ;

- les financements propres au réseau HLM jusqu'en 1977.

Le réseau est né des initiatives prises par des constructeurs en vue de bénéficier des dispositions des lois successives sur le financement du logement social.

Le 27 juin 1925, l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM était créée, dans le but de coordonner les efforts des diverses fédérations d'organismes d'HLM, de permettre l'étude en commun dans un plan général des questions qui intéressent tous ces organismes et de présenter avec une autorité accrue leurs revendications auprès des pouvoirs publics.

Il existe aujourd'hui cinq fédérations regroupées au sein de l'UNFOHLM :

### **La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC**

Les offices publics d'HLM (OPHLM), établissements publics à caractère administratif, créés à l'initiative d'une collectivité locale (commune, département, syndicat de communes) se sont jusqu'ici consacrés pour l'essentiel à la construction, à la gestion de logements locatifs et à la conduite d'opérations d'urbanisme.

Les Offices Publics d'Aménagement et de Construction (OPAC), établissements publics à caractère industriel et commercial, institués en 1971 et créés par transformation d'offices publics d'HLM, disposent d'une plus grande souplesse d'action, d'intervention et de gestion que les offices traditionnels.

### **La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM**

Les SA d'HLM sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.

Elles sont généralement créées par des entreprises privées ou établissements financiers : chambres de commerce et collecteurs du « 1 % patronal », caisses d'allocations familiales, caisses d'épargne, associations familiales, organismes mutualistes.

Elles interviennent aussi bien dans l'habitat locatif qu'en accession à la propriété. Elles peuvent être prestataires de service pour des organismes d'HLM, aménageurs, syndics de copropriété.

### **La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM**

Les sociétés coopératives de production d'HLM dont l'activité était limitée depuis juillet 1971 à des interventions comme prestataires de service des coopératives de construction ou des personnes

physiques, pour ce qui concerne la construction ou la gestion des prêts, ont vu leur compétence étendue par la loi du 20 juillet 1983 tant en accession que dans le secteur locatif.

### **La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France**

Ces sociétés de crédit immobilier, soumises aux mêmes règles que les SA d'HLM consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement ; elles réalisent également des opérations de construction pour l'accession à la propriété et des lotissements.

### **La Fédération nationale des associations régionales d'HLM**

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés, assurent aussi la représentation des organismes d'HLM et constituent des relais de l'Union des HLM et des Fédérations.

Depuis la réforme de 1977, si les organismes restent régis par les statuts qui leur sont propres, dans le cadre de la réglementation de l'État, les conditions de financement ont été entièrement transformées. Les prêts locatifs aidés (PLA) s'adressent à tous les constructeurs indifféremment, de même que les prêts à l'accession à la propriété (PAP), les procédures de conventionnement locatif et la distribution de l'APL concernent tous les bailleurs. Les constructeurs et gestionnaires HLM se caractérisent donc par leur expérience et leur réseau, et non plus par un monopole d'accès à certains financements.

### **Loi de 1948**

La loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 avait pour objectif de réglementer le secteur locatif, préservant la paix sociale tout en incitant les investisseurs à s'intéresser à l'immobilier. Pour ce faire, elle instaurait :

- la liberté des loyers pour la construction privée neuve ;
- le maintien dans les lieux pour les locataires en place avant sa promulgation ;
- le calcul des loyers en fonction de la "surface corrigée" (voir ce terme), qui devait donner une base "scientifique" à la revalorisation des loyers ;
- l'augmentation progressive des loyers (après une période de blocage qui durait depuis 1914) pour parvenir à terme au niveau du marché ;
- la création de l'allocation logement, qui devait solvabiliser les ménages subissant ces hausses de loyer et les encourager à se loger dans le parc neuf à loyers libres.

Dans les faits, le réajustement ne s'est pas fait au rythme de l'augmentation du coût de la vie, et a conduit à une sous-évaluation des loyers qui a fait obstacle à un entretien normal des immeubles par leurs propriétaires.

### **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)**

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est un programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier, qui fait l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'Etat (représenté par le préfet) et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH).

Cette procédure, lancée en 1977, a pour but d'offrir un cadre plus souple et moins contraignant que celui des opérations groupées de restauration immobilière ou de périmètres de restauration et d'obtenir le maintien dans les lieux de la plupart des habitants intéressés.

L'opération peut aussi bien concerner l'ensemble d'un quartier que plusieurs îlots distincts ou même une série d'immeubles répartis sur le territoire d'une ou plusieurs communes.

L'opération qui se déroule normalement sur 3 ans, est précédée d'une étude préalable qui détermine en particulier les critères de sélection des immeubles à améliorer, puis d'une étude de réalisation qui propose un plan de financement. Ces études sont faites à l'initiative de la collectivité locale et bénéficient d'une subvention de l'Etat. Elles peuvent durer de six mois à un an.

La réalisation de l'opération est confiée à un organisme public ou semi-public, (OPHLM) à un organisme privé sans but lucratif, (PACT-ARIM, ARIM, CDHR) ou à tout autre opérateur. Elle peut également être menée directement par les services municipaux.

**PAH** : voir prime à l'amélioration de l'habitat

**PALULOS** : voir prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale

**PAP** : voir prêt à l'accession à la propriété

### **Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement »)**

Les employeurs d'au moins dix salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction dont le montant est une fraction (actuellement 0,45 %) du montant des salaires versés ; cette participation permet de financer l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction, l'agrandissement, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements.

## Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP)

Mis en place en 1977 par la réforme des aides au logement, le PAP s'est substitué aux anciens prêts HLM pour l'accession à la propriété et aux prêts spéciaux du Crédit Foncier de France.

Il finance la construction neuve et l'acquisition de logements anciens en vue de leur réhabilitation si les travaux représentent au moins 35 % du coût total de l'opération. Il est réservé à des ménages accédant à la propriété dont les ressources sont inférieures à des plafonds qui varient en fonction de leur situation familiale et du lieu d'implantation du logement. Il ouvre droit à l'APL (voir ce terme).

Le PAP a été remplacé, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995, par le prêt à 0 %.

## Prêt à l'Accession Sociale (PAS)

Le PAS est une nouvelle catégorie de prêts conventionnés (voir ce terme) mise en place par décret du 18 mars 1993. Ce prêt conventionné garanti par l'État au titre du fonds de garantie à l'accession sociale (FGAS) a pour objet de réduire le coût du risque pour l'établissement prêteur, en cas d'incident de paiement des emprunteurs. Ce fonds est financé par les établissements de crédit y adhérant et l'État.

Le PAS est octroyé aux personnes physiques dont le revenu n'excède pas un certain plafond de ressources. Il finance la construction ou l'achat d'un logement neuf, l'acquisition d'un logement existant, la réalisation de travaux d'amélioration, de travaux de maîtrise de l'énergie et de travaux d'adaptation aux besoins de personnes handicapées physiques, à condition que l'opération soit destinée à la résidence principale de l'emprunteur. Il ouvre droit à l'APL.

## Prêt à 0 %

Le prêt à 0 % a été institué par décret du 29 septembre 1995 et remplace, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1995, le prêt à l'accession à la propriété (PAP).

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement, à titre de résidence principale, neuf ou ancien avec un minimum de travaux égal à 35 % du montant total de l'opération. La quotité minimale de travaux dans l'ancien a été réduite exceptionnellement à 20 % du 1<sup>er</sup> janvier 1996 au 1<sup>er</sup> janvier 1997. Ce prêt se cumule avec tous les autres prêts : prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt bancaire..., sans dépasser toutefois 50 % du montant des autres prêts.

Il est destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources, qui dépendent de la taille de la famille et de la zone géographique d'acquisition. Il est limité depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà

propriétaires (les « primo-accédants»). Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. La subvention de l'État, versée en deux fois à un an d'intervalle par l'intermédiaire de la SGFGAS, correspond à la valeur actuelle des intérêts qu'un prêteur pourrait obtenir sur un tel prêt dans des conditions normales. Cette subvention est fixée de façon définitive par l'État, par arrêté, sous la forme d'un taux proportionnel au montant du prêt.

## Prêt Conventionné (PC)

Comme le PAP et le PLA, il est issu de la réforme des aides au logement de 1977, mais contrairement à ceux-ci il n'est pas aidé directement par l'État. Il est distribué par des banques et organismes financiers qui ont signé une convention avec l'État et finance la construction de logements, l'acquisition de logements anciens avec ou sans réalisation de travaux de réhabilitation (un décret d'octobre 1991 a levé l'obligation de réaliser des travaux représentant 25 % au moins du coût de l'opération), ainsi que la réhabilitation ou des travaux d'économie d'énergie dans des logements occupés par leurs propriétaires.

Les emprunteurs ne sont pas tenus de respecter des plafonds de ressources, mais le prêt leur ouvre droit à l'APL s'il concerne des opérations de construction, d'acquisition-réhabilitation ou de réhabilitation seule dans le cadre d'un programme d'intérêt général (voir ce terme).

Si les logements sont destinés à la location, l'ouverture du droit à l'APL est soumise à la signature d'une convention entre le propriétaire et l'État (voir le terme "conventionnement").

## Prêt Locatif Aidé (PLA)

Deuxième prêt aidé issu de la réforme du financement du logement, il se substitue à cinq régimes de prêts antérieurs destinés au logement social ; il finance la construction ou l'acquisition-réhabilitation de logements destinés à la location.

Il existe deux circuits de financement :

### Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des

ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

Une convention est obligatoirement passée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire. Elle fixe notamment le loyer maximum des logements et ouvre droit à une aide personnalisée au logement pour le locataire.

Le prêt de la CDC au taux de 4,8 % et d'une durée de 32 ans est financé sur les ressources du Livret A. Il est complété par une subvention de l'Etat égale à 12,7 % du prix de l'opération plafonné à 90 % d'un prix de référence.

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL.

La subvention versée à l'organisme social est généralement de 20 %, au maximum, du coût de l'opération. L'aide est versée entre le début de l'opération et la fin des travaux.

Enfin, il faut noter que des logements très sociaux peuvent être désormais créés soit par des opérations spécifiques, soit par des opérations mixtes comportant une partie de logements très sociaux dans un ensemble de logements PLA ordinaires.

### **Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)**

Il peut être accordé à des personnes physiques ou morales comme aux organismes d'HLM et aux SEM à condition qu'un apport financier minimal soit mobilisé sous forme de financement propre par le maître d'ouvrage de l'opération.

Les mêmes règles que celles du régime général du PLA CDC s'appliquent : établissement d'une convention signée entre l'Etat et les bailleurs ouvrant droit à l'APL (respect des plafonds de ressources et de loyers plafonds).

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Le taux actuariel de ce prêt varie entre 6 % et 6,68 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

### **PLA fiscal et PLUS**

Une réforme du PLA a été mise en place le 1er octobre 1996.

Cette réforme du financement du logement social consiste à substituer à la subvention de l'état, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %. Cette mesure concerne, dans un premier temps, les opérations de construction neuve.

Pour le PLA CDC neuf, la subvention au taux de 12 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % sur les travaux de construction. Pour le PLA CFF neuf, la « subvention » versée à l'organisme financier est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le prêt CFF par un prêt conventionné locatif CFF. Pour le PLA CDC très social neuf, la subvention au taux de 20 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le maintien d'une subvention au taux de 8 %. Le PLA TS neuf combine ainsi une part de subvention classique et le nouveau régime.

Le principe de réduction de TVA s'effectue de la manière suivante : l'état rembourse à l'organisme constructeur, au fur et à mesure du paiement des factures, un montant de TVA correspondant à la différence entre une TVA de 20,6 % que l'organisme a versé à l'entreprise de construction et la TVA de 5,5 % que l'organisme constructeur doit effectivement à l'état.

Depuis le 1er janvier 1998, le régime du PLA fiscal est étendu à l'ensemble des opérations PLA.

Pour les PLA acquisition-amélioration, le taux réduit de TVA sur les travaux se cumule avec une subvention de 5 % sur l'ensemble de l'opération.

Les deux nouveaux produits très sociaux bénéficient également de la TVA à 5,5 %.

- le PLA-LM « à loyer minoré », avec une subvention de 8 % en construction neuve et 13 % en acquisition-amélioration

- le PLA-I « intégration » réservé aux ménages qui font face à des difficultés financières et sociales, avec une subvention de 20 % en construction neuve de même qu'en acquisition-amélioration

Le PLUS est mis en place en octobre 1999. En termes réglementaires, il se substitue à la fois au PLA ordinaire et au PLA à loyer minoré (PLA-LM), (y compris PLA expérimental et construction-démolition). Le PLA-intégration est maintenu.

Les conditions de financement sont les suivantes :

- Le taux des prêts est diminué de 4,3 % à 3,45 %, soit au taux du livret A majoré de 1,2 point;

- La subvention est rétablie au taux de 5 % dans le neuf (6,5 % sur dérogation du préfet) et 10 % dans les opérations d'acquisition-amélioration (11,5 % sur dérogation du préfet);

- La TVA au taux réduit de 5,5 % est maintenue;

- La durée des prêts de la CDC pour l'achat du foncier (dans le neuf) et pour la partie acquisition

(dans les opérations d'acquisition-amélioration) est allongée de 32 à 50 ans.

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.

### **Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)**

Les prêts locatifs intermédiaires sont destinés à financer des logements dits intermédiaires, c'est à dire dont les loyers se situent entre les logements locatifs sociaux (PLA) et le marché libre.

Créé en 1987, le PLI a été rebaptisé prêt locatif social (PLS) en mars 1992, puis est redevenu PLI en 1993.

Ces prêts font l'objet d'une convention entre le ministère de l'Economie et les établissements prêteurs : la Caisse des Dépôts et Consignations pour les organismes HLM et les SEM, le Crédit Foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour toutes catégories d'investisseurs.

Les logements financés en PLI font l'objet, de la part de l'emprunteur, d'un engagement de location (12 ans minimum, réduits à 6 ans dans certaines conditions) à des niveaux de loyers plafonnés, et ne peuvent être loués qu'à des ménages dont les ressources ne dépassent pas, également, un certain plafond.

Destinés au départ à financer des opérations neuves ou de réhabilitation lourde, les PLI ont été étendus, en 1993, à des opérations de transformation de bureaux en logements puis, en 1994, à des opérations d'acquisition-amélioration. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 1996, le seuil des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition-amélioration est abaissé de 25 % à 15 % du prix d'achat.

Les PLI sont attribués prioritairement en Ile-de-France et dans les agglomérations connaissant un marché locatif tendu.

Le prêt PLI peut financer au maximum 70 % du coût de l'opération et dans la limite de 85 % des prix plafonds des prêts conventionnés. Accordé à un taux de 6 %, il peut être complété, depuis 1992, par des fonds du 1 %, sous forme de prêt ou de subvention.

Les PLI sont financés à partir de ressources de marché et du Livret d'épargne populaire (LEP).

### **Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)**

Créée en 1977 par la réforme des aides au logement, la PAH a fusionné en 1979 avec la Prime

à l'Amélioration de l'Habitat Rural (PAHR), plus ancienne.

Elle finance des travaux d'amélioration de logements (construits depuis plus de 20 ans) occupés par leurs propriétaires : travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements ; travaux d'adaptation du logement aux besoins de personnes âgées ou handicapées, ou de travailleurs manuels appelés à travailler la nuit ; travaux d'économie d'énergie.

Elle couvre dans le cas le plus général jusqu'à 20 % du coût des travaux dans la limite d'un plafond et peut être majorée dans le cas d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (voir OPAH), si le logement est situé en zone rurale d'intervention prioritaire ou si les ressources du demandeur sont inférieures à 50 % des plafonds de ressources PAP.

Ne peuvent en bénéficier que les ménages dont les ressources ne dépassent pas un certain niveau (actuellement 70 % des plafonds pour l'accès au prêt PAP, sauf exception).

### **Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS)**

La PALULOS est une subvention attribuée par l'Etat aux propriétaires de logements sociaux (HLM, SEM, collectivités locales) pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité ; l'octroi de cette aide est subordonné à la signature d'une convention entre l'Etat et l'organisme propriétaire et ouvre droit à l'APL pour les locataires.

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1998, les travaux PALULOS bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La subvention accordée par l'Etat s'élève à 10 % du montant des travaux avec des possibilités de majoration pour certaines opérations.

### **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**

Procédure mise en place par la loi du 10 juillet 1970 dite "loi Vivien" qui permet l'expropriation et la destruction d'immeubles ayant fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité jugée irrémédiable ou d'une interdiction d'habiter.

### **Statut du bailleur privé (dispositif Besson)**

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n° 98-1266 du 30 décembre 1998) a institué le statut du bailleur privé appelé en pratique

« dispositif Besson ». Ce régime permet aux bailleurs de bénéficier sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire :

- d'un amortissement de leur investissement lorsqu'il s'agit d'un logement neuf acquis depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999;

- ou d'une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agit d'un logement ancien faisant l'objet d'un bail conclu depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1999.

Le dispositif a une vocation pérenne et ne comporte pas de date d'expiration.

Dans le neuf, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à neuf ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ les plafonds du PLUS+40 %). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds. L'avantage fiscal consiste en une déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix du logement les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. A l'issue des neuf ans, la possibilité de continuer à amortir à raison de 2,5 % par an est maintenue pendant six ans si les conditions de location sont respectées.

Dans l'ancien, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à six ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ 140 % des plafonds PLUS). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds qui sont inférieurs à ceux des logements neufs. L'avantage fiscal consiste en un relèvement du taux de la déduction forfaitaire sur les revenus fonciers de 14 % à 25 %.

### **Surface corrigée**

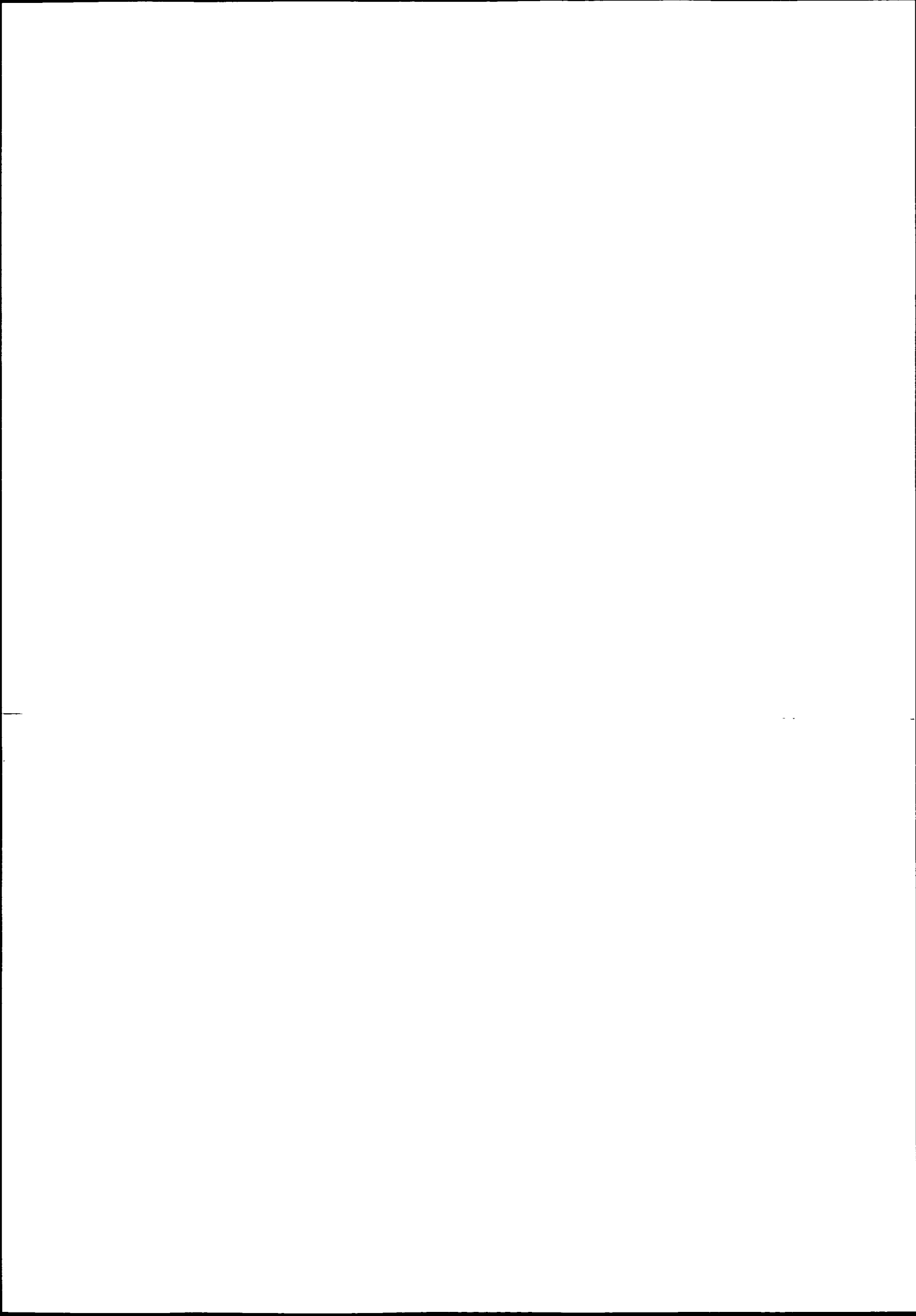
La notion de surface corrigée a été introduite par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948 qui régleme les loyers de certains logements achevés avant sa promulgation. Il s'agit d'une surface qui multipliée par un loyer au mètre carré, donne la valeur locative du logement. Cette surface est obtenue en affectant à la superficie des pièces habitables et des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairage, de l'ensoleillement et de l'équipement de logement.

### **Surface habitable**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, balcons, caves, dépendances, garages, loggias, remises, séchoirs extérieurs, sous-sols, terrasses, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et locaux de hauteur inférieure à 1m80.

### **Surface utile**

Elle est définie comme la somme de la surface habitable des logements et de la moitié des surfaces annexes à usage privatif qui leur sont rattachées (cave, balcon, loggia). Cette notion a été introduite dans le cadre de la nouvelle réglementation PLA entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 1996. Le nouveau dispositif pour le calcul des loyers et des subventions PLA est basé désormais sur la surface utile.





## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 17 novembre 2003

---

Le texte qui suit reprend largement les commentaires des documents examinés par les membres de la commission lors de la réunion du 17 novembre 2003. Il reprend également les questions ou les compléments d'information communiqués par des membres absents excusés. Certaines remarques seront prises en compte dans la version définitive du rapport. D'autres ouvrent des pistes de réflexion pour des travaux ultérieurs. Les évaluations provisoires des dépenses courantes et des aides publiques 2002 présentées à cette commission, seront diffusées sur Internet. Les tableaux présentant le nouveau parc de logements seront également mis en ligne.

### Compte rendu de la réunion du 17 novembre 2003

Monsieur Gressier ouvre la séance en souhaitant la bienvenue à Monsieur Emmanuel Raoul, chef du Service Économique et Statistique de la DAEI qui succède, depuis le 16 octobre 2003, à Monsieur Yves Robin. Monsieur Raoul a effectué une grande partie de sa carrière professionnelle à l'INSEE et, plus récemment, travaillait dans une société de bourse. Monsieur Robin a rejoint le Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie comme chef du Service des études et des statistiques industrielles.

Monsieur Gressier rappelle l'ordre du jour de la réunion. Avant d'en aborder le premier point, il fait part d'observations que lui ont transmis Messieurs Granelle et Horenfeld absents à cette réunion.

#### **Des évaluations de l'investissement en quantité physique plutôt qu'en valeur**

Monsieur Granelle souhaite que l'on privilégie les informations en quantités physiques plutôt qu'en valeur. Monsieur Gressier pense que cette remarque est relative aux évaluations de l'investissement et qu'elle s'adresse à Monsieur Poncet. Cette question est en fait soulevée par les membres de la commission depuis un certain temps. Vouloir un partage « volume / prix » de l'investissement en général, et de la FBCF en particulier, est tout à fait légitime. Des travaux ont été menés en ce sens. Il est maintenant possible d'effectuer un partage « volume / prix » dans l'ancien, puisque l'on dispose d'indices de prix de l'ancien (développés par l'INSEE et les Notaires) . Ce même partage peut être également fait pour les travaux d'entretien et d'amélioration puisqu'il existe aussi un indice de prix relatif à cette activité (IPEA, produit par la DAEI) . Par contre, l'absence d'indice de prix

pour les appartements et maisons neuves, qui est une lacune du système statistique actuel, rend délicate ce partage « volume / prix » dans le neuf. Par ailleurs, il est difficile de convertir les données sur l'investissement dans le neuf en nombre de logements mis en chantier ou commercialisés car dans le compte du logement, l'investissement est comptabilisé au moment des versements.

En conclusion, pour la prochaine commission, un partage « volume / prix » pour les transactions dans l'ancien et pour les travaux d'entretien amélioration sera présenté. Monsieur Poncet demandera à Monsieur Granelle de préciser sa demande et essaiera d'y répondre au mieux.

#### **Une annexe du rapport relative aux départements d'Outre Mer**

Monsieur Horenfeld souhaiterait que l'on consacre une annexe du prochain rapport, aux départements d'Outre-Mer, en explicitant les flux d'investissement, de financement et les aides pour chacun des départements. Madame Plateau pense que les données disponibles sont fragiles. Monsieur Gressier indique que l'on essaiera de répondre à cette demande en fonction de l'information disponible.

#### **Avantage de taux procuré par le livret A**

Monsieur Horenfeld met en doute le montant de l'avantage de taux procuré par le livret A. Le calcul est fait par référence aux obligations du trésor à taux fixe. Or il existe aujourd'hui des établissements de crédit qui pratiquent des marges inférieures à celles de la Caisse des Dépôts et Consignations (1,2%). De ce fait, nombre de bailleurs sociaux empruntent aujourd'hui pour des durées de 30 ans sur le marché à des taux révisables inférieurs à celui

du prêt réglementé. Monsieur Horenfeld souhaite que la question de la référence pour le calcul de cet avantage soit réexaminée et partant de là, le montant de l'avantage dont l'impact sur l'appréciation de l'aide au logement locatif est significatif. Monsieur Gressier invite la DGUHC à vérifier ce point.

Monsieur Schaefer souhaite que l'on précise dans ce compte rendu que personne n'oblige les organismes HLM à emprunter sur fond d'épargne. S'ils ont un encours de 92,5 milliards d'euros (dont 72 Md€ pour les SA, offices et SEM) concernant 238 000 prêts et

flux annuels d'emprunts supérieurs à 4 Md€, c'est parce qu'ils y trouvent un avantage. Il tient aussi à préciser que la commission sur les taux réglementés n'est pas prise par la CDC. Il s'agit de commissions des réseaux collecteurs, commission fixée par l'État.

Monsieur Taffin, absent excusé, demande de préciser que les organismes HLM ne sont pas obligés d'emprunter auprès de la CDC, mais que dans les faits ils le font, dans la mesure où les aides fiscales (TVA à taux réduite et exonération de la TFPB) sont conditionnées à l'usage de ce circuit.

## Remarques relatives aux documents examinés en séance

### Les dépenses courantes 2002 provisoires

Monsieur Schwach demande des précisions quant à la part des dépenses courantes de logement dans la consommation des ménages et à la pertinence de cet indicateur. Un quart environ des dépenses de consommation des ménages concerne les dépenses courantes de logement. La part de ces dépenses dans la consommation des ménages avait augmenté légèrement au début de la décennie 90, puis s'était repliée depuis 98 sous l'effet de la modération du prix des loyers alors même que le revenu des ménages et la consommation augmentaient avec l'embellie économique.

Monsieur Buzy Cazaux, absent excusé, s'étonne que les dépenses de logement augmentent moins vite en 2002 qu'en 2001 (3,7% en 2002 contre 4,3% en 2001) alors même que les loyers augmentent fortement (+5,2% en 2002 contre 3,1%). Ces évolutions s'expliquent par des augmentations qui s'ajoutent en 2001 alors qu'en 2002, les effets se contrarient. En 2001, les loyers augmentent un peu (+5,3 Md€) et les dépenses d'énergie beaucoup (+2,5 Md€). En 2002, les loyers augmentent fortement (+7,8 Md€) mais les dépenses d'énergie diminuent nettement (- 1,2 Md€), suite à un hiver clément qui succède à un hiver rigoureux et à des prix de l'énergie stables. Globalement la hausse est moins forte en 2002 (6,6=7,8-1,2) qu'en 2001 (7,8=5,3+2,5)

### Les aides publiques

Monsieur Bosvieux souhaiterait que l'on explique la diminution des aides versées aux propriétaires-accédants observées ces dernières années. Il serait intéressant de faire cette analyse sur longue période. En effet, depuis la mise en place du « prêt à taux zéro »

(PTZ) en 1995, il n'y a pas eu d'actualisation des plafonds de ressources des différentes tranches bénéficiaires. Avec la hausse des prix de l'immobilier, le revenu moyen de l'accédant a progressivement augmenté. Il y a eu vraisemblablement un glissement des accédants vers les tranches du haut du barème, qui sont les tranches les moins aidées. Il en a résulté, toute chose égale par ailleurs, une baisse des aides moyennes versées.

Monsieur Gressier évoque un rapport élaboré conjointement en 2001 par le Conseil Général des Ponts (M. Chapulut) et l'Inspection Générale des finances (Mr Laprevote) qui permettrait sans doute d'éclairer cette question.

Selon Mme Pitrou, les données du SGFGAS (Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété) permettent également de faire les analyses demandées par Mr Bosvieux en distinguant les effets liés à l'évolution des revenus des accédants, et ceux liés aux tranches des barèmes.

Monsieur Gressier demande une explication à la baisse continue, depuis 1994, du nombre de propriétaires accédants bénéficiaires d'aides personnelles. Madame Pitrou signale que cette baisse concerne surtout les bénéficiaires de l'APL. Leur nombre est en effet moindre car le prêt d'accession à la propriété (PAP) qui ouvrait droit à l'APL a été supprimé. Cette tendance à la baisse des aides personnelles pour les propriétaires accédants est d'ailleurs sans doute voulue. Monsieur Gressier ajoute que l'on constate une évolution analogue depuis 1999 pour le nombre de locataires bénéficiaires : leur nombre plafonne alors que le montant de l'aide moyenne augmente.

Pour Monsieur Sauvart, différents facteurs ont eu un impact sur le montant unitaire des aides

personnelles en secteur locatif en 2002 : l'évolution réglementaire, l'évolution à la hausse des loyers mais aussi un effet appauvrissement relatif des populations, lié au ralentissement économique. Il souhaiterait que l'on précise la part respective de ces différents effets. Selon Madame Pitrou, en 2001 et en 2002, c'est la réforme des barèmes qui a l'effet le plus important. L'incidence des autres facteurs est plus difficile à évaluer.

Pour Madame Grima, il est trop tôt pour voir en 2002 un effet d'appauvrissement relatif des ménages car le revenu de référence pris en compte pour le calcul des aides n'est pas celui de 2002, mais celui de l'année précédente. Cet effet ne jouera donc pas avant 2003. D'autre part, il sera très modéré, car le ralentissement des revenus en 2002 est peu important.

Monsieur Buzy Cazaux, absent excusé, demande si le taux d'effort pour se loger des ménages locataires ou les propriétaires accédants n'a pas augmenté de manière forte. Comment ont été absorbées les augmentations des prix de loyers et les prix de vente de l'immobilier ? Il souhaiterait que dans le rapport définitif soit calculé « un taux de couvertures des aides » (rapport des aides personnelles au logement aux dépenses courantes) et que l'on étudie l'évolution de ce rapport, par filière, comme il est fait dans le rapport 2003 page 18.

Monsieur Gressier rappelle que les résultats présentés ici ne sont qu'une partie des aides. Les aides de taux et les aides fiscales, qui prennent davantage d'importance depuis quelques années, seront présentées dans le compte définitif.

## Remarques relatives aux points de méthode

### Nouvelles évaluations du parc de logements

Monsieur Sauvant demande comment sont pris en compte des logements sans permis. Une sous évaluation des logements sans permis conduirait à une évaluation erronée du taux de démolition et plus généralement de sortie du parc. Monsieur Jacquot indique qu'ils sont pris en compte implicitement par le calage du parc de logement sur les données des recensements de la population et sur les données des enquêtes logement.

Monsieur Gressier s'interroge alors sur l'avenir de ces calages sur les données du recensement. Monsieur Jacquot précise qu'à l'horizon de quatre ou cinq ans, il y aura un nouveau recensement de la population. Pendant la période transitoire, la méthode actuelle sera maintenue, en s'appuyant aussi sur des informations issues de sources administratives (fichiers fiscaux, EDF...). Passé cette période, le recensement en continu de la population permettra d'avoir chaque année, entre deux enquêtes logement, une estimation plus précise du parc de logement.

La prochaine enquête logement aura lieu en 2006. Madame Grima précise que l'enquête logement va très largement au-delà d'une simple description du parc de logements. Le questionnaire de plus de 45 minutes auprès des ménages occupants des logements permet de mettre en relation les caractéristiques des occupants (y compris leurs revenus et les aides perçues), les

caractéristiques des logements et les dépenses qu'ils y consacrent.

Madame Plateau demande quelles informations privilégiera-t-on à l'avenir pour caler le parc de logement : toujours le recensement de la population ou l'enquête logement. Monsieur Jacquot précise qu'il n'est pas prévu d'évaluer le parc à partir de l'enquête logement, le recensement présentant l'avantage d'être exhaustif. Le tirage de l'échantillon de logements de l'enquête logement s'obtient d'ailleurs à partir du fichier du recensement et du fichier de la construction neuve.

Madame Pitrou demande pourquoi le parc de logement a été ré-estimé entre 1982 et 1990 alors qu'il avait déjà fait l'objet de révision lors du recensement de 1990 ? Elle s'étonne aussi, que les estimations de l'évolution du parc HLM sur les six ou sept dernières années sont bien supérieures à celles de la DGUHC. Monsieur Jacquot explique que ce travail de calage des séries sur le passé permet d'obtenir des séries longues homogènes. Quant aux estimations du parc HLM, il est prêt à voir ce point avec la DGUHC.

Madame Beauvois confirme à Monsieur Gressier que les écarts entre l'ancien parc de logements et le nouveau parc rétopolé sont les plus importants sur les périodes anciennes car l'ancien parc était déjà calé sur le recensement de 1999. Madame Plateau précise qu'en fin de période, les écarts sur le parc global de logements sont certes faibles mais que les modifications dans la structure du

parc demeurent importantes, notamment dans sa répartition entre propriétaires et locataires.

Monsieur Bosvieux s'interroge sur la forte augmentation du nombre de logements HLM et la diminution des logements des autres bailleurs sociaux : n'y aurait-il pas une incertitude sur la ventilation entre ces deux filières ? Monsieur Jacquot est disposé à examiner ce point et à recueillir toute proposition d'amélioration.

Madame Pitrou regrette que la dernière enquête logement ne permette pas d'isoler les ménages qui n'ont que l'usufruit du logement sans en posséder au moins une partie en nue-propriété, alors même que l'enquête contient quelques questions sur la propriété partielle ou l'usufruit. Ils étaient auparavant classés dans la filière des logés gratuits de bailleurs physiques et, depuis la dernière enquête logement, ils sont classés dans la filière des propriétaires. Monsieur Jacquot pense que ce genre de question relève plutôt de l'enquête « Patrimoine », et que l'on ne peut pas envisager de rallonger le questionnaire de l'enquête logement qui dure déjà 45 minutes. Le nombre de ces usufruitiers a été estimé à environ 37 000 en 2001 avec l'enquête « Patrimoine ».

### **Impact sur les loyers du nouveau parc et de la nouvelle enquête logement**

Monsieur Schaefer trouve cet exposé intéressant, dans la mesure où il éclaire bien la première partie de la réunion. On y retrouve les 148 milliards d'euros de loyers évoqués précédemment, montant qui regroupe à la fois les loyers payés par les locataires et les loyers imputés aux propriétaires des résidences principales et des résidences secondaires. Ce montant de 148 milliards d'euros de loyers comprend donc une partie observée – les loyers payés par les locataires – et une autre partie imputée, qui repose sur des estimations économétriques. Les corrections apportées aux loyers imputés des résidences secondaires montrent que cette partie obtenue par estimation économétriques est la plus fragile.

Monsieur Bosvieux est frappé par l'importance de l'erreur dans l'estimation des loyers des résidences secondaires.

Madame Plateau explique que le montant des loyers des résidences secondaires était estimé à partir du montant des loyers des résidences principales d'une part, et d'un ratio « loyers des résidences secondaires sur loyers des résidences principales » d'autre part, obtenu

en prolongeant la tendance observée entre les enquêtes logement 1992 et 1996. Le montant des loyers des résidences secondaires était donc estimé indépendamment du parc de ces mêmes résidences. Cette méthode conduisait à une forte sous-estimation des loyers des résidences secondaires : le loyer par résidence secondaire sur la période 1996 à 2001 diminuait en euros courants de 0,3% par an, alors que pendant le même temps, le loyer des résidences principales augmentait de 2,3%. Cette modélisation a été revue. Dorénavant, le prix des loyers par résidence secondaires évoluera comme celui des résidences principales : il sera indexé sur le prix des loyers du secteur privé donné par l'enquête Insee loyers et charges. Le montant des loyers des résidences secondaires s'obtiendra alors en multipliant ce loyer unitaire par le parc de résidences secondaires, sans faire d'hypothèse particulière sur l'évolution de la qualité ou encore de la surface des logements. La modélisation précédente était fruste car en dehors des recensements, il est difficile d'avoir des informations sur les caractéristiques des résidences secondaires, en particulier leur surface.

Monsieur Gressier se demande pourquoi une telle distorsion dans la mesure où le parc des résidences secondaires n'a pas subi de fortes variations ? Madame Plateau précise que de 1992 à 1996, le parc de résidences secondaires évoluait un peu moins vite que celui des résidences principales, si bien que le rapport entre le ratio « montant des loyers des résidences secondaires sur montant des loyers des résidences principales » baissait légèrement. La prolongation de cette tendance au-delà de 1996, par « un effet de ciseau », a amplifié la distorsion alors même que la tendance s'était dans la réalité inversée. La correction est très importante sur les loyers des résidences secondaires (+26%), mais a un impact modéré sur le montant total des loyers, les loyers des résidences secondaires ne représentant que 9% du montant total des loyers. Il est quand même vrai que les loyers des résidences secondaires sont responsables de plus de la moitié de la correction sur le montant des loyers (+2,8 milliards contre +2,5 milliards sur les résidences principales).

Monsieur Raoul note l'importance de l'effet qualité, calculé par solde, pour expliquer l'évolution des loyers. Il s'interroge sur la qualité de l'indice des prix des loyers calculé avec l'enquête « loyers et charges » de l'Insee. Monsieur Jacquot fait remarquer que cette enquête est faite sur un échantillon important - 8000 personnes interrogées chaque trimestre -.

Monsieur Bosvieux rappelle que la notion de qualité des logements est déjà difficile à définir et donc à mesurer. Obtenue par solde, elle porte toutes les erreurs de mesure.

Monsieur Sauvant se demande dans quelle mesure la loi Carrez n'a pas eu une influence sur la perception de la surface de leurs logements par les ménages. Sans doute, selon Madame Grima, qui remarque que la totalité de l'augmentation de surface concerne les maisons individuelles, les surfaces des logements collectifs étant restées stables. La loi Carrez ne concernait que les copropriétés. Madame Plateau fait remarquer que les logements neufs mis en location sont de plus petites surfaces, ce qui permet d'optimiser l'avantage fiscal Périssol qui est plafonné. Madame Grima précise que le dispositif « Périssol » était toutefois moins défavorable aux surfaces moyennes que ne l'étaient les mesures « Quilès Méhaignerie ».

Monsieur Buzy Cazaux s'étonne de l'écart particulièrement important entre les surfaces des logements des locataires (67,7 m<sup>2</sup>) et

celles des logements des propriétaires (106,6 m<sup>2</sup>). L'écart s'explique par les écarts de surfaces entre les logements individuels (108,3 m<sup>2</sup> en moyenne) et collectifs (65,2 m<sup>2</sup> en moyenne) selon la dernière enquête logement, écarts qui vont en simplifiant car davantage de locataires (67,3 % en 2001 contre 64,4 % en 1996) habitent des logements collectifs. 80,8 % des propriétaires habitent en maisons individuelles.

Monsieur Schwach demande si la surface par habitant augmente ou diminue. Monsieur Jacquot renvoie à la consultation de l'« INSEE Première N° 885 » : la surface par habitant augmente. Madame Plateau aimerait savoir s'il en est de même pour les locataires, car les locataires habitent de plus en plus souvent dans des logements collectifs dont la surface stagne. A l'inverse, les propriétaires sont plus fréquemment dans des maisons individuelles, dont la surface augmente. Monsieur Jacquot vérifiera ce point.

## Remarques relatives aux points d'information

### Rentabilité de l'accession à la propriété

Mademoiselle Magnan fait le point sur l'avancement des travaux de ce groupe de travail qui s'est déjà réuni deux fois. Lors des deux premières réunions, le groupe a défini le cadre économique des scénarios microéconomiques à construire, pour analyser la rentabilité économique de l'accession à la propriété, pour un ménage et pour la collectivité. Les principales hypothèses des scénarios sont rappelées dans le document remis en séance. Lors de la prochaine réunion prévue le 12 février, le groupe examinera les conclusions des analyses et réfléchira à l'introduction de nouveaux indicateurs de la rentabilité dans le compte du logement. Une restitution du travail du groupe sera faite lors de la prochaine réunion de la commission.

Monsieur Gressier demande pourquoi avoir choisi un taux d'inflation à 2 % dans les scénarios. Cette hypothèse correspond en fait à l'inflation moyenne observée sur la période récente. Les choix des hypothèses retenues ne cherchent pas à prévoir la réalité dans vingt ou trente ans, mais plutôt à assurer un cadre d'analyse cohérent sur le long terme. Par exemple, en valeur réelle, les prix des logements, les prix des loyers et les revenus par ménage évoluent de la même manière ou

encore le taux d'actualisation correspond au taux d'intérêt réel des prêts à 15 ans.

Monsieur Sauvant trouve la démarche intéressante, mais très sensible aux paramètres retenus : il faudra faire des tests de sensibilité avant d'en tirer des conclusions. Un des arguments souvent avancé en faveur de l'accession à la propriété est que les propriétaires accédants entretiennent mieux leur logement que les locataires. Il aimerait savoir comment cela est pris en compte dans la modélisation. A l'inverse, Monsieur Bosvieux fait remarquer que les propriétaires bailleurs sont plus soucieux de la valeur de leurs biens à la revente que bon nombre de propriétaires occupants qui pensent occuper leur logement jusqu'à la fin de leur vie. Madame Grima confirme qu'il vaut mieux adopter une hypothèse prudente et neutre d'égalité des dépenses en gros travaux d'entretien que le propriétaire soit occupant ou bailleur. Le soin apporté au maintien du patrimoine dépend aussi du revenu des propriétaires et de la taille de l'immeuble (dans les copropriétés), caractéristiques qui ne peuvent être prises en compte dans cette simulation.

Madame Plateau rappelle que l'objet de ce travail est de faire un bilan actualisé pour un ménage entre une situation de propriétaire et une situation de locataire, en prenant en compte les gros travaux que le ménage aurait

à sa charge s'il devenait propriétaire. Les petits travaux dans le logement comme les travaux de peinture, qui sont des charges non récupérables auprès du propriétaire, sont supposés ici identiques que le ménage soit propriétaire ou locataire. Le travail qui sera présenté ne s'intéresse pas à l'investissement locatif.

Pour Monsieur Schwach, dire que l'on investit pour toute sa vie n'est pas bien réaliste. Il demande comment l'âge de l'accédant ou la durée de la possession du bien sont pris en compte dans les scénarios. Madame Plateau précise qu'à tout moment le bien est valorisé, et que des coûts de transaction sont comptés à l'achat comme à la revente du bien. Le bilan actualisé de la propriété ou de la location sera effectué sur des périodes plus ou moins longues.

Madame Plateau rappelle que cette réflexion ne saurait donner une réponse à la question de la rentabilité de l'accession à la propriété. Ce travail permettra cependant de mieux apprécier la sensibilité aux hypothèses et aidera à évaluer leur impact sur les résultats.

### **Enquête sur les revenus fonciers 2001**

Monsieur Desquesses présente les résultats d'une enquête réalisée par le bureau études simulations et statistiques en matière fiscale de la DGI, à partir d'un échantillon de 26 000 déclarations de revenus de l'année 2001 avec revenus fonciers (déclaration 2042 et 2044). Cet échantillon qui respecte la proportion de ménages imposables, la structure globale des revenus des ménages et des revenus perçus par les bailleurs, est représentatif de l'ensemble des ménages qui font une déclaration foncière. Il représente 3 800 000 foyers fiscaux bénéficiaires de revenus fonciers. Selon cette enquête, 157 000 « immeubles » auraient été acquis avec le dispositif Périssol et 23 000 avec le dispositif Besson (c'est moins que les 40 000 annoncés par les promoteurs, mais tous ces logements

ne produisent pas encore des revenus fonciers). Cette enquête servira à évaluer les dépenses fiscales relatives à ces dispositifs. Elle fournira aussi une excellente description du parc locatif.

Monsieur Poncet remercie la DGI : ces travaux sont une avancée importante pour la connaissance de l'investissement locatif des ménages. Il y a trois ans, un groupe de travail avait déjà utilisé cette enquête pour revoir la série investissement. Depuis le dispositif Périssol, aucune source fiable ne donnait le nombre annuel de bénéficiaires des investissements locatifs. L'enquête de la DGI permettra de valider le sens des corrections apportées aux séries d'investissement. Monsieur Poncet va mettre à nouveau en place un groupe de travail, associant la DGI, pour transformer ces informations et les intégrer dans les évaluations des comptes nationaux.

Monsieur Gressier rappelle à la DGI qu'elle est une invitée permanente de la commission des comptes du logement.

Monsieur Schaefer demande si ce que l'on appelle « immeuble » dans l'enquête est en fait un logement ? : en principe, oui, selon la DGI, sauf lorsqu'un propriétaire possède de multiples appartements dans le même immeuble : il peut alors déclarer un immeuble pour l'ensemble de ses logements.

Madame Grima interroge sur la possibilité de séparer les propriétés rurales (c'est à dire les terrains) des propriétés urbaines (c'est à dire les habitations). Elle demande aussi si l'on peut bien isoler ce qui correspond au dispositif « Besson dans l'ancien » ? La DGI précise que, comme pour toute enquête, on est tributaire de la qualité de réponse du contribuable. On n'est pas sûr que le répondant n'ait pas parfois confondu avec le dispositif « Quilès Méhaignerie »

**Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :**

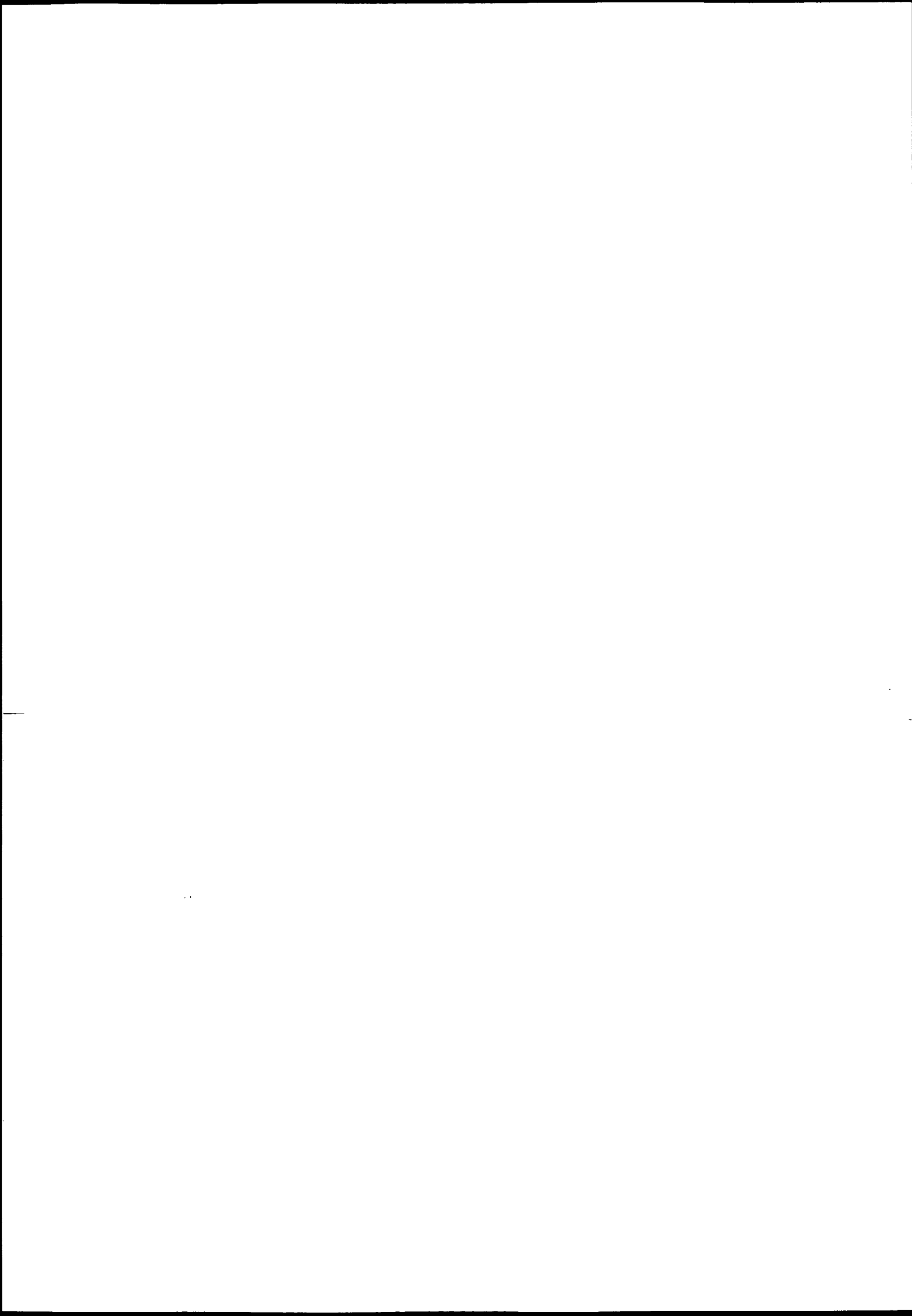
M. Claude Gressier, président  
Mme Claire Plateau et M. Poncet, rapporteurs

M. Jean Bosvieux (ANIL), M. Jean Claude Driant (Institut d'urbanisme de Paris XII), Mme Virginie Madelin (CNAF), M. Jean-Pierre Schaefer (CDC),  
personnalités qualifiées

M. Jérôme Drunat (ANPEEC),  
Jean Michel Pourchon (Banque de France),  
M. Michel Barge, Mme Laurence Demeulenaere, Mlle Heidi Magnan,  
M. Emmanuel Raoul, Mme Pascale Ricau, Mme Raphaëlle Rivalin,  
M. Alain Sauvant (DAEI), M. Paul Schwach (DAEI),  
M. Olivier Lefebvre (DGCL)  
M. Eric Desquesses (DGI)  
M. Florent Boudjemaa, Mme Marie-Claire Grima, Frédéric Noble, Laure Pitrou (DGUHC),  
Mme Martine Beauvois, M. Louis Cases, M. Cyrille Godonou, M. Alain Jacquot, M. Olivier Simon  
(Insee)

**Excusés :**

M. Henry Buzy-Cazaux (Foncia), M. Francis Calcoen (Labores Lille II cresge)  
M. Denis Fichot (FNAIM), M. Jean Jacques Granelle (Université Paris XII),  
M. Jean-François Grillon (Caisse de garantie du logement locatif social),  
M. Gilles Horenfeld, M. Michel Mouillard (Université Paris X),  
M ; Alain Raillard (Association Emmaüs), Claude Taffin (USH)





## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 17 mai 2004

---

Le texte qui suit reprend largement les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 17 mai 2004. Certaines remarques seront prises en compte dans la version définitive du rapport. D'autres ouvrent des pistes de réflexion pour des travaux ultérieurs. Les chapitres de ce rapport, comptes de 1984 à 2002, évaluation des loyers 2003 et étude sur la rentabilité de l'accèsion à la propriété seront diffusés sur Internet, après prise en compte des remarques. Les tableaux associés seront également mis en ligne, de même que les documents annexes.

Monsieur Gressier ouvre la séance, en présentant l'ordre du jour qui ne fait l'objet d'aucune observation.

### Remarques relatives aux documents examinés en séance

#### Présentation générale du compte

Pascale Ricau présente un projet de dépliant sur le compte du logement qui permet à la fois de comprendre l'organisation du compte, de fournir quelques données de cadrage et d'informer sur les évolutions structurelles et conjoncturelles du domaine du logement.

Pour certains, ce dépliant, qui retrace de manière très simplifiée le compte, pourrait être d'un usage complexe pour un lecteur non averti. Monsieur Bosvieux trouve le terme de « dépense courante » ambigu dans la mesure où une bonne partie de ces dépenses sont des loyers imputés aux propriétaires. De même, Monsieur Coloos estime que la notion de dépense d'investissement est un concept du compte difficilement compréhensible par le grand public qui l'assimilera à la notion d'activité immobilière. Madame Pitrou regrette la présentation des aides qui met sur un même plan, montants versés par les financeurs et avantages conférés aux bénéficiaires et ne fait pas apparaître les avantages de taux.

Monsieur Moullart trouve la démarche intéressante et souhaiterait au contraire aller plus loin dans la simplification en enlevant par exemple la note relative au calcul des avantages conférés.

Madame Forman suggère le rajout d'un volet méthodologique pour concilier les deux points de vue.

Monsieur Raoul rappelle que ce dépliant n'est pas destiné au grand public mais aux professionnels destinataires habituels du rapport. Une diffusion un peu plus large pourrait cependant être envisagée.

Monsieur Gressier conclut en demandant le rajout d'un volet méthodologique avec les principales définitions. Même imprécise,

l'évolution du montant des terrains d'assises de logements neufs et du solde des acquisitions –cessions dans l'ancien devra être mentionnée. Une fois ces améliorations apportées, le dépliant sera diffusé. Il sera également consultable sur Internet.

#### Le compte des producteurs

Monsieur Gressier demande pourquoi le ratio revenu brut courant rapporté aux loyers des propriétaires accédants s'améliore alors que ce même ratio net des remboursements se détériore. Madame Plateau précise que ces évolutions s'expliquent par l'augmentation de la part des remboursements du capital emprunté dans les mensualités supportées par les propriétaires accédants : en 2002, 69 % des remboursements des propriétaires accédants sont des remboursements de capital, alors qu'ils n'en représentaient que 46 % en 1984 (cf graphique 3.10). Les accédants du milieu des années 80, qui étaient nombreux et s'étaient endettés à des taux d'intérêt élevés, arrivent en fin de remboursement de leur prêt et supportent en 2002 essentiellement du remboursement de capital. Les nouveaux accédants qui paient essentiellement des intérêts se sont endettés à des taux bas et supportent relativement moins de charges d'intérêt que ne l'avaient fait les accédants antérieurs.

Monsieur Horenfeld demande pourquoi le ratio « revenu brut courant net des remboursements sur production des propriétaires accédants » se détériore fortement en 1998 (-51 %). Madame Plateau explique que cela tient à une augmentation forte des remboursements en capital cette année-là, montants donnés par le modèle Sachem. Monsieur Moullart complète en précisant que ces évolutions, qui se lisent dans le graphique 3.10, sont 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 des 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 et 97 puis 99 avaient été des années avec de fortes poussées de renégociations. Cela a modifié fortement la répartition entre remboursement du capital et charges d'intérêt. Enfin, le dernier phénomène est le fort recul de l'accession à la propriété et donc de l'endettement dans les premières années 90. Cela explique l'évolution heurtée du rapport « revenu brut courant net des remboursements sur production » des accédants (tableau 3.12). Monsieur Gressier demande de rajouter une note sous le tableau 3.12 expliquant ces évolutions.

### **L'investissement**

Monsieur Taffin note la faiblesse de l'investissement en logements neufs des bailleurs sociaux, alors que l'on devrait observer les premiers dividendes du plan de relance initié au printemps 2001. En 2002, l'investissement des bailleurs sociaux dans le neuf n'augmente pas (donc recule en volume), alors que les mises en chantier progressent de 4 % par rapport à 2001. Pour Monsieur Mouillart, cette apparente contradiction pourrait s'expliquer par un financement d'une grande partie de ces investissements en fin d'année 2002. Cela pourrait aussi indiquer que le taux d'évaporation des agréments enregistrés par l'administration s'est accru. Monsieur Gressier demande de rajouter quelques lignes dans le rapport pour expliquer pourquoi les bailleurs sociaux n'ont pas investi davantage, alors qu'il y avait un plan de relance et que leurs mises en chantier ont augmenté. Monsieur Poncet rappelle que pour cela il est nécessaire de faire une analyse temporelle extrêmement fine pour voir comment une décision politique se traduit au niveau des versements financiers qui sont retracés dans les comptes. Si les dates des agréments sont connues avec précision, celles des mises en chantier ne le sont qu'au moment de leur prise en compte dans Sitaldel. Mais pour évaluer l'investissement, il est nécessaire de raisonner en termes de versements financiers. Une autre source de

divergence pourrait être de considérer seulement l'évolution des versements en moyenne annuelle, alors que celle de 4 % des mises en chantier est exprimée en glissement annuel. Monsieur Taffin demande de regarder si à l'effet calendrier ne s'ajoute pas un effet taille des logements.

Monsieur Gressier souhaiterait que le poids très important des terrains dans l'investissement fasse également l'objet d'un commentaire. L'augmentation de 7,9 % de l'investissement en logement neuf résulte d'une augmentation de 2,4 % des dépenses de construction et de 32,4 % des achats de terrains d'assises. Monsieur Poncet rappelle que l'on a toujours eu, dans le compte du logement, des difficultés statistiques pour partager l'investissement logement entre bâti et terrain. Dans le contexte actuel, l'évolution de la valeur des terrains sert pour une large part à concilier la croissance forte des prix des logements à celle modérée des prix de production du bâti (3 % dans le cadre central de la comptabilité nationale) qui est voisine de l'indice du coût de la construction. Pour affiner le diagnostic, il serait nécessaire d'ouvrir un chantier statistique sur l'évaluation des prix des terrains.

Monsieur Raoul considère que le titre, dans le powerpoint, « une hausse soutenue des travaux en valeur pour les ménages » est un peu excessif. La hausse en valeur n'a été que de 3,5 % alors que l'indice des prix de l'entretien amélioration de l'habitat augmentait de 3,6 %. On est plutôt étonné par la faiblesse de la croissance de ces travaux. Monsieur Coloos rappelle qu'il était difficile en 2002 de trouver un artisan disponible compte tenu de leur charge de travail.

Monsieur Poncet fait remarquer que pour répondre à des demandes précédentes de la Commission, un partage volume-prix de l'investissement en travaux a été introduit dans le chapitre 1, de même que pour les acquisitions dans l'ancien, mais pas encore dans le chapitre 4.

### **Les aides au logement**

Monsieur Mouillart rappelle que le niveau et l'évolution des dépenses fiscales dépend de la date à laquelle l'évaluation est faite par l'administration fiscale. Il invite donc à se rapprocher des concepteurs du chiffrage au sein du service de législation fiscale pour avoir une méthode constante dans le chiffrage du compte du logement. Madame Pitrou précise qu'elle prend la dernière évaluation de « voies et moyens » et que cette évaluation est définitive. Monsieur Mouillart dit avoir constaté

des révisions spectaculaires des dépenses fiscales relatives à la TVA à 5,5 %.

Madame Perrois du bureau des statistiques M2 de la DGI explique que les dépenses fiscales qui ont un impact sur l'impôt sur le revenu (la TVA n'en fait pas partie) sont évaluées fin juin-début juillet, à partir d'un échantillon de contribuables, représentatif au niveau de l'impôt, constitué l'an dernier à partir des revenus fonciers 2001. Le calcul est fait en prenant l'écart entre l'impôt effectivement payé et celui qui aurait été payé en simulant la suppression de la mesure fiscale. Les hypothèses d'évolution des revenus sont fournies par la Direction de la Prévision. L'évaluation de la dépense fiscale est définitive dès lors que les revenus de l'année correspondante sont connus. Fin juin-début juillet 2004, seront donc constatées les dépenses fiscales au titre de l'année 2003.

Monsieur Coloos fait remarquer que les 442 millions affectés au renouvellement urbain dans le tableau 43 qui donne la participation des employeurs à l'effort de construction, ont en fait été affectés au budget de l'Etat. En 2002, faute de pouvoir consommer cette somme, il a été décidé de l'affecter en recette au budget de l'Etat. Une convention prévoyait, en effet, que si cette somme n'était pas utilisée, elle pourrait l'être par l'Etat. Monsieur Gressier demande donc que ce tableau soit corrigé en mettant une note de bas de page expliquant que cette somme n'a pas été affectée au renouvellement urbain mais en recette au budget de l'Etat en faisant référence à la convention.

Monsieur Horenfeld souhaiterait que le compte fournisse, comme pour les aides à la personne, des quantités physiques et des aides à la pierre unitaire par catégorie de bénéficiaires. Cela permettrait d'évaluer l'efficacité de ces aides. Il serait intéressant d'essayer d'avancer dans cette voie, la difficulté étant différente selon les aides.

### **La rentabilité de l'accession à la propriété**

Les travaux du groupe « rentabilité de l'accession à la propriété » ont fait l'objet d'un rapport. Pour en permettre une lecture plus facile, un résumé a été rédigé. Ces deux documents ont été adressés aux membres de la commission.

Monsieur Bosvieux souligne la qualité de ce travail. Il permet de retrouver un certain nombre de résultats connus, comme la quasi-impossibilité pour un ménage aux revenus modestes d'accéder en Ile-de-France ou

encore l'équivalence, dès lors que l'on a réuni un apport personnel suffisant, entre payer un loyer dans le secteur privé et supporter les charges financières de l'emprunt nécessaire à l'accession. L'efficacité pour les finances publiques compare l'aide à l'accession à l'aide au locatif social. Elle n'aborde pas l'intérêt d'aider l'accession à la propriété indépendamment de la construction de logements sociaux.

Monsieur Taffin note que le bilan relatif aux finances publiques tient essentiellement au différentiel de TVA qui est une cristallisation d'une partie des aides. Ces aides ont pour objet d'abaisser le loyer d'équilibre de l'ensemble des locataires et pas uniquement ceux des futurs accédants. Enfin, pour faire un bilan complet pour les finances publiques, il faudrait tenir compte des recettes fiscales au titre de l'impôt sur le revenu acquitté sur les loyers réels, alors que les loyers imputés aux propriétaires ne sont pas imposés<sup>1</sup>. Dans le document, il est fait référence au « reverse mortgage » comme moyen, pour un ménage propriétaire, de réaliser la valeur que représente son logement en le vendant en viager à une banque. Il faudrait également évoquer les « equity loans » qui sont la possibilité d'obtenir des prêts garantis par une hypothèque sur le logement.

Monsieur Schaefer rappelle que l'étude est précise et prudente. Il est clairement mentionné qu'il s'agit d'une approche microéconomique et qu'elle ne permet pas d'éclairer des décisions de politique publique. Il faudra donc veiller à ne pas utiliser isolément les conclusions de l'étude, sans faire références aux hypothèses et limites mentionnées dans le guide de lecture. Enfin, il ne faut pas oublier que l'accession à la propriété est rentable à la condition nécessaire de réunir un apport personnel suffisant.

Monsieur Horenfeld s'interroge sur la faiblesse de l'écart des résultats entre Ile-de-France et les zones 2 et 3. Le nombre d'années au bout duquel la dépense du propriétaire devient inférieure à celle du locataire n'est pas très différent d'une zone à l'autre. Les écarts retenus entre les prix des logements en Ile de France et dans les autres zones semblent faibles (130 000 euros contre respectivement 120 000 et 115 000 euros en zone 2 et 3).

<sup>1</sup> Claire Plateau précise qu'en France, les loyers imputés ne sont pas imposables et les charges d'intérêt des emprunts pour accéder ne sont pas déductibles. Le ménage, qu'il soit locataire ou propriétaire perçoit dans l'étude les mêmes revenus et paie donc les mêmes impôts. L'étude n'a donc pas à prendre en compte un différentiel de recettes au titre de l'impôt sur le revenu.

Madame Plateau rappelle que, compte tenu des revenus modestes des ménages concernés, l'accession en Ile-de-France n'est envisageable qu'en grande couronne, dans la frange périurbaine de l'agglomération parisienne, ce qui explique le niveau des prix retenus. Les logements achetés par ces ménages en Ile-de-France sont un peu plus chers, mais également plus petits (75 m<sup>2</sup>) que ceux achetés en zone 2 (80 m<sup>2</sup>) et en zone 3 (85 m<sup>2</sup>). A la demande de la DGUHC, une variante a été réalisée avec un prix un peu plus élevé (140 000 euros) en Île-de-France en zone un peu plus tendue (toujours en grande couronne mais plus proche de Paris ou mieux situé), et encore de plus petite taille (67 m<sup>2</sup>). Cela est exposé dans le paragraphe III.3 de l'étude. L'accession est un peu plus difficile, mais cela n'apporte que des corrections à la marge à l'étude.

Monsieur Calcoen rappelle l'intérêt d'étudier la sensibilité des résultats aux hypothèses. Madame Magnan précise que des variantes de taux d'intérêt, de taux d'actualisation et de décote de 30 % sur les prix ont été réalisées et sont présentées dans le rapport.

Madame Grima souligne que cette étude est une étude microéconomique de cas types. Les ménages du parc social concernés par l'accession aidée à la propriété sont très minoritaires. Leurs revenus doivent rester modestes, compte tenu des contraintes fortes pour bénéficier des aides. Une conclusion importante de l'étude est aussi de montrer que l'accession dans l'ancien n'est pas intéressante, dès lors que l'on dispose de revenus modestes. L'acquisition dans l'ancien est non rentable pour un ménage qui peut bénéficier d'une location aidée. Enfin, le bilan pour les finances publiques compare l'accession sociale à la construction d'un logement social. Si l'on suppose qu'il n'y a pas construction de logement social, le calcul de la dépense fiscale de l'aide à l'accession à la propriété serait différent.

Monsieur Jacquot attire l'attention sur la nécessité d'une certaine prudence en matière de communication sur les résultats de cette étude. Certains journaux financiers pourraient en conclure rapidement qu'il faut encourager les ménages à accéder à la propriété. Or cela peut être dangereux pour certains ménages. La rentabilité est en fait inscrite dans les hypothèses retenues qui prolongent les tendances de longue période. Actuellement l'accession à la propriété est rentable compte tenu des niveaux des taux d'intérêt, des loyers et des prix. Mais compte tenu des niveaux actuels de rentabilité, les risques à court et

moyen termes sont d'autant plus élevés. Monsieur Gressier fait remarquer que l'accession est certes actuellement rentable, mais qu'il ne faut pas oublier que le ménage doit accepter en contrepartie de payer plus toute sa vie pour se loger.

Pour permettre une communication avec toutes les précautions qui s'imposent, Monsieur Gressier demande qu'un avertissement aux lecteurs soit rédigé. Il mettra en exergue les hypothèses fortes et les principaux points rappelés au cours de cette discussion.

### **Loyers fictifs et niveau de vie**

Cette étude réalisée par Jean-Claude Driant, Alain Jacquot, Rémy Marquier et Christelle Rieg est destinée à être publiée dans un numéro spécial d'Economie et Statistique consacré au logement, à paraître à l'automne 2004. Monsieur Jacquot transmettra le projet d'article à quiconque en fera la demande. L'étude montre qu'il y a moins de pauvres parmi les propriétaires lorsqu'on leur impute un loyer fictif. Si l'on ne tient pas compte de ces revenus imputés, 9,1 % des propriétaires occupants ont des revenus inférieurs à la demi-médiane des niveaux de vie et sont donc considérés comme pauvres. Ils ne sont plus que 3,9 % des propriétaires occupants, lorsque l'on prend en compte les revenus imputés. Mais surtout, les conditions de logement des pauvres et des non pauvres sont plus contrastées lorsqu'on impute un loyer fictif aux propriétaires : imputer un loyer fictif a donc pour effet de faire converger la notion de pauvreté monétaire vers la notion de « pauvreté en conditions de vie », ce qui constitue une justification pragmatique à la pratique consistant à imputer des loyers fictifs.

### **Les loyers en 2003**

Monsieur Taffin souhaite que l'explication très claire, extrêmement mesurée, de la hausse des prix des loyers du secteur HLM donnée dans le projet de rapport 2002 soit reprise dans l'analyse de l'évolution des loyers 2003.

**Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :**

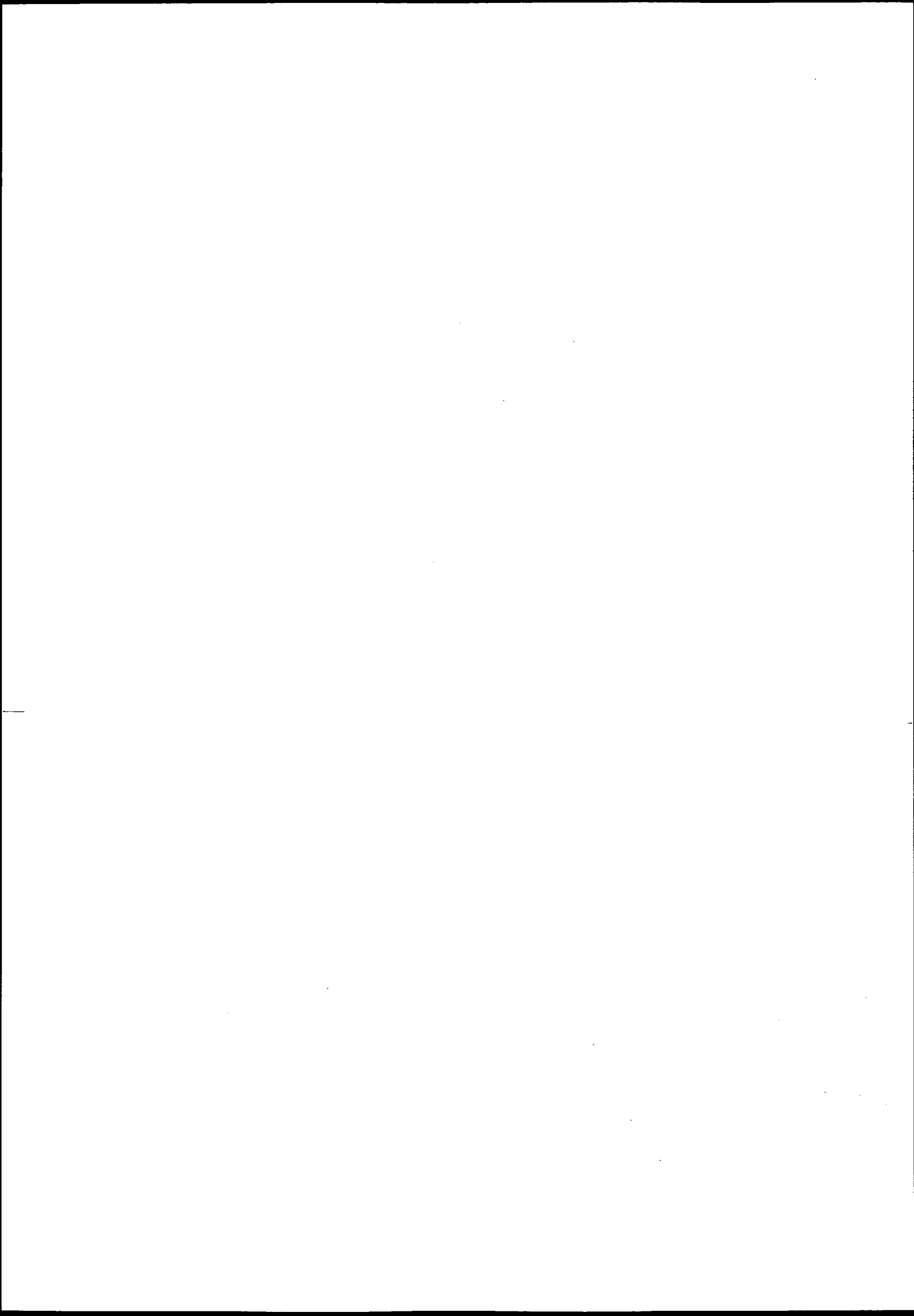
M. Claude Gressier, président,  
Mme Claire Plateau et M. Patrick Poncet, rapporteurs,

M. Jean Bosvieux, M. Francis Calcoen, M. Bernard Coloos, M. Gilles Horenfeld,  
M. Michel Mouillart, M. Claude Taffin, M. Jean-Pierre Schaefer, Mme Catherine Tron, personnalités  
qualifiées,

M. Yannick Martin (ANAH),  
Mme Elisabeth Forman (Banque de France),  
M. Jean Paul Garcia (CGPC),  
M. Michel Barge, M. Xavier Delache, Mme Heidi Magnan, M. Emmanuel Raoul,  
Mme Pascale Ricau, Mme Raphaëlle Rivalin (DAEI),  
Mme Béatrice Perrois (DGI),  
M. Florent Boudjemaa, Mme Anne Brun, M. Jacques Caille, M. Olivier Demarthe, Mme Marie-Claire  
Grima, M. Frédéric Noble, Mme Laure Pitrou, Mme Eliane Talmon (DGUHC),  
M. Régis Arthaut, M. Luis Cases, Alain Jacquot (Insee).

**Excusés :**

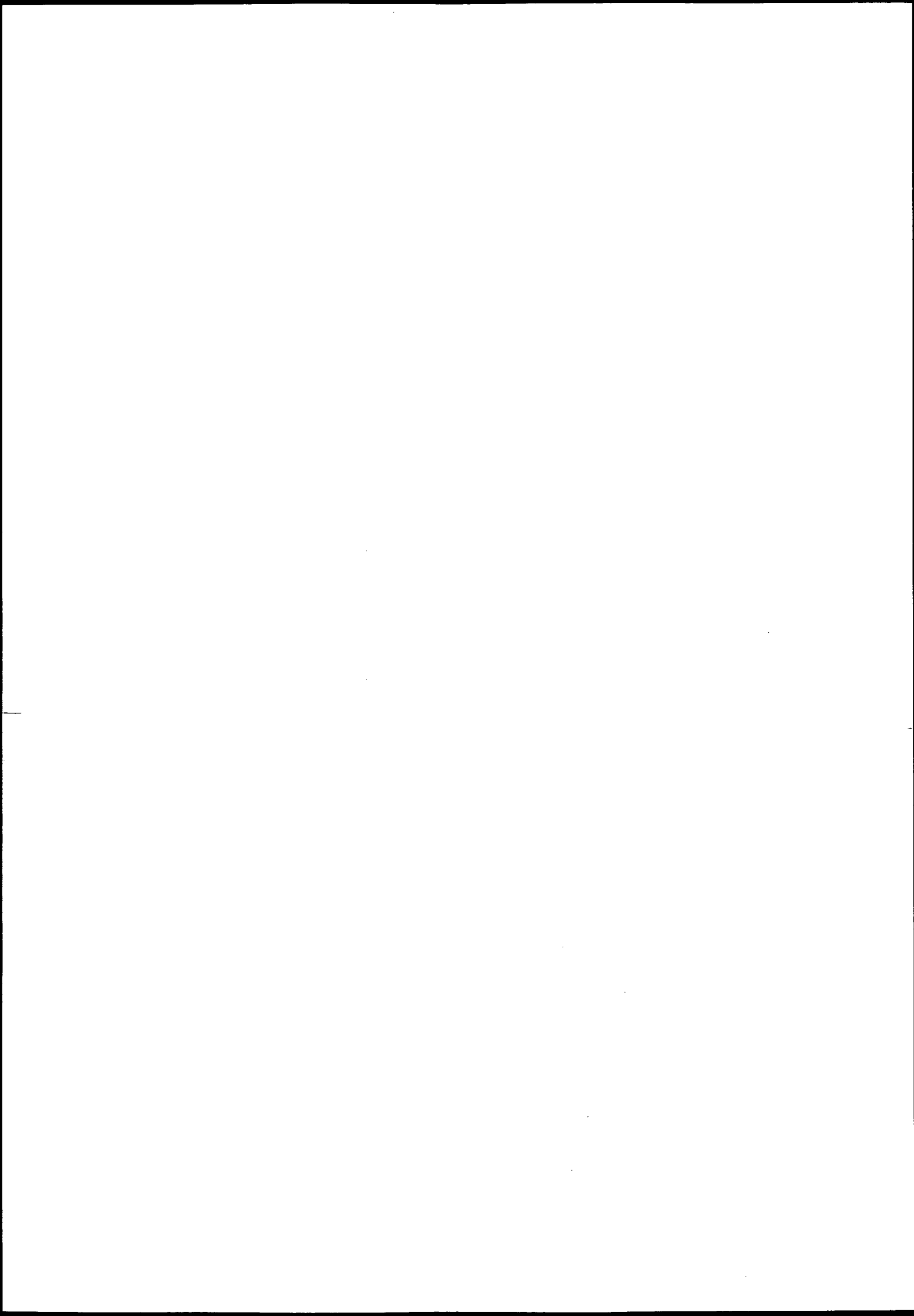
Mme Catherine Bonvalet,  
M. Henry Buzy-Cazaux,  
M. Jean Claude Driant,  
M. Denis Fichot,  
M. Jean Jacques Granelle,  
M. Jean-François Grillon.



# **CINQUIÈME PARTIE**

## **TABLEAUX STATISTIQUES**

---





# TABLEAUX STATISTIQUES

Édition 2004

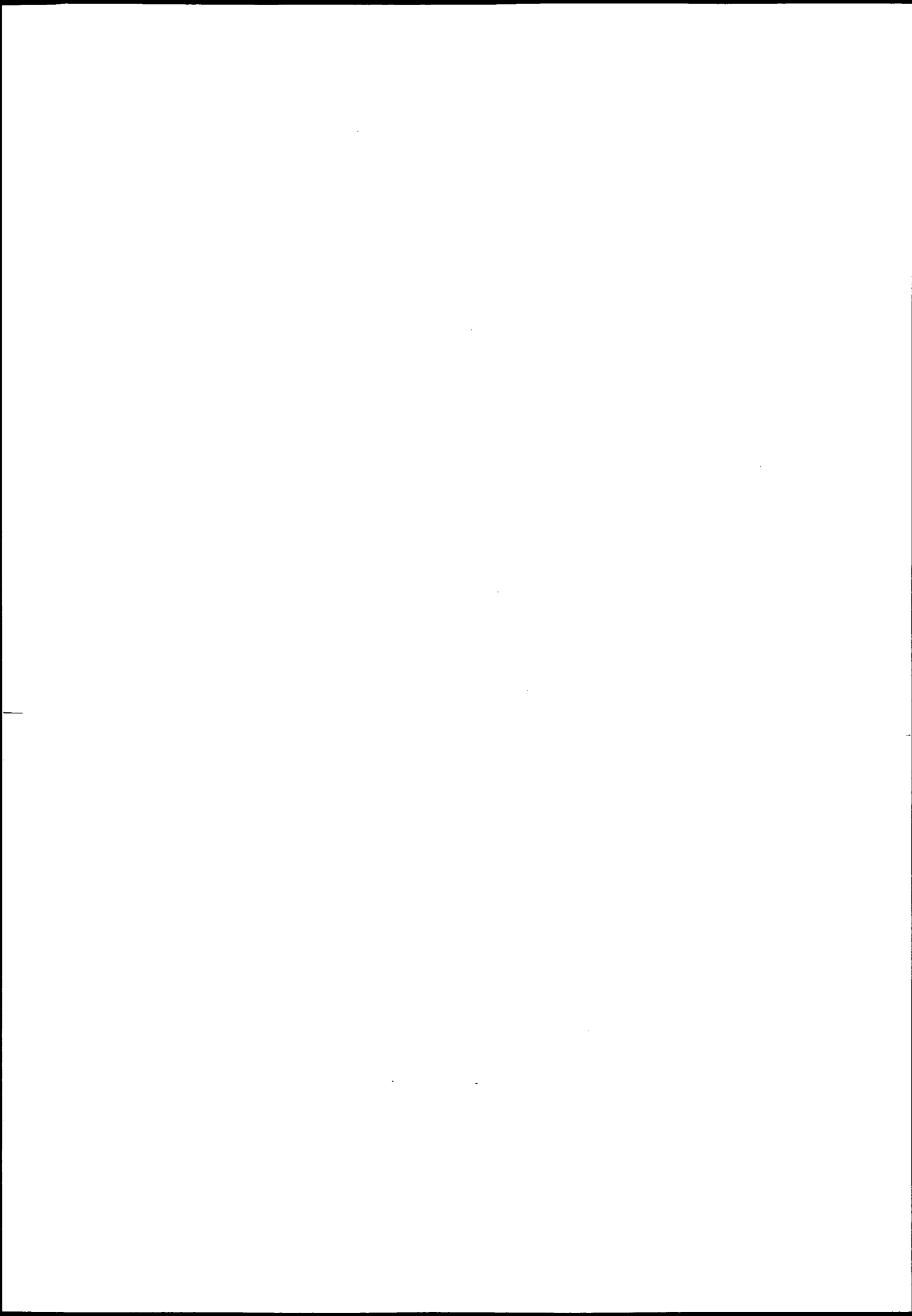
---

<b>Comptes annuels en 2002</b> .....	<b>167</b>
Tableau 10 La dépense nationale en logements selon les filières .....	169
Tableau 11 La dépense nationale en logements selon les financeurs .....	170
Tableau 20 Consommation associée au service de logement .....	172
Tableau 21-22 Compte des producteurs de service de logement .....	174
Tableau 23 Les acquisitions de logements et de travaux .....	176
Tableau 24 Financement des acquisitions de logements et de travaux .....	178
Tableau 25 Financement des dépenses en capital .....	180
Tableau 30 Les aides au logement .....	182
<b>Les séries chronologiques 1984-2002</b> .....	<b>185</b>
La dépense nationale en logement .....	186
L'ensemble des filières de logements ordinaires	
Tableau 20 .....	188
Tableau 21-22 .....	190
Tableau 23 .....	192
Tableau 24 .....	194
Filière des propriétaires occupants accédants	
Tableau 20 .....	196
Tableau 21-22 .....	198
Tableau 23 .....	200
Tableau 24 .....	202
Filière des propriétaires occupants non accédants	
Tableau 20 .....	204
Tableau 21-22 .....	206
Tableau 23 .....	208
Tableau 24 .....	210
Filière des bailleurs personne physique	
Tableau 20 .....	212
Tableau 21-22 .....	214
Tableau 23 .....	216
Tableau 24 .....	218
Filière des bailleurs d'HLM	
Tableau 20 .....	220
Tableau 21-22 .....	222
Tableau 23 .....	224
Tableau 24 .....	226
Filière des locaux d'hébergement	
Tableau 20 .....	228
Tableau 21-22 .....	230

<b>Financement de la dépense en capital</b>		
Filière ménages accédants .....		<b>234</b>
Filière ménages non accédant .....		<b>236</b>
Filière bailleurs personnes physiques .....		<b>238</b>
Filière bailleurs HLM .....		<b>240</b>
 <b>Annexes .....</b>		 <b>243</b>
<b>Les aides publiques et les prélèvements</b>		
Tableau 311 Aides effectives au logement : versements des financeurs .....		<b>244</b>
Tableau 312 Aides effectives au logement : versements des financeurs selon la filière bénéficiaire .....		<b>248</b>
Tableau 313 Ventilation des aides aux producteurs du service de logement selon leur objet .....		<b>250</b>
Tableau 314 Montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement .....		<b>252</b>
Tableau 315 Avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement : ventilation par filière .....		<b>256</b>
Tableau 321 Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement .....		<b>258</b>
 <b>Les aides personnelles : répartition et évolution</b>		
Tableau 341 Nombre de bénéficiaires .....		<b>262</b>
Tableau 342 Montants .....		<b>264</b>
Tableau 343 Montants mensuels moyens .....		<b>266</b>
 <b>Les circuits de financement</b>		
Tableau 40 Le Livret A .....		<b>268</b>
Tableau 41 Le Livret bleu .....		<b>268</b>
Tableau 42 Épargne – Logement .....		<b>270</b>
Tableau 43 Participation des employeurs à l'effort de construction .....		<b>272</b>
 <b>Le parc de logements</b>		
Tableau 50 Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement .....		<b>274</b>
Tableau 51 Répartition des résidences principales par filière .....		<b>276</b>
Tableau 50 sans DOM Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole .....		<b>278</b>
Tableau 51 sans DOM Répartition des résidences principales par filière en métropole .....		<b>280</b>
Tableau 52 Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement .....		<b>282</b>

## LES COMPTES ANNUELS EN 2002

---



## 10 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES BENEFICIAIRES

Année 2002 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total
<b>10.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>				<b>218 691</b>
<i>10.11 consommation finale de biens et services</i>	217 691			217 691
10.111 produits marchands	108 802			108 802
10.1111 consommation de service de logement marchande (1)	53 491			53 491
10.1112 dépenses d'énergie	39 447			39 447
10.1113 charges locatives récupérables	2 410			2 410
10.1114 services extérieurs - petits travaux	10 475			10 475
10.1115 autres dépenses	2 979			2 979
10.112 produits non marchands				
10.1121 consommation de service de logement non marchande	108 889			108 889
<i>10.12 consommation intermédiaire de biens et services</i>				1 000
10.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)				1 000
<b>10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques (3)</b>				<b>78 403</b>
<i>10.21 formation nette de capital fixe</i>				78 403
10.211 acquisition et construction de logements neufs		9 674	28 569	38 243
10.212 travaux		7 178	25 252	32 429
10.213 frais et droits liés		719	6 062	6 781
10.214 acquisitions de logements anciens		n.d.	n.d.	66 845
10.215 cessions de logements anciens (-)		n.d.	n.d.	- 65 895
10.216 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.	n.d.
<i>10.22 variations de stocks de logements</i>		n.d.	n.d.	n.d.
<b>10.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>		1 984	8 241	10 836
<i>10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</i>		n.d.	n.d.	n.d.
<i>10.32 terrains d'assise des logements neufs</i>		1 984	8 241	10 225
<i>10.33 terrains d'assise des logements anciens</i>		n.d.	n.d.	611
<b>10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>				<b>7 761</b>
<i>10.41 transferts courants</i>				5 493
10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	3 147			3 147
10.412 frais de personnel des occupants	1 189			1 189
10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)				752
10.414 frais de personnel des logements vacants (2)				187
10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)				- 59
10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)			28	28
10.417 "autres aides" aux consommateurs	249			249
<i>10.42 transferts en capital</i>				2 268
10.421 "autres aides" aux producteurs		1 370	898	2 268
<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>				<b>313 811</b>
<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>				<b>315 692</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) comprenant le droit au bail et les redevances des locaux d'hébergement.

(2) Les rubriques concernant les logements vacants ne sont pas réparties selon les bénéficiaires.

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

(4) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens.

11 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES FINANCEURS

Année 2002 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Administrations publiques	Institutions financières et autres financeurs
<b>11.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>			
<b>11.11 consommation finale de biens et services</b>			
11.111 produits marchands	96 800	12 001	
11.1111 consommation de service de logement marchande (1)	41 490	12 001	
11.1112 dépenses d'énergie	39 447		
11.1113 charges locatives récupérables	2 410		
11.1114 services extérieurs - petits travaux	10 475		
11.1115 autres dépenses	2 979		
11.112 produits non marchands			
11.1121 consommation de service de logement non marchande	108 889		
<b>11.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>			
11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)			
<b>11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques</b>		3 538	28 822
<b>11.21 formation nette de capital fixe</b>		3 538	28 822
11.211 acquisition et construction de logements neufs		2 435	10 681
11.212 travaux		751	3 640
11.213 frais et droits liés			
11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)		352	14 501
11.215 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.
<b>11.22 variations de stocks de logements</b>		n.d.	n.d.
<b>11.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>			
<b>11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>			
<b>11.32 terrains d'assise des logements neufs</b>			
<b>11.33 terrains d'assise des logements anciens</b>			
<b>11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>			
<b>11.41 transferts courants</b>			
11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	3 147		
11.412 frais de personnel des occupants	1 189		
11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)			
11.414 frais de personnel des logements vacants (2)			
11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)			
11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)		28	
11.417 "autres aides" aux consommateurs		249	
11.418 autres transferts courants (bonifications)		512	
<b>11.42 transferts en capital</b>		2 268	
11.421 "autres aides" aux producteurs		2 268	
<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>			
<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>			

Source : *Compte du Logement*

(1) comprenant le droit au bail et les redevances des locaux d'hébergement.

(2) Les rubriques concernant les logements vacants ne sont pas réparties selon les financeurs.

(3) Ce tableau a été construit en faisant une hypothèse sur la répartition des cessions entre producteurs marchands ou non, afin de ne pas perdre les informations relatives au financement des acquisitions de logements anciens qui modifient la répartition de la dépense selon les financeurs.

(4) Jusqu'à l'année 1990 incluse, ce poste ne comprend pas le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens.

Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total	Année 2002 (en millions d'euros)
		218 691	<b>11.1 Consommation de biens et services spécifiques</b>
		217 691	<b>11.11 consommation finale de biens et services</b>
		108 802	11.111 produits marchands
		53 491	11.1111 consommation de service de logement marchande (1)
		39 447	11.1112 dépenses d'énergie
		2 410	11.1113 charges locatives récupérables
		10 475	11.1114 services extérieurs - petits travaux
		2 979	11.1115 autres dépenses
			11.112 produits non marchands
		108 889	11.1121 consommation de service de logement non marchande
		1 000	<b>11.12 consommation intermédiaire de biens et services</b>
		1 000	11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)
9 767	36 277	78 403	<b>11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques</b>
9 767	36 277	78 403	<b>11.21 formation nette de capital fixe</b>
5 046	20 080	38 243	11.211 acquisition et construction de logements neufs
5 377	22 662	32 429	11.212 travaux
719	6 062	6 781	11.213 frais et droits liés
- 1 375	- 12 527	950	11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)
n.d.	n.d.	n.d.	11.215 consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	<b>11.22 variations de stocks de logements</b>
1 984	8 241	10 836	<b>11.3 Autres investissements des producteurs (4)</b>
n.d.	n.d.	n.d.	<b>11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques</b>
1 984	8 241	10 225	<b>11.32 terrains d'assise des logements neufs</b>
n.d.	n.d.	611	<b>11.33 terrains d'assise des logements anciens</b>
		7 761	<b>11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement</b>
		5 493	<b>11.41 transferts courants</b>
		3 147	11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants
		1 189	11.412 frais de personnel des occupants
		752	11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)
		187	11.414 frais de personnel des logements vacants (2)
		- 59	11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)
		28	11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)
		249	11.417 "autres aides" aux consommateurs
- 4	- 508	0	11.418 autres transferts courants (bonifications)
		2 268	<b>11.42 transferts en capital</b>
		2 268	11.421 "autres aides" aux producteurs
		313 811	<b>DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)</b>
		315 692	<b>DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)</b>

## 20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
<b>20.1 Consommation de service de logement</b>	38 021	56 541	94 562	28 643	12 496	4 807
20.11 loyers (1)	38 021	56 541	94 562	28 643	12 496	4 807
20.111 loyers des locataires (2)				28 643	12 496	4 807
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	38 021	56 541	94 562			
20.113 droit au bail				0	0	0
20.12 redevances (4)						
<b>20.2 Dépenses en énergie</b>						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	10 002	15 138	25 140	5 933	4 959	1 385
<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	264	406	670	641	913	123
<b>20.4 Services extérieurs</b>						
20.41 petits travaux dans les logements	4 673	5 245	9 918	1 529	845	204
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	3 878	3 918	7 796	983	503	95
	795	1 326	2 122	546	342	109
<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>						
20.51 personnels d'immeubles	140	261	401	223	433	81
<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>						
20.61 prestations de service	634	799	1 433	969	399	113
20.62 déménagements	506	743	1 249	329	309	52
20.63 frais de baux, d'agences	128	56	184	300	90	28
				340		33
<b>CONSOMMATION TOTALE</b>	<b>53 733</b>	<b>78 390</b>	<b>132 123</b>	<b>37 938</b>	<b>20 044</b>	<b>6 713</b>
<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>	<b>- 1 290</b>	<b>- 174</b>	<b>- 1 464</b>	<b>- 5 636</b>	<b>- 4 488</b>	<b>- 404</b>
<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>	<b>- 1</b>	<b>- 0</b>	<b>- 1</b>	<b>- 3</b>	<b>- 2</b>	<b>- 0</b>
<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>	<b>52 442</b>	<b>78 216</b>	<b>130 658</b>	<b>32 299</b>	<b>15 554</b>	<b>6 309</b>

Source : *Compte du Logement*

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ; les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.

Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.



Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
Locataires		Ensemble					
d'autres pers. morales	Ensemble						
1 815	47 761	142 323	14 327	156 650	5 730	162 381	<b>20.1 Consommation de service de logement</b>
1 815	47 761	142 323	14 327	156 650		156 650	20.11 loyers (1)
1 815	47 761	47 761		47 761		47 761	20.111 loyers des locataires (2)
		94 562	14 327	108 889		108 889	20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)
0	0	0		0		0	20.113 droit au bail
					5 730	5 730	20.12 redevances (4)
							<b>20.2 Dépenses en énergie</b>
287	12 564	37 704	1 226	38 930	517	39 447	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété
							<b>20.3 Charges locatives récupérables</b>
63	1 740	2 410		2 410		2 410	20.31 entretien et petits travaux des parties communes
159	2 737	12 654	967	13 621		13 621	<b>20.4 Services extérieurs</b>
131	1 712	9 508	967	10 475		10 475	20.41 petits travaux dans les logements
28	1 025	3 147		3 147		3 147	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)
							<b>20.5 Frais de personnel (partie récupérable)</b>
51	788	1 189		1 189		1 189	20.51 personnels d'immeubles
65	1 546	2 979		2 979		2 979	<b>20.6 Autres dépenses (5)</b>
19	709	1 958		1 958		1 958	20.61 prestations de service
16	433	617		617		617	20.62 déménagements
30	403	403		403		403	20.63 frais de baux, d'agences
<b>2 440</b>	<b>67 135</b>	<b>199 258</b>	<b>16 520</b>	<b>215 779</b>	<b>6 248</b>	<b>222 026</b>	<b>CONSOMMATION TOTALE</b>
- 305	- 10 833	- 12 297		- 12 297	- 959	- 13 256	<b>20.7 Aides à la personne (-)</b>
- 0	- 6	- 6		- 6	- 1	- 7	<b>20.8 Aides aux déménagements (-)</b>
<b>2 135</b>	<b>56 297</b>	<b>186 955</b>	<b>16 520</b>	<b>203 475</b>	<b>5 288</b>	<b>208 763</b>	<b>CONSOMMATION NETTE DES AIDES</b>

(4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.

(5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.

En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres

## 21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
<b>21.1 Charges locatives NR (*)</b>							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	162	243	405	506	589	179	48
<b>21.2 Services extérieurs</b>	245	413	658	2 248	606	193	225
21.21 honoraires de syndic, autres frais	203	346	549	507	234	63	45
21.22 petits travaux				573	250	96	36
21.23 rémunération d'intermédiaires				1 070			134
21.24 primes d'assurances	42	67	110	98	122	34	10
<b>21.3 Frais de personnel</b>	47	87	134	112	1 869	573	19
21.31 personnels d'immeubles (NR)	47	87	134	112	152	42	19
21.32 personnels de gestion					1 717	531	
<b>21.4 Impôts et taxes autres que la TVA</b>	2 217	3 651	5 867	4 286	1 143	354	458
21.41 TFPB	2 217	3 651	5 867	1 749	1 143	354	104
21.42 autres impôts et taxes (1)				2 537			354
<b>21.5 Intérêts des emprunts</b>							
21.51 sur les crédits immobiliers	16 214	787	17 001	2 053	2 868	1	n.d.
<b>21.6 Autres dépenses</b>				380	3	55	32
21.61 prestations de service (NR) (2)				39	3	22	2
21.62 dépenses diverses (3)				340		33	30
<b>21.7 Impayés sur loyers et charges</b>							
21.8 Transfert à l'occupant				3 173	231	1 014	139
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>18 884</b>	<b>5 181</b>	<b>24 065</b>	<b>12 757</b>	<b>7 310</b>	<b>2 369</b>	<b>921</b>
<b>RESULTAT BRUT COURANT</b>	<b>19 262</b>	<b>51 533</b>	<b>70 795</b>	<b>15 791</b>	<b>5 524</b>	<b>2 534</b>	<b>902</b>
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>RESULTAT NET COURANT</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>

Source : Compte du Logement

(\*) NR : non récupérable

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
<b>ressources en millions d'euros</b>							
<b>22.1 Production de service de logement (4)</b>	<b>38 021</b>	<b>56 541</b>	<b>94 562</b>	<b>28 296</b>	<b>12 496</b>	<b>4 807</b>	<b>1 794</b>
22.11 loyers	38 021	56 541	94 562	28 296	12 496	4 807	1 794
22.111 loyers des locataires				28 643	12 496	4 807	1 815
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	38 021	56 541	94 562				
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)				- 347			- 21
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)					0		
22.115 subventions d'équilibre					n.d.		
22.12 redevances							
<b>22.2 Subventions d'exploitation</b>	<b>16</b>		<b>16</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>22.3 Autres produits</b>							
22.31 indemnités d'assurance	109	173	282	252	313	87	26
<b>TOTAL DES RESSOURCES</b>	<b>38 146</b>	<b>56 714</b>	<b>94 860</b>	<b>28 549</b>	<b>12 833</b>	<b>4 903</b>	<b>1 823</b>

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

### Modifications par rapport à la base 1980.

(1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.

(4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.

La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
Bailleurs de logements loués vides	Ensemble						
Ensemble							
1 321	1 726			1 726	230	1 957	21.1 Charges locatives NR (*)
3 272	3 930	39	464	4 432	696	5 128	21.11 entretien et petits travaux des parties communes
849	1 397			1 397	310	1 707	21.2 Services extérieurs
955	955		427	1 382	338	1 720	21.21 honoraires de syndic, autres frais
1 204	1 204			1 204	23	1 227	21.22 petits travaux
264	373	39	37	449	25	474	21.23 rémunération d'intermédiaires
2 573	2 707	194	187	3 088	2 829	5 917	21.24 primes d'assurances
325	459	194	187	840	2 323	3 163	21.3 Frais de personnel
2 248	2 248			2 248	507	2 755	21.31 personnels d'immeubles (NR)
6 241	12 109	914	752	13 774	20	13 794	21.32 personnels de gestion
3 350	9 217	914	723	10 854	17	10 871	21.4 Impôts et taxes autres que la TVA
2 891	2 891		29	2 920	2	2 923	21.41 TFPB
							21.42 autres impôts et taxes (1)
4 922	21 923	6 158		28 081	266	28 347	21.5 Intérêts des emprunts
470	470	192	574	1 235	4	1 240	21.51 sur les crédits immobiliers
66	66	192	150	408	4	412	21.6 Autres dépenses
403	403		424	827		827	21.61 prestations de service (NR) (2)
							21.62 dépenses diverses (3)
4 558	4 558			4 558		4 558	21.7 Impayés sur loyers et charges
							21.8 Transfert à l'occupant
23 357	47 422	7 497	1 976	56 895	4 045	60 940	TOTAL DES CHARGES
24 751	95 546	6 929	- 1 881	100 595	2 600	103 195	RESULTAT BRUT COURANT
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	21.9 Consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	RESULTAT NET COURANT

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
Bailleurs de logements loués vides	Ensemble						
Ensemble							ressources en millions d'euros
47 393	141 955	14 327		156 282	5 730	162 013	22.1 Production de service de logement (4)
47 393	141 955	14 327		156 282		156 282	22.11 loyers
47 761	47 761			47 761		47 761	22.111 loyers des locataires
	94 562	14 327		108 889		108 889	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
- 368	- 368			- 368		- 368	22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
0	0						22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
							22.115 subventions d'équilibre
					5 730	5 730	22.12 redevances
36	52			52	864	916	22.2 Subventions d'exploitation
679	960	99	96	1 155	51	1 206	22.3 Autres produits
							22.31 indemnités d'assurance
48 108	142 968	14 427	96	157 490	6 645	164 135	TOTAL DES RESSOURCES

(5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

(6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

## 23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs		
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>33 436</b>	<b>1 966</b>	<b>35 402</b>	<b>5 630</b>	<b>2 588</b>	<b>677</b>
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	20 329	1 251	21 580	1 233	2 332	550
23.112 achetés à des promoteurs	5 251	290	5 541	3 096		
23.12 terrains d'assise						
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	5 785	333	6 118	328	250	124
23.122 des logements vendus par des promoteurs	1 578	77	1 655	856		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	369	11	380	84	4	2
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	124	4	128	33	2	1
<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>	<b>10 186</b>	<b>13 358</b>	<b>23 544</b>	<b>3 944</b>	<b>2 454</b>	<b>448</b>
<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>55 785</b>	<b>29 173</b>	<b>84 958</b>	<b>7 416</b>	<b>284</b>	<b>511</b>
23.31 montant des acquisitions hors terrains	37 098	19 572	56 670	5 289	213	346
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	15 152	7 994	23 146	1 670	67	109
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	1 136	400	1 536	143	4	4
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2 399	1 207	3 606	314		52
<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>99 407</b>	<b>44 497</b>	<b>143 904</b>	<b>16 990</b>	<b>5 326</b>	<b>1 636</b>

Source : *Compte du Logement*

(1) il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
Bailleurs		Ensemble					
autres personnes morales	Ensemble						
2 483	11 378	46 780	2 365	49 145			<b>23.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
1 578	5 693	27 273	1 343	28 616			23.11 bâtiments hors terrain
470	3 566	9 107	519	9 626			23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
							23.112 achetés à des promoteurs
							<b>23.12 terrains d'assise</b>
328	1 030	7 148	337	7 485			23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
98	954	2 609	131	2 740			23.122 des logements vendus par des promoteurs
4	94	474	26	500			<b>23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains</b>
5	41	169	9	178			<b>23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains</b>
296	7 142	30 686	1 764	32 449			<b>23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)</b>
561	8 772	93 730	5 431	99 161			<b>23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
381	6 229	62 899	3 986	66 885			23.31 montant des acquisitions hors terrains
121	1 967	25 113	1 124	26 237			23.32 montant des terrains dans les acquisitions
2	153	1 689	93	1 782			23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
57	423	4 029	228	4 257			23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
3 340	27 292	171 195	9 560	180 755			<b>TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>

## 24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs			
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales
<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>	<b>33 437</b>	<b>1 966</b>	<b>35 403</b>	<b>5 630</b>	<b>2 588</b>	<b>675</b>	<b>2 483</b>
24.11 fonds propres (1)	11 657	1 966	13 623	2 784	190	55	1 614
24.12 aides	878		878	10	363	100	30
24.13 emprunts							
24.131 emprunts aidés	1 481		1 481	0	1 729	448	139
24.132 emprunts non aidés	19 421		19 421	2 836	306	72	700
<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>	<b>55 785</b>	<b>29 173</b>	<b>84 958</b>	<b>7 416</b>	<b>284</b>	<b>511</b>	<b>561</b>
24.21 fonds propres	17 174	29 173	46 347	5 826	28	381	481
24.22 aides	255		255	19	46	13	9
24.23 emprunts							
24.231 emprunts aidés	230		230		189	48	10
24.232 emprunts non aidés	38 126		38 126	1 571	21	69	62
<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>	<b>10 186</b>	<b>13 358</b>	<b>23 544</b>	<b>3 944</b>	<b>2 454</b>	<b>448</b>	<b>296</b>
24.31 fonds propres	6 345	9 980	16 325	2 258	1 726	182	129
24.32 aides	157	155	312	160	172	26	66
24.33 emprunts							
24.331 emprunts aidés	80		80		459	132	8
24.332 emprunts non aidés	3 604	3 223	6 827	1 526	98	109	93
<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>	<b>99 408</b>	<b>44 497</b>	<b>143 905</b>	<b>16 990</b>	<b>5 326</b>	<b>1 634</b>	<b>3 340</b>
24.51 fonds propres	35 176	41 119	76 295	10 868	1 944	618	2 223
24.52 aides	1 290	155	1 445	189	581	139	105
24.53 emprunts							
24.531 emprunts aidés	1 791		1 791	0	2 376	628	157
24.532 emprunts non aidés	61 151	3 223	64 374	5 933	425	250	855

Source : *Compte du Logement*

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Résidences principales		R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
Bailleurs	Ensemble					
Ensemble						
11 376	46 779	2 366	49 145			<b>24.1 LOGEMENTS NEUFS</b>
4 643	18 266	1 278	19 544			24.11 fonds propres (1)
503	1 381	4	1 385			24.12 aides
2 316	3 797		3 797			24.13 emprunts
3 914	23 335	1 084	24 419			24.131 emprunts aidés
						24.132 emprunts non aidés
8 772	93 730	5 431	99 161			<b>24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION</b>
6 716	53 063	4 273	57 336			24.21 fonds propres
87	342	6	348			24.22 aides
247	477		477			24.23 emprunts
1 723	39 849	1 152	41 001			24.231 emprunts aidés
						24.232 emprunts non aidés
7 142	30 686	1 764	32 449			<b>24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS</b>
4 294	20 619	1 025	21 644			24.31 fonds propres
424	736	4	740			24.32 aides
598	678		678			24.33 emprunts
1 826	8 653	735	9 388			24.331 emprunts aidés
						24.332 emprunts non aidés
27 289	171 194	9 561	180 755			<b>24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX</b>
15 652	91 947	6 576	98 523			24.51 fonds propres
1 014	2 459	14	2 472			24.52 aides
3 161	4 952		4 952			24.53 emprunts
7 463	71 837	2 971	74 808			24.531 emprunts aidés
						24.532 emprunts non aidés

## 25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Année 2002 (en millions d'euros)	Investisseurs							
	Ménages				Personnes morales			
	accédants	non accédants	bailleurs	résidences secondaires	Ensemble	Sociétés		Entreprises d'assurance
						HLM	Autres	
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	76 106	38 355	13 554		128 014	5 020	2 863	864
25.11 logements neufs	26 866	1 703	4 329		32 898	2 333	1 970	641
25.12 logements d'occasion	38 315	22 325	5 289		65 929	189	459	152
25.13 travaux	10 925	14 327	3 936		29 187	2 498	434	70
<i>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</i>	37 791	16 029	8 265		62 085	4 831	2 404	712
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.		63 954	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	4 196	1 866	583		6 645	8	91	27
<i>FBCF totale (3)</i>	n.d.	n.d.	n.d.		70 706	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	23 205	9 224	2 854		35 282	317	607	155
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.		24 871	n.d.	n.d.	n.d.
<i>Acquisition et travaux en logement (5)</i>	103 506	49 444	16 991		169 941	5 345	3 561	1 045
25.6 Aides à l'investissement	1 296	163	189		1 648	581	202	
25.7 Emprunts / Prêts	65 342	3 640	5 933		74 915	2 801	1 754	
25.8 Remboursements / Recouvrements	36 816	8 890	4 593		50 299	2 732	n.d.	
<i>Financement des dépenses en capital (6)</i>	73 684	54 532	15 462		143 678	4 694	n.d.	1 045

Source : *Compte du Logement*

(1) = 25.11 + 25.13

(2) frais et droits liés relatifs aux acquisitions de logements neufs, de logements d'occasion et aux travaux.

(3) = 25.11 + (25.12 - 25.2) + 25.13 + 25.3

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)

financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)



Personnes morales			Financiers				Total logements ordinaires	Année 2002 (en millions d'euros)
Adm. publiques	Ensemble	Total	Institutions financières		Adm. publiques	Total		
			Organismes collecteurs	Autres				
756	9 503	137 517					137 517	25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux
401	5 345	38 243					38 243	25.11 logements neufs
115	916	66 845					66 845	25.12 logements d'occasion
240	3 242	32 429					32 429	25.13 travaux
641	8 587	70 672					70 672	<i>FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)</i>
n.d.	1 941	65 895					65 895	25.2 Cessions de logements d'occasion
10	136	6 781					6 781	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	7 698	78 403					78 403	<i>FBCF totale (3)</i>
103	1 181	36 463					36 463	25.4 Acquisitions de terrains (4)
n.d.	755	25 626					25 626	25.5 Cessions de terrains
869	10 820	180 761					180 761	<i>Acquisition et travaux en logement (5)</i>
42	825	2 472	- 21		-2 452	- 2 472	- 0	25.6 Aides à l'investissement
	4 556	79 471	- 1 554	- 77 819	-99	- 79 471	- 0	25.7 Emprunts / Prêts
	2 732	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	25.8 Remboursements / Recouvrements
827	8 171	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	180 761	<i>Financement des dépenses en capital (6)</i>

### 30 - LES AIDES AU LOGEMENT (a)

Année 2002 (en millions d'euros)	Résidences principales				
	Propriétaires occupants	Logements locatifs			
		Personnes physiques	HLM	Autres personnes morales	Ensemble
<b>Aides aux consommateurs</b>					
1 - Aides perçues	1 496,3	5 559,4	4 596,7	876,7	11 032,8
1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement	1 464,7	5 527,8	4 490,5	820,2	10 838,5
1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)	31,6	31,6	106,2	56,5	194,3
2 - Avantages fiscaux	737,3	n.d.	n.d.	n.d.	267,8
3 - Avantages conférés (1 + 2)	2 233,6	n.d.	n.d.	n.d.	11 300,6
4 - Frais de gestion	29,1	109,8	89,2	16,3	215,3
5 - Aides versées (1 + 4) (b)	1 525,4	5 669,2	4 685,9	893,0	11 248,1
<b>Aides aux producteurs</b>					
6 - Aides perçues	187,7	149,2	374,3	197,4	720,9
6.1 Aides à l'investissement	187,7	149,2	354,3	189,2	692,7
6.2 Subventions d'exploitation	0,0	0,0	20,0	8,2	28,2
7 - Avantages de taux	1 118,9	n.d.	n.d.	n.d.	703,1
7.1 Prêts aidés	895,8	n.d.	n.d.	n.d.	486,6
7.2 Prêts non aidés (c)	223,1	n.d.	n.d.	n.d.	216,5
8 - Avantages fiscaux	2 418,4	n.d.	n.d.	n.d.	3 539,6
9 - Autres aides (d)	1 123,0	140,8	735,6	135,8	1 012,2
10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)	4 848,0	n.d.	n.d.	n.d.	5 975,8
11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)	377,1	n.d.	n.d.	n.d.	-199,1
12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)	2 583,6	329,3	1 304,3	387,0	2 020,6
13 - dont aides versées non perçues (f)	1 273,1	39,4	173,7	52,7	265,8
<b>Total des aides</b>					
<b>14 - AVANTAGES CONFÉRÉS (3 + 10)</b>	<b>7 081,6</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>n.d.</b>	<b>17 276,4</b>
Ecart entre avantages conférés et aides versées :					
15 - Avantages fiscaux (2 + 8)	3 155,7	n.d.	n.d.	n.d.	3 807,4
16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)	223,1	n.d.	n.d.	n.d.	216,5
17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)	406,2	n.d.	n.d.	n.d.	16,2
<b>18 - AIDES VERSEES</b> (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)	<b>4 109,0</b>	<b>5 998,5</b>	<b>5 990,2</b>	<b>1 280,0</b>	<b>13 268,7</b>

Source : *Compte du Logement*

(a) Le contenu détaillé des avantages conférés (aides perçues, avantages fiscaux, avantages de taux, autres aides) figure dans le tableau 314.

Les différentes rubriques qui correspondent aux aides versées sont indiquées dans le tableau 311.

(b) L'écart entre ces chiffres et ceux du tableau 20 provient du fait que les autres aides (1.2) et les frais de gestion (4) n'y sont pas pris en compte.

(c) Prêts réglementés dont les taux sont avantageux mais qui ne font pas l'objet de versements de la part de la collectivité (PC, PLI, 1% logement, autres CDC)

Ensemble	R.S.	Locaux d'hébergement	TOTAL	Année 2002 (en millions d'euros)
				<b>Aides aux consommateurs</b>
12 529,1		983,1	13 512,2	1 - Aides perçues
12 303,2		959,8	13 263,0	1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement
225,9		23,3	249,2	1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)
1 005,1			1 005,1	2 - Avantages fiscaux
<b>13 534,2</b>		<b>983,1</b>	<b>14 517,3</b>	<b>3 - Avantages conférés (1 + 2)</b>
244,4		19,1	263,5	4 - Frais de gestion
<b>12 773,5</b>		<b>1 002,2</b>	<b>13 775,7</b>	<b>5 - Aides versées (1 + 4) (b)</b>
				<b>Aides aux producteurs</b>
908,6		19,1	927,7	6 - Aides perçues
880,4		19,1	899,5	6.1 Aides à l'investissement
28,2			28,2	6.2 Subventions d'exploitation
1 822,0	2,4	0,0	1 824,4	7 - Avantages de taux
1 382,4	2,4	0,0	1 384,8	7.1 Prêts aidés
439,6	0,0		439,6	7.2 Prêts non aidés (c)
5 958,0			5 958,0	8 - Avantages fiscaux
2 135,2	89,1	21,6	2 245,9	9 - Autres aides (d)
<b>10 823,8</b>	<b>91,5</b>	<b>40,7</b>	<b>10 956,0</b>	<b>10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)</b>
178,0	11,1	10,2	199,3	11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)
<b>4 604,2</b>	<b>102,6</b>	<b>50,9</b>	<b>4 757,7</b>	<b>12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)</b>
1 538,9	13,5	8,0	1 560,4	13 - dont aides versées non perçues (f)
				<b>Total des aides</b>
<b>24 358,0</b>	<b>91,5</b>	<b>1 023,8</b>	<b>25 473,3</b>	<b>14 - AVANTAGES CONFERES (3 + 10)</b>
6 963,1			6 963,1	Ecarts entre avantages conférés et aides versées :
439,6			439,6	15 - Avantages fiscaux (2 + 8)
422,4	11,1	29,3	462,8	16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)
				17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)
<b>17 377,7</b>	<b>102,6</b>	<b>1 053,1</b>	<b>18 533,4</b>	<b>18 - AIDES VERSEES (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)</b>

(d) Ces aides ne peuvent être classées dans l'une des trois autres catégories. Ce sont l'exonération de TFPB (part compensée par l'Etat) et la réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat). Le PLA fiscal rentre également dans cette catégorie à partir de 1997.

(e) L'écart entre ces chiffres et ceux des tableaux 21 et 24 provient du fait que les autres aides aux producteurs (9) n'y sont pas prises en compte.

(f) La contrepartie de ces aides, indiquées dans le tableau 311, correspond aux avantages de taux des prêts aidés. Une année donnée, il est normal que le montant versé par la collectivité pour financer une aide de ce type ne se traduise pas par un montant équivalent d'avantage consenti au producteur. Ceci explique les décalages temporels (11).

