

CHAPITRE 4

L'ACTIVITE IMMOBILIERE

En 2003, le montant total des acquisitions et travaux en logement atteint 195,0 milliards d'euros, en progression de + 7,9 % par rapport à 2002.

La formation brute de capital fixe s'élève à 82,0 milliards d'euros. Elle s'accroît de + 4,6 %.

L'investissement en logements se monte à 93,6 milliards et progresse de + 4,9% après avoir augmenté de 6,2 % en 2002.

L'investissement des ménages augmente de + 5,2 % alors que celui des personnes morales s'accroît de + 2,9 %.

Les acquisitions de logements neufs augmentent de 4,7 %.

Les acquisitions de logements d'occasion augmentent de 10,7 % au même rythme qu'en 2002 mais de façon accélérée par rapport à 2001 (+ 6,5 %).

Les gros travaux progressent plus qu'en 2003 (+ 4,3 % après + 3,0 %).

Le financement des acquisitions et des logements est marqué par la poursuite de la baisse des aides et des crédits aidés et par une hausse des fonds propres.

L'ensemble des dépenses d'acquisitions et de travaux en logements, appelé également activité immobilière, atteint en 2003 un montant de 195,0 milliards d'euros, en progression de 7,9 % par rapport à 2002.

Ce taux de progression est voisin de celui de 2002 (8,4 %). Il s'explique par le maintien du fort taux de progression des achats de logements d'occasion hors frais (+ 11 % en 2003 comme en 2002). La construction de logements neufs augmente de + 4,7 % en 2003 après + 7,7 % en 2002). Les

travaux d'entretien-amélioration augmentent de + 4,3 %, à un rythme voisin de l'année précédente (3,0 % en 2002).

L'investissement en logement (acquisitions nettes des cessions) atteint 93,6 milliards d'euros en 2003, soit une hausse de + 4,9 % par rapport à 2002.

La formation brute de capital fixe (FBCF cf. encadré ci-après) en logement est de 82,0 milliards d'euros. Son rythme de croissance s'accélère (+ 4,6 % en 2003, après 3,4 % en 2002).

Tableau 4.1

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

en millions d'euros

Activité immobilière hors frais	2002	2003	variation 2003/2002
(1) Construction de logements neufs	38 242	39 884	+ 4,3 %
(2) Terrains d'assiette des logements neufs	10 225	10 838	+ 6,0 %
(3) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	66 883	74 262	+ 11,0 %
(4) Valeurs des terrains des logements d'occasion	26 237	29 129	+ 11,0 %
(5) Gros travaux d'entretien et d'amélioration (y. c. frais)	32 450	33 836	+ 4,3 %
(6) Ensemble des frais et droits liés à l'activité immobilière (sauf travaux)	6 716	7 094	+ 5,6 %
Ensemble de l'activité immobilière (1+ 2+ 3+ 4+ 5+ 6)	180 756	195 042	+ 7,9 %
(7) Cessions de logements d'occasion (hors valeur des terrains)	65 905	73 034	+ 10,8 %
(8) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	25 626	28 402	+ 10,8 %
(9) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (3 - 7)	988	1 227	+ 24,2 %
(10) Acquisitions nettes de cessions y compris valeur des terrains (3 + 4 - 7 - 8)	1 599	1 954	+ 22,2 %
Formation brute de capital fixe (1+ 9+ 5+ 6)	78 396	82 041	+ 4,6%
Investissement (1+ 2+ 10+ 5+ 6)	89 233	93 606	+ 4,9%

Source : Compte du Logement

Concepts et méthodes : activité immobilière, investissement et FBCF

L'activité immobilière comprend trois types d'opérations :

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

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

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

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

I - Les acquisitions et travaux et leurs financements

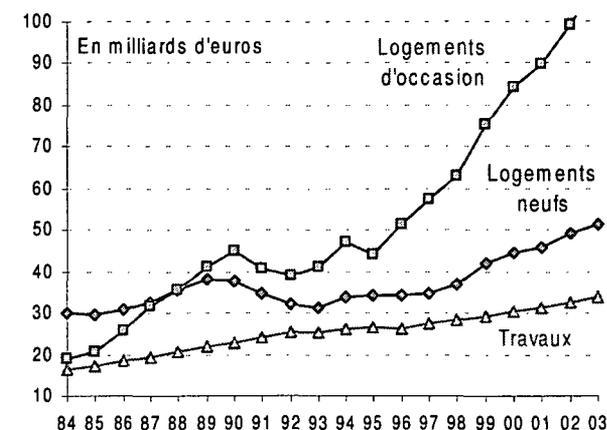
L'année 2003 confirme l'amélioration commencée en 2002 en rupture avec le ralentissement observé en 2000 et 2001. Les acquisitions de logements neufs atteignent 51,5 milliards d'euros en 2003 en augmentation de 4,7 % par rapport à 2002. Leur part dans l'activité immobilière passe de 27 % à 26 %.

Les acquisitions de logements anciens (y compris frais et droits de mutation) progressent de 10,7 % et atteignent un total de 109,7 milliards d'euros. Là encore, le ralentissement est rompu (+ 19,2 % en 1999, + 11,9 % en 2000, + 6,5 % en 2001). La part de l'ancien dans l'activité immobilière qui s'accroît de façon régulière depuis 1995 s'établit en 2003 à 56 %.

Les gros travaux représentent en 2003 un montant de 33,8 milliards d'euros.

La progression en valeur des travaux est légèrement supérieure à celle de 2002. Leur part dans le total de l'activité continue de décroître.

Graphique 4.1
EVOLUTION DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX



Source : Compte du Logement

Tableau 4.2

ACQUISITIONS ET TRAVAUX EN LOGEMENTS

	En milliards d'euros et en %									Contribution
	1984	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003 2002	
Logements neufs	29,7	34,4	36,5	41,5	43,9	45,1	48,5	50,7		
Frais liés	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	0,5	0,5		
Taxe de publicité foncière	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2		
Ensemble neuf	30,1	34,9	37,0	42,2	44,5	45,6	49,1	51,5	+4,7%	16%
% du total	46 %	29 %	29 %	29 %	28 %	27 %	27 %	26 %		
Logements d'occasion	17,5	52,8	57,5	69,6	78,7	83,9	93,1	103,4		
Frais liés	0,4	1,1	1,2	1,4	1,5	1,6	1,8	1,9		
Droits d'enregistrement	1,2	3,6	4,3	4,0	3,9	4,0	4,3	4,5		
Ensemble occasion	19,0	57,4	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2	109,7	+10,7%	74%
% du total	29 %	48 %	49 %	51 %	53 %	54 %	55 %	56 %		
Travaux	16,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	+4,3%	10%
% du total	25 %	23 %	22 %	20 %	19 %	19 %	18 %	17 %		
Ensemble des acquisitions et travaux	65,4	119,7	128,4	146,6	159,0	166,7	180,8	195,0	+7,9%	100%

Source : Compte du Logement

I.1 - Le financement de l'activité immobilière

En 2003, les fonds propres des investisseurs concourent au financement des opérations d'acquisition et de travaux à hauteur de 56,2 %. Ils continuent de jouer un rôle plus important dans les acquisitions dans l'ancien (63,1 %) que pour celui des opérations neuves (38,6 %). Dans le neuf les emprunts non aidés contribuent à 51 % du financement des achats. Dans l'ancien, la part des fonds propres dans le financement des opérations est passée de 58 % à 62 % entre 2002 et 2003. Au contraire, la contribution des fonds propres dans le financement des travaux est passée de 67 % à 63 %.

Entre 2002 et 2003, la part des emprunts non aidés dans le financement global de l'activité immobilière reste stable à 40 %. Dans le logement neuf, leur part reste stable après une forte augmentation entre 2001 et 2002. Leur part dans le financement

des travaux augmente (33 % en 2003 contre 29 % en 2002). Les emprunts aidés se stabilisent aux alentours de 3 % après une forte chute en 2000.

Les aides (1,2% du financement des opérations en 2003 contre 1,4% en 2002) jouent un rôle marginal mais stable si l'on observe la totalité de l'activité. Les aides interviennent cependant de façon non négligeable dans l'investissement des bailleurs sociaux, de même que les emprunts aidés dans les opérations d'accession des ménages dans le neuf.

Le secteur du neuf reste toujours le premier bénéficiaire des emprunts aidés et des aides. Il reçoit 57 % des aides et 74 % des emprunts aidés en 2003. Sa part dans le total des aides s'accroît (56 % après 58 %).

La part des travaux dans les aides est de 30 % en 2003. La part des travaux dans le total des emprunts aidés a baissé de 22 % à 17 % entre 2002 et 2003. Les aides et les emprunts aidés jouent un rôle négligeable dans l'ancien.

Tableau 4.3

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

En milliards d'euros

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003 2002	Contrib ution
Fonds propres	11,3	15,0	14,5	14,0	15,1	19,4	20,3	19,4	19,9		
Aides	0,9	1,7	2,1	1,7	1,4	1,4	1,5	1,5	1,3		
Emprunts aidés	8,1	5,0	3,9	3,8	3,8	3,8	3,6	3,8	4,2		
Emprunts non aidés	9,8	12,4	14,3	17,5	21,9	19,9	20,2	24,4	26,0		
Ensemble logements neufs	30,1	34,1	34,9	37,0	42,2	44,5	45,6	49,1	51,5	+4,7%	16%
Fonds propres	11,1	27,8	32,1	34,9	40,0	49,7	50,7	57,3	68,3		
Aides	0,2	0,5	0,4	0,3	0,3	0,4	0,4	0,3	0,3		
Emprunts aidés	0,8	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5		
Emprunts non aidés	7,0	22,6	24,5	27,5	34,3	33,6	38,1	41,0	40,7		
Ensemble logements d'occasion	19,0	51,5	57,4	63,0	75,1	84,1	89,6	99,2	109,7	+10,7%	74%
Fonds propres	10,1	17,0	17,8	18,4	20,0	20,3	22,1	21,6	21,4		
Aides	0,7	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,8	0,7	0,7		
Emprunts aidés	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0	0,9	0,9	0,7	0,7		
Emprunts non aidés	4,5	7,4	7,8	8,0	7,2	8,3	7,8	9,4	11,1		
Ensemble travaux	16,3	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	+4,3%	10%
Fonds propres	32,5	59,8	64,4	67,3	75,2	89,4	93,1	98,4	109,5		
Aides	1,8	3,2	3,6	3,1	2,7	2,7	2,7	2,6	2,4		
Emprunts aidés	9,8	6,5	5,1	5,1	5,3	5,0	4,9	5,0	5,4		
Emprunts non aidés	21,3	42,4	46,6	53,0	63,4	61,9	66,1	74,8	77,8		
Total acquisitions et travaux	65,4	111,9	119,7	128,4	146,6	159,0	166,7	180,8	195,0	+7,9%	100%

Source : Compte du logement

I.2 - L'investissement en logements neufs

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

En 2003, l'investissement en logements neufs (qui ne comprend pas les gros travaux et les acquisitions nettes de cessions) s'élève à 51,5 milliards d'euros et augmente de +4,7%. La contribution des ménages à la croissance de l'investissement est de 83,6%. L'investissement en logements neufs des bailleurs personnes physiques s'élève à 6,5 milliards d'euros en 2003. Après une chute de 6,5% en 2001, il augmente de +14,9% en 2002 et de +16,6% en 2003.

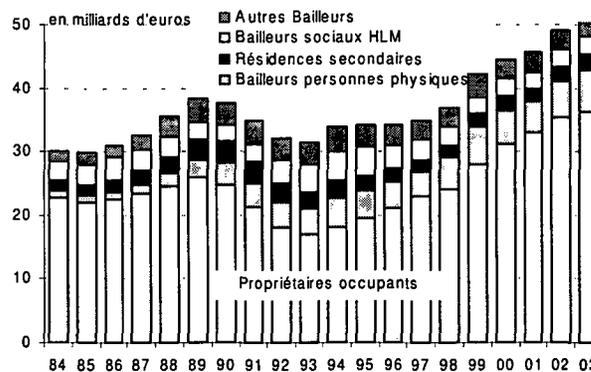
Il augmente de +12,2% pour les bailleurs sociaux HLM. L'investissement des autres bailleurs sociaux augmente (+18,5%). Celui des autres personnes morales baisse de -2,4%.

L'investissement en résidences secondaires neuves augmente de 6,3% en 2003, s'élevant à 2,5 milliards d'euros. La part des résidences secondaires dans l'investissement en logements neufs reste stable à 5%.

En 2003, les crédits non aidés (26,0 milliards et 50,0%) et les fonds propres (19,9 milliards et 38,6%) constituent les deux principales sources du financement de l'investissement en logement neuf. La part des aides baisse de 1,4% à 1,3%, celle des emprunts aidés augmentant légèrement de 2,7% à 2,8%.

Graphique 4.2

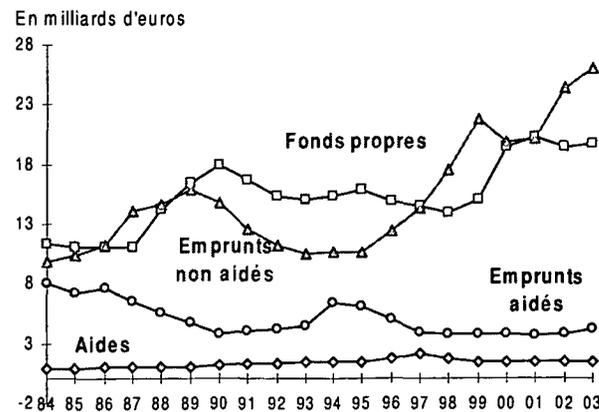
L'ÉVOLUTION DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS SELON LA FILIERE



Source : Compte du Logement.

Graphique 4.3

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement

Tableau 4.4

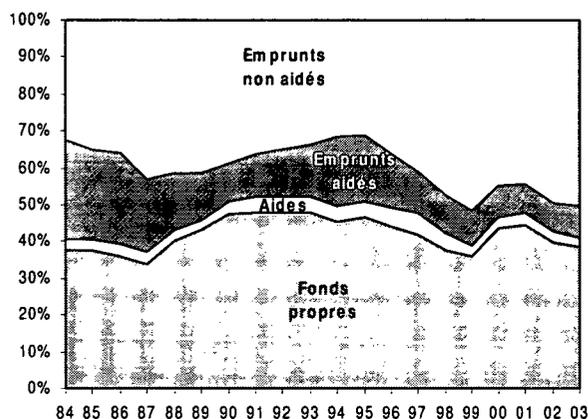
MONTANT DE L'INVESTISSEMENT NEUF ET CONTRIBUTION DES FILIERES A LA CROISSANCE
en milliards d'euros et %

	Montant 2003	Evolution 2003/2002	Contribution
Ménages	45,3	4,5%	83,6%
<i>dont propriétaires occupants</i>	<i>36,3</i>	<i>2,5%</i>	<i>38,3%</i>
<i>dont bailleurs personnes physiques</i>	<i>6,5</i>	<i>16,6%</i>	<i>40,4%</i>
<i>dont résidences secondaires</i>	<i>2,5</i>	<i>4,8%</i>	<i>5,0%</i>
Bailleurs pers. morales	6,1	6,6%	16,4%
<i>dont HLM</i>	<i>2,9</i>	<i>12,2%</i>	<i>13,7%</i>
<i>dont autres sociaux</i>	<i>0,8</i>	<i>18,5%</i>	<i>5,4%</i>
<i>dont autres morales</i>	<i>2,4</i>	<i>-2,4%</i>	<i>-2,6%</i>
Ensemble	51,5	4,7%	100,0%

Source : Compte du Logement.

Graphique 4.4

LE FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS



Source : Compte du Logement

I.3 - Les acquisitions de logements d'occasion

Les transactions sur les logements d'occasion atteignent 109,7 milliards d'euros en 2003, soit une progression de + 10,7 % en valeur. Les acquisitions des logements et terrains progressent de + 11 %, les frais de + 6 % et les droits de + 5 %. Cette croissance est identique à celle de 2002. Mais cette progression en valeur inclut une hausse de prix de 12 %.

Avec 68,2 milliards, les fonds propres représentent 62 % des acquisitions dans l'ancien et les emprunts non aidés avec 40,7 milliards 41,4 %.

Les opérations sur les logements d'occasion mettent en relation un vendeur et un acheteur. On peut évaluer, pour les ménages et pour les personnes morales, non seulement le montant global des acquisitions mais aussi celui des cessions, et établir une « matrice » des transactions. Structuellement, 90 % des transactions sur des logements d'occasion se font entre deux ménages et les personnes morales interviennent dans moins de 5 % des transactions, le plus souvent comme vendeurs.

Le solde acquisitions moins cessions des ménages est légèrement positif (+ 3,5 milliards d'euros en

2003), alors qu'il est négatif pour les personnes morales (-1,4 milliards en 2002). Le solde global est également régulièrement positif (+ 2,0 milliards d'euros en 2003). D'une part, les marchands de biens assurent une prestation de service intermédiaire entre acheteur et vendeur. D'autre part les vendeurs réalisent des remises en état et des améliorations et vendent des logements d'une valeur plus élevée qu'ils ne les achètent. Ce solde positif représente donc la « marge » des marchands de biens, qui est la contrepartie des travaux réalisés qui améliorent la valeur du parc de logements ainsi que la rémunération de leurs services.

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

En 2003, le montant des travaux d'amélioration et de gros entretien est de 33,8 milliards d'euros, en hausse (+ 4,3 %). Ces travaux représentaient environ 41 % du total de l'investissement sur la période 1992-1998. Ils ne représentent plus que 38 % du total en 1999 et 37 % en 2000, du fait notamment de la baisse du taux de TVA. Cette part est toujours stable à 36 % en 2003.

De 1996 à 1998, les modalités du financement des opérations de travaux ont peu évolué : les fonds propres représentaient 65 % des dépenses, les crédits non aidés 28 %. En 1999, ils représentaient respectivement 68 % et 25 % du total des dépenses, en 2000, 67 % et 27 % et, en 2001, 70 % et 25 %. L'année 2002 voit les deux parts atteindre 67 % et 29 % respectivement. Pour les ménages, de 1996 à 1998, les fonds propres représentaient 67 % des dépenses, les crédits non aidés 31 %¹. En 2003, cette proportion est 63 % pour les fonds propres et à 33 % pour les emprunts non aidés.

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

Concepts et méthodes : les travaux d'entretien-amélioration

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

1.5 - La formation brute de capital fixe

La FBCF en logement est de 82,0 milliards d'euros en 2003, ce qui correspond à une hausse de + 4,6 % (+ 3,8 % en 2002). Ce sont les ménages qui sont à l'origine de cette hausse : leur FBCF, qui représente 90 % du total, croît de 5 %. La FBCF des personnes morales croît de + 3 % contre une baisse de -1,5 % en 2002. Cette amélioration de la FBCF des personnes morales vient surtout de la filière HLM (augmentation de + 7 % de la FBCF en 2003).

La différence de dynamique entre les ménages et les personnes morales s'explique par l'investissement en logements neufs, mais aussi par les soldes d'opérations sur logements existants. En 2003, le solde des acquisitions des ménages est positif. Ils ont acheté au total pour 73,2 milliards d'euros de logements d'occasion (hors valeur des terrains d'assiette), en ont vendu pour 70,9 milliards d'euros. A l'inverse, les grands investisseurs se sont désengagés : ils ont davantage vendu (2,1 milliards d'euros) qu'acheté (1,0 milliards d'euros).

Tableau 4.5

LA FBCF

En milliards d'euros et en % d'évolution

	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Contrib
Ménages											
Logements neufs	20,7	21,4	22,3	23,4	24,9	28,6	30,7	31,8	32,9	34,2	36%
Travaux	14,4	22,9	23,0	24,1	25,0	25,8	27,0	28,1	29,2	30,7	41%
Acquisitions nettes de cessions*	1,3	0,6	0,3	2,2	1,2	1,0	1,3	1,6	2,0	2,3	9%
Frais et droits liés	2,0	3,9	3,9	5,0	5,9	6,0	5,9	6,2	6,6	6,9	8%
Total	38,5	48,8	49,6	54,8	57,0	61,4	64,9	67,7	70,7	74,1	94%
évolution annuelle en %		+ 2,2 %	+ 1,5 %	+ 7,4 %	+ 6,7 %	+ 7,7 %	+ 5,7 %	+ 4,3 %	+ 4,4 %	+ 5,0 %	
Personnes morales											
Logements neufs	4,2	7,2	6,3	5,7	5,6	5,7	5,4	5,5	5,3	5,7	9%
Travaux	1,9	3,6	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2	3,2	-2%
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	-0,5	-0,6	-1,0	-0,9	-0,7	-0,7	-0,9	-1,0	-1,1	-2%
Frais et droits liés	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0%
Total	n.d.	10,4	9,1	8,4	8,3	8,6	8,2	7,8	7,7	7,9	6%
évolution annuelle en %		-8,1 %	-12,6 %	-1,2 %	+ 9,1 %	+ 4,7 %	-4,7 %	-5,2 %	-1,5 %	+ 3,0 %	
Ensemble											
Logements neufs	24,9	28,6	28,6	29,2	30,5	34,3	36,1	37,1	38,2	39,9	45%
Travaux	16,3	26,5	26,3	27,4	28,4	29,3	30,4	31,5	32,4	33,8	39%
Acquisitions nettes de cessions	n.d.	0,1	-0,3	1,2	0,4	0,4	0,6	0,7	0,9	1,2	8%
Frais et droits liés	2,0	4,0	4,0	5,2	6,1	6,2	6,1	6,3	6,8	7,1	9%
Total	n.d.	59,2	58,6	63,1	65,3	70,1	73,2	75,6	78,4	82,0	100%
évolution annuelle en %		+ 0,2 %	-1,0 %	+ 6,2 %	7,1 %	+ 7,3 %	+ 4,4 %	+ 3,3 %	+ 3,8 %	+ 4,6 %	

Source : Compte du Logement

* hors valeur des terrains d'assiette de ces logements

Concepts et méthodes : les logements existants dans la FBCF

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

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

II - Acquisitions et travaux des ménages

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

En 2003, les achats aux promoteurs augmentent de 13 % alors que les constructions pour compte propre n'augmentent pas. Les achats de logements anciens augmentent de 10,7 %. Ce mouvement poursuit ce qui s'était produit depuis 2000. La part de l'ancien dans les acquisitions et les travaux progresse légèrement et atteint 76 % ; celle de la construction sur l'initiative de l'acquéreur poursuit sa décroissance et passe de 20 % en 2001 à 18 % en 2002 et 17 % en 2003. La part des achats à des promoteurs reste stable à 7 %.

En 2003, les ménages réalisent 94,5 % du montant total des acquisitions et travaux. Leur part est de 88 % pour les acquisitions de logements neufs, 98 % pour les acquisitions de logements d'occasion et 91 % pour les travaux d'amélioration et de gros entretien.

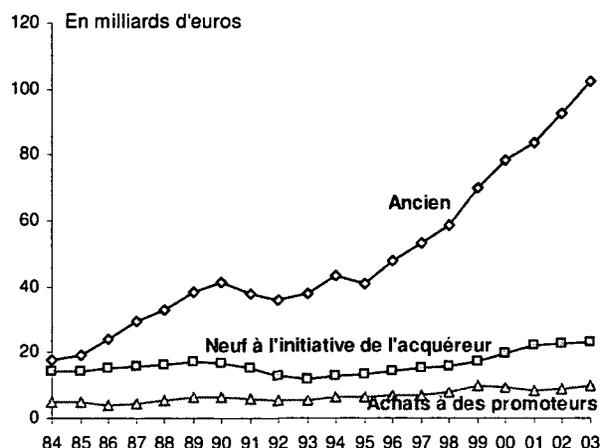
En 2003, le montant total des acquisitions et travaux des ménages est de 184,2 milliards d'euros. Il augmente de + 8,4 % en 2003 contre + 8,9 % en 2002. Cette reprise du rythme de croissance des dépenses se manifeste dans le neuf (+ 6 % en 2003 après + 9 % en 2002) comme dans l'ancien (+ 10,7 % en 2003 et + 11 % en

2002), tandis que les dépenses en travaux continuent leur progression à + 5,0 % en 2003 (après + 4 % en 2002).

Les acquisitions et travaux augmentent de + 8,4 % en 2003. La filière des propriétaires accédants connaît une croissance analogue à celle des bailleurs (de + 10,7 % et 10,5 %). La filière des propriétaires non-accédants, elle, ne progresse que de 2,4 %.

Graphique 4.5

REPARTITION DES ACHATS DE LOGEMENTS DES MENAGES



Source : Compte du Logement

Tableau 4.6

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

	En milliards d'euros											
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Contribution
Logements neufs	25,2	24,8	25,8	26,8	28,2	30,5	35,4	38,2	39,5	42,9	45,3	17%
Évolution annuelle			+ 4 %	+ 4 %	+ 5 %	+ 8 %	+ 16 %	+ 8 %	+ 4 %	+ 9 %	+ 5,7 %	
Logements anciens	18,6	46,0	43,0	50,6	56,3	61,7	73,9	82,7	88,3	97,8	108,2	73%
Évolution annuelle			- 6 %	+ 17 %	+ 11 %	+ 10 %	+ 20 %	+ 12 %	+ 7 %	+ 11 %	+ 10,7 %	
Travaux	14,5	22,1	23,0	23,0	24,1	25,0	25,9	27,1	28,3	29,3	30,6	10%
Évolution annuelle			+ 4 %	+ 0,3 %	+ 5 %	+ 4 %	+ 3 %	+ 5 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 5 %	
Ensemble	58,2	92,9	91,7	100,4	108,6	117,3	135,2	148,0	156,1	170,0	184,2	100%
Évolution annuelle			- 1 %	+ 9 %	+ 8 %	+ 8 %	+ 15 %	+ 9 %	+ 5 %	+ 8,9 %	+ 8,4 %	

Source : Compte du Logement.

Tableau 4.7

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

	En milliards d'euros												
	1984	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003 2002	Contribution
Accédants	41,3	57,7	55,6	64,4	69,1	73,9	89,1	92,7	97,4	103,5	114,7	10,8%	78,4%
Non accédants	14,0	24,2	25,2	24,9	28,1	28,6	31,2	40,1	43,3	49,4	50,6	2,5%	8,6%
Bailleurs	2,9	11,1	10,9	11,1	11,4	13,1	15,0	15,1	15,4	17,1	18,9	10,8%	12,9%
Ensemble	58,2	92,9	91,7	100,4	108,6	115,6	135,2	147,9	156,1	170,0	184,2	8,4%	100,0%

Source : Compte du Logement

II.2 - L'investissement en logements neufs

L'investissement en logements neufs des ménages (hors résidences secondaires) s'établit à 42,8 milliards d'euros en augmentation de 4,4 %. Mais cette évolution est très contrastée selon les filières. L'année 2003 est marquée par la très forte croissance de l'investissement (+ 16,6 %) des

Tableau 4.8

INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES MENAGES PAR FILIERE

	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003 2002	Contribution
Accédants	20,9	18,6	20,8	22,5	26,2	29,4	31,2	33,4	34,9	} 2,5%	} 50%
Non accédants	1,7	2,4	2,2	1,6	1,7	1,8	1,7	2,0	1,4		
Bailleurs	1,1	4,1	3,9	5,0	5,9	5,2	5,0	5,6	6,5	16,6%	50%
Ensemble	23,8	25,1	26,8	29,1	33,8	36,4	37,9	41,0	42,8	4,4%	100%

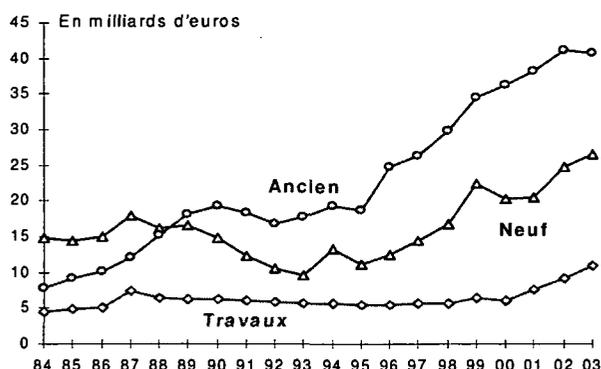
Source : Compte du Logement

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

Le crédit atteint 78,1 milliards en 2003, en croissance de +4,4%. Pour le neuf il atteint 26,6 milliards, pour l'ancien 40,6 milliards et pour les travaux 10,9 milliards.

Graphique 4.6

EVOLUTION DES CREDITS A L'HABITAT ACCORDES AUX MENAGES



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

L'apport personnel augmente de + 11,3 %. Mais pour le neuf il n'augmente que de +2,1% alors que dans l'ancien, il augmente de + 19,2 %. Il en résulte que le taux d'apport personnel passe de 39,6 % en 2002 à 38,4 % en 2003 dans le neuf, qu'il passe de 66,7 % à 63,0 % pour les travaux mais qu'il progresse de 57,8 % à 62,2 % dans l'ancien.

III - Acquisitions et travaux des personnes morales

Les dépenses d'acquisitions et travaux des personnes morales progressent de 5 % par rapport à 2002 à environ 10,8 milliards d'euros.

En 2003 les personnes morales investissent toujours principalement dans des logements neufs qui constituent 57 % du total de leurs dépenses

baillleurs personnes physiques. A elle seule, son augmentation en valeur absolue (+ 0,9 milliards d'euros) est égale à la moitié de l'augmentation (+ 1,8 milliards) de l'investissement en logements neufs des ménages. Elle fait suite à une croissance de + 12 % en 2002. L'investissement des accédants à 34,9 milliards d'euros croît de 4 %.

d'acquisitions et de travaux contre 56 % en 2002, tandis que l'ancien et les travaux représentent respectivement 14 % et 29 % des dépenses (contre 13 et 31 % en 2002).

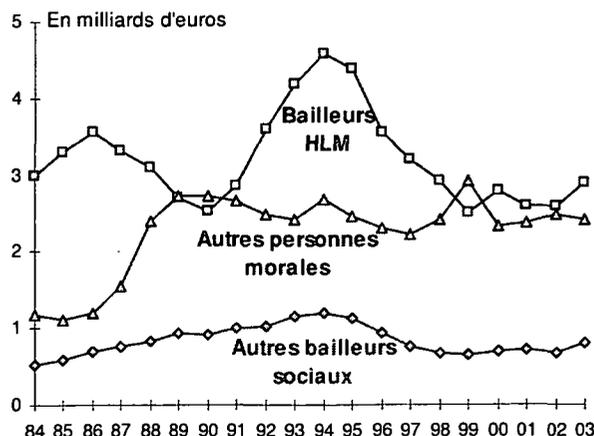
Dans le neuf, c'est la filière HLM qui connaît la plus forte progression (+ 0,3 milliards). Les organismes HLM effectuent 80 % de l'ensemble des dépenses de travaux. Les acquisitions des autres personnes morales représentent 3,3 milliards d'euros. Ce montant reste stable depuis 1996. Les acquisitions des autres bailleurs sociaux s'élèvent à 1,7 milliards d'euros en 2003, soit 15,6 % du total des dépenses d'acquisitions et de travaux des personnes morales, cette proportion est à peu près inchangée depuis 2001 (15,6 %).

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

Les organismes HLM (offices publics et sociétés anonymes d'HLM, OPAC) réalisent plus de la moitié de l'activité immobilière des personnes morales.

Graphique 4.7

L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES



Source : Compte du Logement

Leur part dans le total des achats de logements anciens des personnes morales s'accroît fortement entre 2002 et 2003 passant de 21,4 % en 2002 à 23,7 % en 2003. La part des organismes de HLM au sein de l'investissement des personnes morales s'accroît aussi fortement en 2003 (47,4 % en 2003 contre 45 % en 2002).

L'investissement en logements neufs des HLM avait diminué en 2001 (-7,3 %) et était resté stable en 2002, s'accroît fortement (+ 11,7 %) pour atteindre 2,9 milliards d'euros.

III.2 - Les autres personnes morales

Les acquisitions de logements et les travaux des autres bailleurs sociaux est stable le neuf et dans l'ancien mais a fortement fléchi dans les travaux.

Les autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés

d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment⁽²⁾ réalisent 3,3 milliards d'euros de dépenses d'acquisitions et travaux, équivalent à ce qu'elles ont réalisé en 2002. Les acquisitions dans l'ancien ont fléchi (- 4,2 %).

En 2003, l'investissement en logements neufs des autres personnes morales reste stable. L'investissement des autres bailleurs sociaux s'accroît fortement (14,6 %).

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

Tableau 4.9

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

	En milliards d'euros										
	1984	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003/2002	Contribution
NEUF											
Organismes HLM	3,0	3,6	3,2	2,9	2,5	2,8	2,6	2,6	2,9	11,7%	70,9%
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,9	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	14,6%	23,7%
Autres personnes morales	1,2	2,3	2,2	2,4	2,9	2,3	2,4	2,4	2,4	1,0%	5,3%
Ensemble des acquisitions de logements	4,7	6,8	6,2	6,0	6,1	5,8	5,7	5,7	6,1	7,5%	100,0%
% Neuf / Total	67 %	62 %	58 %	57 %	57 %	55 %	56 %	56 %	57 %		
OCCASION											
Organismes HLM	0,2	0,3	0,3	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,4	20,7%	48,2%
Autres bailleurs sociaux	0,1	0,3	0,4	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,6	18,4%	71,5%
Autres personnes morales	0,1	0,3	0,5	0,6	0,5	0,6	0,5	0,6	0,6	-4,2%	-19,7%
Ensemble des acquisitions de logements	0,4	0,9	1,1	1,3	1,2	1,4	1,2	1,4	1,5	9,2%	100,0%
% Occasion / Total	7 %	8 %	11 %	12 %	11 %	13 %	12 %	13 %	14 %		
TRAVAUX											
Organismes HLM	1,4	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,5	2,5	2,6	2,1%	-113,5%
Autres bailleurs sociaux	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	-27,3%	237,0%
Autres personnes morales	0,2	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	3,6%	-23,5%
Ensemble des travaux	1,9	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,3	3,2	3,2	-1,4%	100,0%
% Travaux / Total	27 %	30 %	31 %	32 %	32 %	32 %	32 %	31 %	29 %		
TOTAL											
Organismes HLM	4,6	6,3	6,0	5,7	5,4	5,7	5,4	5,4	5,8	7,8%	81,8%
Autres bailleurs sociaux	0,8	1,7	1,6	1,6	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	5,3%	16,6%
Autres personnes morales	1,6	3,1	3,1	3,4	3,8	3,3	3,2	3,3	3,3	0,3%	1,7%
Ensemble des dépenses	7,0	11,1	10,6	10,6	10,7	10,6	10,2	10,3	10,8	5,0%	100,0%

Source : Compte du Logement

CHAPITRE 5

LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRELEVEMENTS

En 2003, le montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement s'élève à 25,8 milliards d'euros, en faible hausse par rapport à 2002 (+0,9 %). Le montant total des aides personnelles perçues en 2003 est de 13,4 milliards d'euros (+1,2 %) et le nombre de bénéficiaires s'élève à 6,1 millions (-1,4 %). Le montant moyen des aides personnelles des locataires augmente de 2,8 % par rapport à l'année 2002. Pour 2003, l'actualisation des barèmes a été faite en juin 2004 et applicable rétroactivement au 1^{er} juillet 2003. Les sommes versées en 2003 ne tiennent donc pas compte de cette revalorisation. Le nombre de prêts à 0 % distribués diminue sensiblement, 94 600 prêts contre 101 100 prêts en 2002. Les aides versées par les différents financeurs sont de 18,6 milliards d'euros (+0,3 %).

Tableau 5.1

LES AVANTAGES CONFERES

	En millions d'euros										
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Aux consommateurs	4 734,0	11 090,9	11 354,3	11 644,5	12 024,0	12 804,5	13 680,8	13 957,8	14 527,5	14 766,1	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		4,6 %	2,4 %	2,6 %	3,3 %	6,5 %	6,8 %	2,0 %	4,1 %	1,6 %	
<i>Aides perçues (*)</i>	4 734,0	11 051,3	11 311,6	11 603,3	11 982,8	12 445,6	12 588,8	12 928,4	13 522,4	13 667,1	
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4 607,9	10 854,0	11 123,0	11 420,6	11 770,6	12 188,1	12 324,6	12 671,0	13 256,4	13 415,3	
<i>Avantages fiscaux</i>	0,0	39,6	42,7	41,2	41,2	358,9	1 092,1	1 029,4	1 005,0	1 099,0	
Aux producteurs	9 009,2	7 901,7	8 990,4	8 447,2	7 906,7	8 383,9	11 161,4	11 024,6	11 020,4	11 018,6	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		-5,3 %	13,8 %	-6,0 %	-6,4 %	6,0 %	33,1 %	-1,2 %	0,0 %	0,0 %	
<i>Aides perçues</i>	655,4	1 512,8	1 394,0	1 261,9	1 077,3	994,1	926,3	914,8	933,3	1 002,2	
<i>Avantages de taux</i>	5 568,1	2 539,3	3 258,7	2 558,5	1 870,0	1 606,3	2 114,8	2 179,6	1 824,4	1 571,4	
<i>Avantages fiscaux</i>	2 321,0	3 617,9	3 852,1	3 754,3	4 086,0	4 446,8	6 066,5	5 779,5	5 958,0	6 113,0	
<i>Autres aides</i>	504,6	231,7	485,6	872,0	873,3	1 336,6	2 053,7	2 150,7	2 267,8	2 332,1	
Total Avantages conférés	13 783,2	18 992,7	20 344,7	20 117,8	19 930,6	21 196,8	24 842,2	24 982,4	25 547,9	25 784,7	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		0,3 %	7,1 %	-1,2 %	-0,8 %	6,3 %	17,2 %	0,6 %	2,3 %	0,9 %	

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

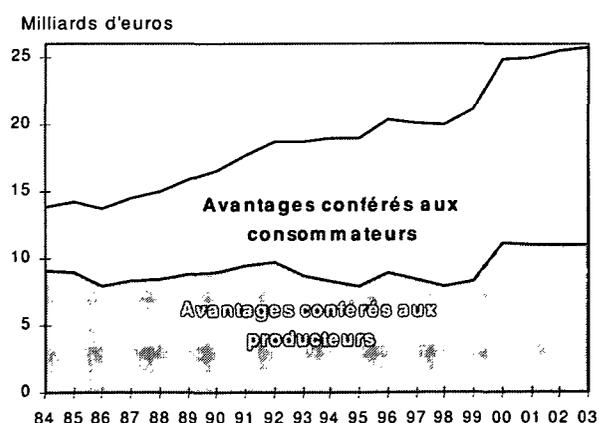
Source : Compte du Logement.

En 2003, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 25,8 milliards d'euros, en très faible hausse par rapport à l'année 2002 (+0,9 %).

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 1,6 % (+ 4,1 % en 2002). Les aides personnelles perçues augmentent de 159 millions d'euros, ce qui correspond à une hausse de 1,2 % contre 4,6 % en 2002. Le nombre total de bénéficiaires est pour la troisième année en légère baisse (- 85 000 bénéficiaires de 2002 à 2003, - 30 000 de 2001 à 2002, - 79 000 bénéficiaires de 2000 à 2001). Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers) diminue de 25 000 et retrouve le niveau de 2001. La réforme des barèmes mise en place au 1^{er} janvier 2001 et au 1^{er} janvier 2002 dans le secteur locatif s'était traduite par une hausse sensible de l'aide moyenne pour les bénéficiaires. Pour 2003, l'actualisation des barèmes a été faite en juin 2004. Elle est applicable rétroactivement au 1^{er} juillet 2003.

Graphique 5.1

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES



Source : Compte du Logement.

Les sommes versées en 2003 ne tiennent donc pas compte de cette revalorisation. Les avantages conférés aux producteurs sont stables depuis 2001. La baisse des avantages de taux est compensée par la hausse des avantages fiscaux, et des autres aides. L'ensemble des avantages aux producteurs avait enregistré une très forte croissance en 2000 avec l'application du taux de TVA réduit à 5,5 % sur les travaux effectués dans les logements achevés depuis plus de deux ans d'une part, et la baisse des droits de mutation des logements anciens d'autre part. Ces diverses mesures sont toujours en vigueur en 2003.

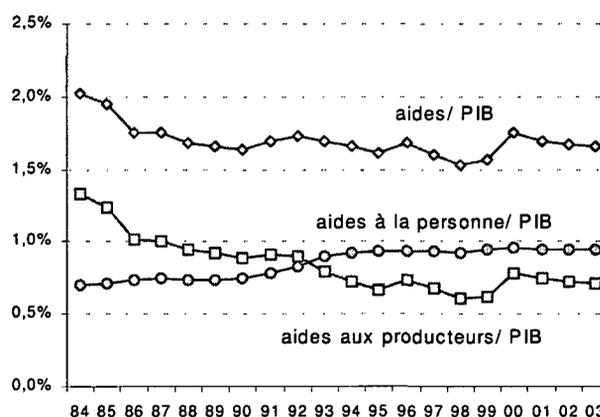
La proportion des aides publiques au logement dans le PIB avait fortement augmenté en 2000 pour atteindre 1,75 %. Elle a diminué depuis et s'élève à 1,66 % en 2003. La part des aides à la personne dans le PIB est stable, quant à elle, depuis 1995 (graphique 5.2) et s'établit à 0,95 %.

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 18,6 milliards d'euros en 2003. Ces

dépenses sont égales à ce qu'elles étaient en 2002.

Graphique 5.2

LES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT EN PROPORTION DU PIB



Source : Compte du Logement.

Tableau 5.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSEES

	En millions d'euros										
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Aux consommateurs	4 844,4	11 331,4	11 598,1	11 899,1	12 285,0	12 756,1	12 898,5	13 241,0	13 786,0	13 869,4	
Evolution annuelle (en %)		4,7 %	2,4 %	2,6 %	3,2 %	3,8 %	1,1 %	2,7 %	4,1 %	0,6 %	
Aides personnelles(*)	4 807,8	11 141,5	11 417,4	11 723,9	12 080,9	12 506,5	12 642,0	12 990,6	13 526,6	13 623,4	
Autres aides aux consommateurs	36,6	189,9	180,7	175,3	204,1	249,6	256,5	250,4	259,4	246,0	
Aux producteurs	4 763,3	3 632,7	3 974,4	4 761,4	4 115,7	4 050,0	4 763,2	4 770,4	4 759,7	4 725,6	
Evolution annuelle (en %)		-4,0 %	9,4 %	19,8 %	-13,6 %	-1,6 %	17,6 %	0,2 %	-0,2 %	-0,7 %	
Subventions d'exploitation	2 373,6	560,3	242,9	324,0	265,4	82,5	64,4	53,8	55,7	45,8	
Aides à l'investissement	1 885,0	2 840,7	3 246,0	3 565,4	2 977,0	2 630,9	2 645,2	2 566,0	2 450,4	2 347,8	
Autres aides aux producteurs	504,6	231,7	485,6	872,0	873,3	1 336,6	2 053,7	2 150,7	2 253,5	2 332,1	
Total Aides versées	9 607,7	14 964,2	15 572,5	16 660,8	16 400,7	16 806,1	17 661,8	18 011,4	18 545,6	18 595,1	
Evolution annuelle (en %)		2,4 %	4,1 %	7,0 %	-1,6 %	2,5 %	5,1 %	2,0 %	3,0 %	0,3 %	

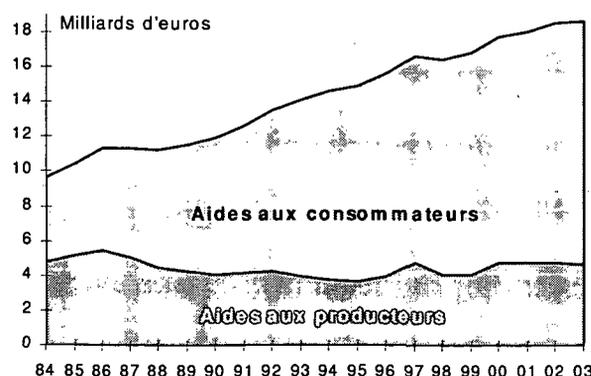
(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du Logement.

Les versements à destination des consommateurs augmentent de 0,6 % et le montant des aides personnelles versées augmente de 97 millions d'euros. La différence d'évolution entre les aides personnelles perçues (+ 1,2 %) et les aides personnelles versées (+ 0,7 %) est liée à la baisse des frais de gestion. Une baisse d'une ampleur équivalente de ces frais avait déjà eu lieu en 2002. Les versements aux producteurs sont en très légère baisse. La part des aides aux consommateurs dans le total des aides versées est de 75 %. En 1984 les deux parts étaient égales, en 1991 les consommateurs étaient destinataires de deux tiers des versements et en 1999, d'un peu plus des trois quarts.

Graphique 5.3

EVOLUTION DE LA STRUCTURE DES AIDES EFFECTIVES VERSEES



Source : Compte du Logement.

Concepts et méthodes : les aides publiques

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

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

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

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

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

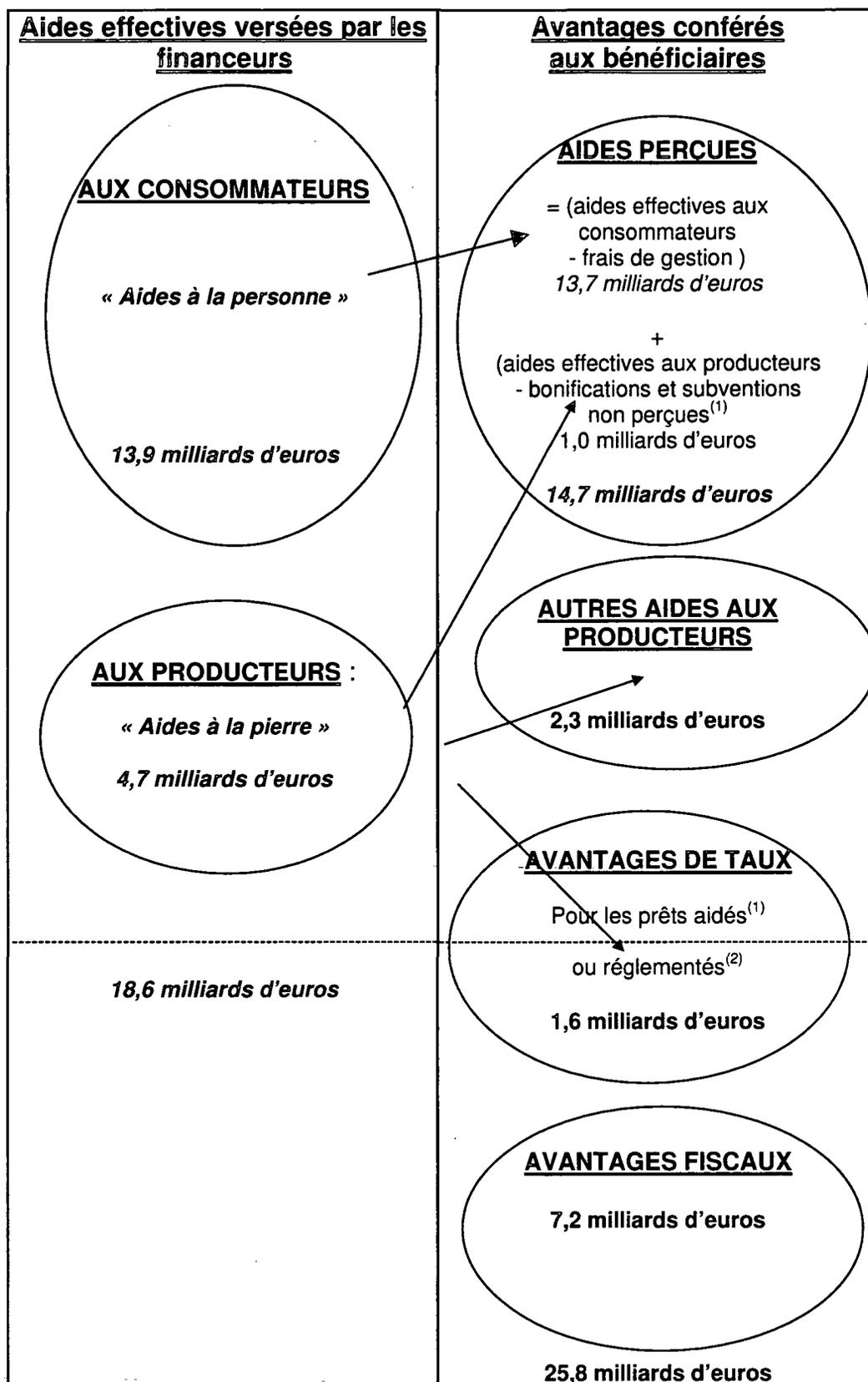
En revanche, l'autre partie des avantages conférés n'entraîne pas de versements des financeurs : les avantages fiscaux et certains avantages de taux n'induisent pas de dépense de l'Etat. Ce sont ces avantages, ainsi que les frais de gestion de certains dispositifs et les décalages temporels, qui expliquent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

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

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

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

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFERES EN 2003



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels

⁽¹⁾ Les bonifications d'intérêt PAP et PLA, subventions PLA CDC intégrées au prêt, subventions PAP et prêt à 0 % ne sont pas perçues par les bénéficiaires mais leur permettent de bénéficier d'avantages de taux. Dans ce cas, on a une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé.

⁽²⁾ Contrairement aux prêts « aidés », les prêts réglementés n'ont pas, en contrepartie, de dépense publique. Ils font donc partie, avec les avantages fiscaux, des avantages conférés qui n'entraînent pas d'aide effective

I - Les aides aux consommateurs

I.1 - Les aides personnelles

Avec un montant total de 13,4 milliards d'euros en 2003 (hors frais de gestion), les aides personnelles⁽³⁾ représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce chiffre est sous estimé en droits effectifs car l'actualisation au 1er juillet 2003, n'a été effectuée qu'en juin 2004.

I.1.1 - Les bénéficiaires des aides personnelles

En 2003, 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide. Ce nombre est inférieur à celui de 2002 (- 85 000 allocataires). Comme pour les prestations, les effectifs au 31 décembre sont légèrement sous estimés. Ils doivent être stables en réalité. Depuis l'année 2000, le nombre de bénéficiaires a diminué de 194 000 et la proportion de ménages allocataires décroît légèrement chaque année chez les locataires et les propriétaires accédants. Elle s'élève à 21,6 % en 2003 pour l'ensemble des ménages (23,5 % en 1999).

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

Le nombre de bénéficiaires locataires (hors foyers) diminue très légèrement en 2003 (- 25 000) et retrouve le niveau de 2001. Cette baisse s'explique en grande partie par l'absence d'actualisation au 1er juillet 2003 lors de l'établissement des statistiques de décembre 2003.. Le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'aide personnalisée au logement (APL) continue à diminuer en 2003 (-50 000), celui des bénéficiaires d'allocation logement (AL) est stable. Le nombre de bénéficiaires dans les foyers varie peu (-6 000 ménages).

La proportion de bénéficiaires parmi les locataires avait beaucoup augmenté de 1991 à 1996 (un sur trois en 1984, quatre sur dix en 1991, la moitié en

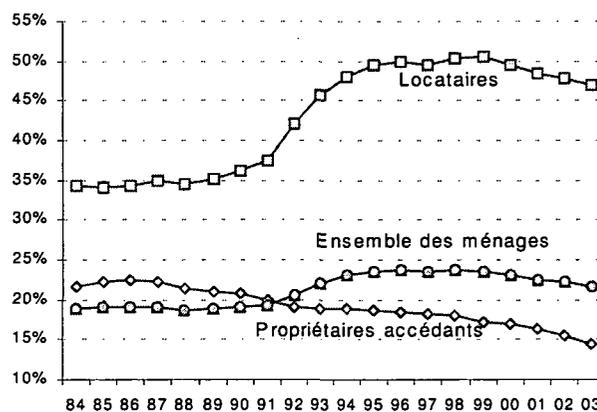
1996) et était restée stable jusqu'en 2000. En 2003, cette proportion diminue de 1,0 point (0,5 point en 2002), et s'élève à 46,9 %. La hausse du nombre de locataires bénéficiaires jusqu'en 1999, malgré une stabilité de la proportion de bénéficiaires, accompagnait l'augmentation du nombre de locataires (de 140 000 par an depuis 1990).

Depuis 2000, malgré l'augmentation du nombre de locataires, la baisse du taux de bénéficiaires est significative et le nombre d'allocataires a diminué et ceci malgré le nouveau barème locatif en vigueur depuis le 1^{er} décembre 2001 plus avantageux.

En ce qui concerne les ménages accédants, la baisse du nombre de bénéficiaires s'explique par la conjonction de deux facteurs : la baisse du nombre de propriétaires accédants jusqu'en 1996 et la baisse de la part de ceux qui, parmi les accédants, bénéficient d'une aide personnelle.

Graphique 5.4

EVOLUTION DES TAUX DE BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement

De 1990 à 1996, le nombre de propriétaires qui remboursent des emprunts pour l'achat de leur résidence principale a diminué au rythme de 50 000 en moyenne par an. Les accédants représentent actuellement 20,3 % des ménages contre 26,0 % en 1988.

Parmi les accédants, la part de ceux qui bénéficient d'une aide personnelle continue de diminuer. S'élevant à 21,7 % en 1984, 20 % en 1991 et 17 % en 2000, elle est de 14,4 % en 2003 (15,4 % en 2002). Une des explications est l'évolution des barèmes de l'APL entraînant une moindre solvabilisation des accédants. Une deuxième explication est la diminution de la proportion des accédants qui ont bénéficié d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) ou d'un PC (prêt conventionné). Elle était nettement plus importante à la fin des années quatre-vingt qu'elle ne l'est maintenant. Or ces derniers pouvaient bénéficier de l'APL alors que ceux qui bénéficient d'autres prêts ne peuvent bénéficier que de l'AL dont les barèmes et les conditions d'octroi sont moins avantageux pour les accédants.

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

Le montant donné ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

Tableau 5.3

LES BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Propriétaires accédants										
APL	683	680	651	621	575	521	478	433	383	333
AL	389	312	321	343	368	384	409	420	420	416
Total bénéficiaires	1 072	992	972	964	943	905	887	853	803	749
En % des ménages accédants	21,7 %	18,7 %	18,4 %	18,3 %	17,9 %	17,3 %	17,0 %	16,4 %	15,4 %	14,4 %
Locataires hors foyers										
APL	442	1 925	2 005	2 017	2 085	2 099	2 103	2 100	2 104	2 081
AL	2 328	2 592	2 623	2 631	2 699	2 739	2 715	2 673	2 690	2 689
Total	2 770	4 516	4 629	4 649	4 784	4 838	4 818	4 773	4 795	4 770
En % des ménages locataires	33,2 %	49,5 %	50,0 %	49,5 %	50,4 %	50,5 %	49,6 %	48,4 %	47,9 %	46,9 %
Ensemble (hors foyers)	3 842	5 509	5 600	5 612	5 727	5 744	5 705	5 626	5 598	5 519
En % du nombre de ménages	18,8 %	23,6 %	23,7 %	23,5 %	23,7 %	23,5 %	23,1 %	22,5 %	22,2 %	21,6 %
Locataires en foyers	207	538	549	557	576	530	572	572	570	564
Ensemble	4 049	6 046	6 149	6 169	6 303	6 274	6 277	6 198	6 168	6 083

	En millions d'euros									
Propriétaires accédants	1 188	1 983	1 900	1 904	1 805	1 719	1 625	1 566	1 464	1 360
Locataires (hors foyers)	3 157	8 035	8 384	8 634	8 990	9 577	9 732	10 119	10 824	11 087
Foyers	263	836	839	882	975	892	967	986	968	968
Montant total perçu (M€)	4 608	10 854	11 123	11 420	11 771	12 188	12 325	12 671	13 256	13 415

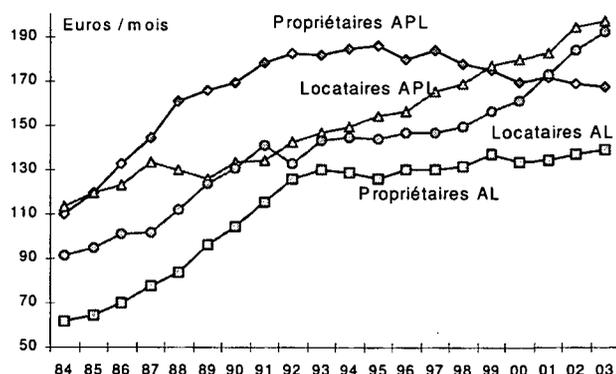
Source : Compte du logement

I.1.2 - Hausse plus modérée en 2003 des montants moyens perçus par les locataires

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

Graphique 5.5

EVOLUTION DU MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2003



Source : Compte du Logement.

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2003 pour les logements ordinaires a augmenté de 2,8 % par rapport à 2002 contre 5,5 % en 2002 par rapport à 2001. La hausse est concentrée chez les locataires bénéficiaires de l'allocation logement. En 2002, la hausse du montant moyen pour les locataires était de 6,2 %. Elle portait aussi bien sur les bénéficiaires d'APL (+ 6,7 %) que sur les bénéficiaires d'AL (+ 5,9 %),

en raison surtout de la mise en place de la deuxième phase du nouveau barème locatif. Pour les propriétaires, elle diminuait faiblement en APL (- 1,8 %), et augmentait (+ 2,1 %) en AL.

En 2001 et 2002, la réforme mise en place avait entraîné une hausse importante de l'aide moyenne perçue chez les locataires. En 2003, aucune mesure spécifique n'a été prise. En outre l'actualisation des barèmes au 1er juillet 2003 n'est intervenue que courant 2004, avec application rétroactive. Les mises à jour sur les revenus des ménages et les loyers ont été faites, quand à elles, en juillet 2003. Les hausses relatives à l'actualisation des barèmes ne porteront leur effet sur le montant moyen apparent qu'en 2004.

En définitive en 2003, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (166,9 €/mois contre 138,9 €/mois). Pour les locataires hors foyers, on constate désormais une très faible différence en moyenne entre APL et AL (196,4 €/mois en APL, 192,5 €/mois en AL). Les barèmes étant désormais identiques, les différences qui subsistent s'expliquent par les différences de structure des ménages.

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

Le montant total des aides personnelles perçues augmente de 1,2 % entre 2002 (13,3 milliards d'euros) et 2003 (13,4 milliards d'euros).

Tableau 5.4

DECOMPOSITION DE L'EVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

en %

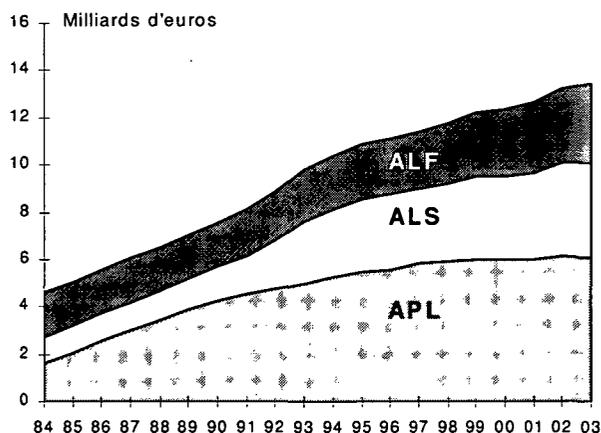
Catégorie d'allocataire	Evolution 2003/2002			Part du total perçu en 2003	Effet sur l'évolution du montant total perçu de l'évolution ...		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		du nombre	du montant moyen apparent	de la catégorie d'allocataire
Propriétaire occupant	-6,77	-0,34	-7,09	11,0	-0,75	-0,04	-0,78
APL	-12,95	-0,85	-13,69	5,8	-0,76	-0,05	-0,80
AL	-1,15	1,47	0,30	5,2	-0,06	0,08	0,02
Locataire (hors foyer)	-0,52	3,00	2,47	81,8	-0,42	2,45	2,02
APL	-1,12	1,29	0,16	36,9	-0,41	0,48	0,06
AL	-0,04	4,41	4,37	44,9	-0,02	1,98	1,96
Total des logements ordinaires	-1,42	2,78	1,33	92,9	-1,31	2,58	1,23
Foyers			-0,51	7,1			-0,04
Ensemble			1,20	100,0			1,20

Source : Compte du Logement.

La hausse du montant moyen de l'aide dans les logements ordinaires contribue pour 2,6 % à cette hausse. Elle est atténuée par la diminution du nombre de bénéficiaires dans les logements ordinaires (-1,3 %). Le nombre de bénéficiaires dans les foyers diminue très légèrement et le montant total correspondant baisse de 0,6 %.

Graphique 5.6

EVOLUTION DU MONTANT TOTAL DES AIDES PERSONNELLES PERÇUES



Source : Compte du Logement

I.1.4 - Le financement des aides personnelles

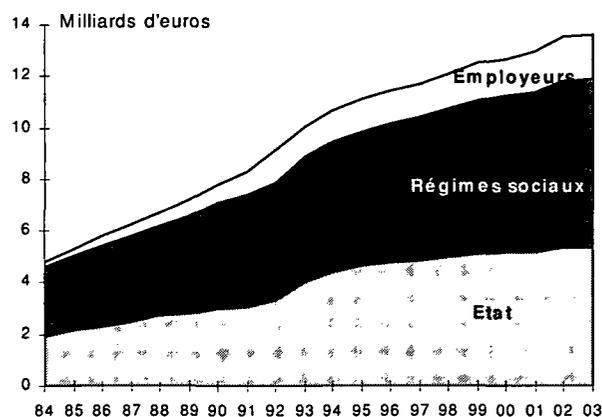
Le montant total des aides personnelles versées (i.e. y compris frais de gestion) est de 13,6 milliards d'euros en 2003, en hausse de 0,7 % par rapport à l'année précédente. Les frais de gestion atteignent cette année 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées diminue. Cette baisse résulte d'une modification de leur mode de calcul en APL, en raison notamment des simplifications entraînées par l'unification des barèmes en secteur locatif. Les frais de gestion correspondent à un pourcentage forfaitaire de prestations versées ; ce taux est passé en APL de 4 % avant 2002 à 3 % en 2002 puis 2 % en 2003, en ALS, il est de 2 %.

Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie

également, à travers le fonds national d'aide au logement (FNAL), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'Etat représente environ 40 % du financement des aides personnelles, mais la participation du fonds national des prestations familiales (FNPF) est la plus importante (48 %), alors que le financement direct des employeurs s'élève à 12 % du total. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée).

Graphique 5.7

EVOLUTION DU FINANCEMENT DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du Logement.

I.2 - Les autres aides perçues par les consommateurs

En dehors des aides personnelles, les consommateurs du service de logement bénéficient des aides suivantes :

- les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Entre 1991 et 1998, leur montant total était passé de 53 millions d'euros à 120 millions d'euros. Sous l'effet de l'impulsion donnée par la loi de lutte contre les exclusions, elles ont connu une nouvelle hausse, de 37 % en 1999. Leur montant est en diminution et s'élève à 133 millions d'euros en 2003

(170 millions d'euros en 2001). L'Etat finance 45 % de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales (notamment des conseils généraux) et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %. Le financement de l'Etat s'est élevé à 57 millions d'euros en 2003 (69 M€ en 2002).

- l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), instaurée par la loi du 31 décembre 1991, portant diverses dispositions d'ordre social. L'ALT finance également, depuis la loi du 5 juillet 2000, l'aide à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2003, 72,9 millions d'euros (contre 66,0 millions d'euros en 2002) ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2003).

I.3 - Les avantages fiscaux aux consommateurs

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

- l'application pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Le montant en est évalué à 1 069 millions d'euros pour 2003, en prenant en compte la baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1er avril 2000. Le bénéfice du crédit d'impôt pour travaux d'entretien et de revêtements de surface réalisés depuis le 1er janvier 1998 s'est éteint en 2002.

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

- l'avantage lié à l'exonération de la taxe intérieure de consommation sur le gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation s'élève à 20 millions d'euros en 2003.

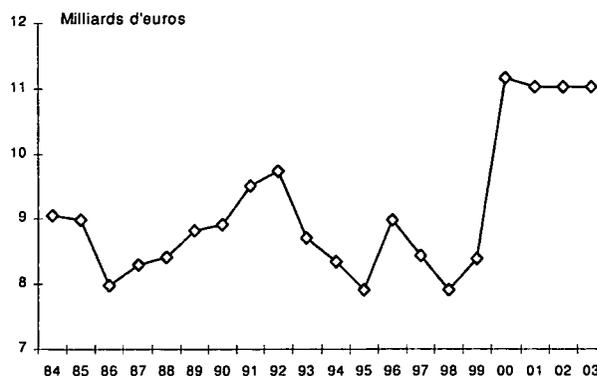
II - Les aides aux producteurs

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 11,0 milliards d'euros en 2003, soit un montant stable par rapport à 2002 et 2001. Ces avantages se répartissent entre les

aides perçues, les avantages de taux, les avantages fiscaux et les autres aides.

Graphique 5.8

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

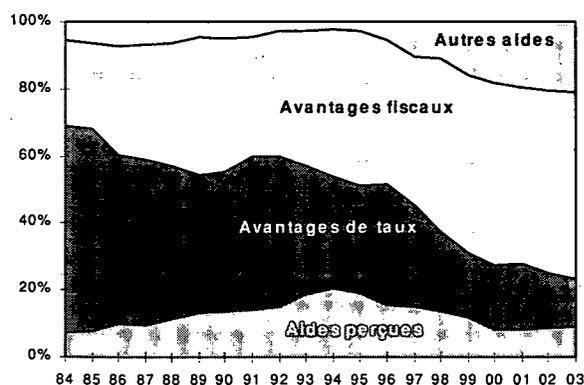


Source : Compte du Logement

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

Graphique 5.9

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



Source : Compte du Logement

On appelle communément « aides à la pierre » les versements de la collectivité finançant certains des avantages aux producteurs (aides effectivement versées). Elles s'élèvent au total à 4,7 milliards d'euros en 2003.

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

II.1.1 - Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs est de 1002 millions d'euros en 2003, en augmentation de 7,4 % par rapport à 2002. Il s'élevait à 1,3 milliards d'euros en 1997. La baisse enregistrée en 1998 et 1999 s'expliquait presque entièrement par la diminution des subventions liées à la construction et à l'acquisition de logements locatifs sociaux. Leur montant est passé de 442 millions d'euros en 1997 à 190 millions d'euros en 1999, puis 324 millions en 2003. Cette augmentation récente découle du rétablissement de la subvention pour le PLUS (prêt locatif à usage social) fin 1999, accentuée ensuite par le plan de relance en 2001 et par la réforme des aides au logement locatif social dans les DOM.

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

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

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

Le taux de TVA à 5,5 % a été étendu à partir du 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation et concerne aussi bien les travaux bénéficiant des

subventions PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale) que les travaux des opérations d'acquisition-amélioration. Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS, passé de 20 % à 10 % du montant total des travaux dans le cas général. Il peut être porté à 25 % ou à 40 % pour certaines catégories d'opérations. Le montant des subventions PALULOS est ainsi passé de 231 millions d'euros à 134 millions d'euros entre 1996 et 2003.

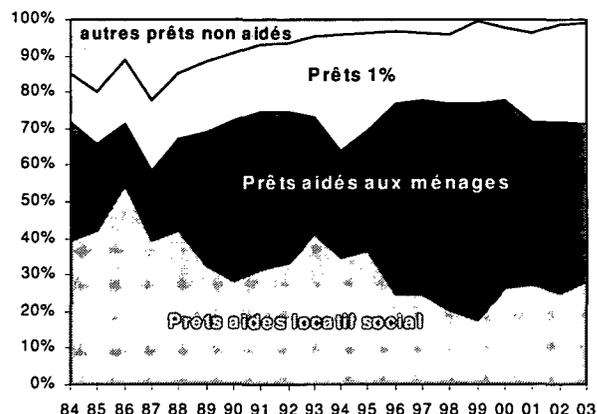
Le champ d'intervention de l'ANAH recouvre depuis 2002 l'ensemble du parc privé, qu'il soit locatif ou en propriété occupante. Les subventions accordées regroupent donc celles de l'ancienne ANAH et celles de la PAH (prime à l'amélioration de l'habitat). Leur montant s'élève en 2003 à 407 millions d'euros (368 millions en 2002).

II.1.2 - Les avantages de taux

Les avantages de taux ont de nouveau diminué en 2003 (-13,8 %). Ils étaient passés de 3,3 milliards d'euros en 1996 à 1,6 milliards d'euros en 1999. Après s'être accrus en 2001 et 2002, ils baissent de nouveau depuis 2002 et retrouvent en 2003 leur niveau particulièrement bas de 1999 où ils s'élèvent à 1,6 milliards d'euros.

Graphique 5.10

EVOLUTION DE LA REPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du Logement.

Une grande part de ces variations sont liées aux variations des taux d'intérêt du marché et donc à la baisse de l'avantage unitaire, c'est à dire de l'avantage de taux pour cent euros prêtés. En 2003, les taux d'intérêt du marché continuent à baisser par rapport à l'année précédente.

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, PALULOS) représentent 28 % de l'ensemble des avantages de taux contre 41 % en 1993. Ce sont les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 % et prêts épargne logement) qui représentent désormais 42 % de ces avantages, contre 29 % seulement en 1994 mais 44 % en 1990 avant la diminution du nombre de prêts PAP accordés. La part des prêts 1 %

logement dans la structure des avantages de taux tend à s'accroître régulièrement depuis 1998 et s'élève à 28,2 % en 2003. Les autres prêts

(essentiellement PLI, PC et PAS) ont désormais une place négligeable.

Concepts et méthodes : Les avantages de taux

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

Il convient cependant de distinguer, parmi les avantages de taux, ceux des prêts « aidés », qui font l'objet d'un versement de l'Etat à des organismes financiers (PAP, prêt à 0 %, PAS, PLA, prêts d'épargne logement⁽⁴⁾...), et ceux des prêts « réglementés » dont les taux sont privilégiés par rapport à ceux du marché (PC, PLI, prêts 1 %) mais qui n'entraînent pas de dépenses de la part des pouvoirs publics.

II.1.3 - Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 2,3 milliards d'euros en 2003, en faible hausse (+3,6 %). La forte hausse enregistrée en 2000 était due à une nouvelle mesure de réduction des droits de mutation sur les logements anciens adoptée dans la loi de finances pour 2000. En effet, la part régionale de ces droits avait déjà été supprimée à compter du 1^{er} septembre 1998, la part départementale est désormais limitée au taux de 3,6 % pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'ils se situaient entre 4,2 % et 5 % auparavant. Ces mesures sont sans changement depuis 2001. La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat a coûté 1,4 milliards d'euros en 2003.

L'exonération de TFPB à la charge de l'Etat s'élève à 95 millions d'euros en 2003. Ce montant était en diminution depuis 1987. En 2000, il ne représentait plus que 30 millions d'euros au lieu de 500 millions d'euros en 1984. En effet, les logements qui entrent dans le champ de l'exonération sont moins nombreux que ceux qui en sortent. En loi de finances pour 2001, un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB est institué jusqu'en 2006 pour les logements sociaux situés en ZUS. Cet abattement intégralement compensé par l'Etat explique l'augmentation de ce poste depuis 2001.

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

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

Dans le logement neuf, l'ensemble des travaux exécutés est maintenant sous le régime de ce nouveau dispositif qui concerne les opérations engagées au plus tôt au début de l'année 1997. Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 835 millions d'euros en 2003. Le coût pour l'Etat est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes.

⁴ (*) Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'Etat, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'Etat et diminue le coût de la ressource. C'est ce qu'on appelle une « aide de circuit ».

Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

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

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

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

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

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

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

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

Fin 1999, avec la mise en place du PLUS, une subvention de l'Etat a été rétablie pour toutes les opérations PLA. Au 1^{er} avril 2000, le taux de TVA normal a baissé d'un point et a été fixé à 19,6 %, ce qui entraîne une diminution de l'aide au producteur correspondante.

Tableau 5.5

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

	En millions d'euros						
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Logements neufs							
PLA CDC ordinaire	177,5	302,5	281,8	268,4	256,4	279,4	319,6
PLA très sociaux	14,4	36,1	48,9	95,2	50,3	25,3	29,1
PLA CFF- PLS	4,8	7,2	50,8	51,3	73,4	151,1	141,2
Ensemble neuf	196,7	345,8	381,5	414,9	380,1	454,9	489,8
Aquisition/amélioration							
PLA CDC ordinaire		1,8	16,5	23,1	23,0	30,7	38,5
PLA très sociaux		1,6	12,1	21,3	16,7	14,1	12,8
Ensemble occasion		3,4	28,6	44,4	39,7	44,9	51,2
Travaux							
Palulos fiscale		35,9	130,4	157,3	129,9	92,8	89,2
TVA réduit sur fonds propres		178,2	186,4	185,2	200,7	221,2	230,0
Ensemble travaux		214,0	316,9	342,6	330,6	314,0	319,3
Total des mesures "PLA fiscal"	196,7	563,2	726,9	801,9	750,4	813,7	860,3

Source : *Compte du Logement*.

II.1.4 - Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux sont évalués à 6,1 milliards d'euros en 2003, en hausse de 1,6 % par rapport à 2002.

La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux à partir du 15 septembre 1999 représente le plus gros poste, 2,6 milliards d'euros en 2003 pour la partie des travaux classée en investissement. La baisse du taux normal de TVA de 20,6 % à 19,6 % au 1^{er} avril 2000 a diminué d'ailleurs mécaniquement le montant de l'avantage par euro dépensé de 6,6 %.

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif, l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel a succédé le dispositif « Besson » en 1999¹, représentent un avantage évalué à 688 millions d'euros en 2003 (-82 millions d'euros par rapport à 2002).

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

l'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif à certaines dépenses d'équipements dans l'habitation principale augmente régulièrement. En effet, ce crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a été étendu en loi de finances pour 2001 aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable et, en loi de finances pour 2002, aux dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Le plafond de dépenses ouvrant droit à ce crédit d'impôt a également été relevé.

Les avantages fiscaux liés à l'exonération des intérêts du livret A et de l'épargne logement ne sont pas pris en compte au titre des avantages fiscaux au logement. Il s'agit en effet d'avantages accordés aux épargnants. Le domaine du logement n'en bénéficie que de manière indirecte, par le biais de l'affectation au financement de l'investissement de ces ressources privilégiées qui confèrent aux emprunteurs des avantages de taux. Ces avantages sont évalués à 2,0 milliards d'euros en 2003.

Tableau 5.6

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BENEFICIAIRE

Mesures	En millions d'euros									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
En faveur des propriétaires occupants										
- réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655,1	869,0	880,4	811,8	708,9	651,7	457,5	292,5	195,0	97,5
- travaux (prop. occupants)	343,4	655,5	737,1	727,9	962,0	827,0	544,6	154,2	263,0	329,5
En faveur des bailleurs										
- mesures en faveur de l'investissement locatif ⁽⁵⁾	0	315,6	324,1	332,3	346,1	455,8	702,8	780,5	770,0	688,0
- déduction forfaitaire et amélioration	716,5	747,0	884,2	853,7	1 067,5	1 077,5	1 171,9	1 126,3	1 282,0	1 313,0
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297,3	588,8	597,9	609,6	617,4	610,6	609,8	623,0	670,0	699,0
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)						478,1	2 198,9	2 380,0	2 417,0	2 631,0
Autres	308,7	442,1	428,4	422,3	384,2	346,1	381,0	423,0	420,0	355,0
Total en millions d'euros courants	2 321,0	3 617,9	3 852,1	3 757,7	4 085,6	4 446,8	6 066,5	5 779,5	6 017,0	6 113,0

Source : Compte du Logement.

Mesures en faveur de l'investissement locatif :

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

Tableau 5.7

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

	En millions d'euros									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Livret A	595	592	561	485	473	458	381	358	426	453
Épargne logement	335	766	978	1164	1123	1209	1206	1318	1496	1561

Source : Compte du Logement.

(1) l'impact du dispositif « Robien » en terme d'avantage fiscal est nul en 2003.

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

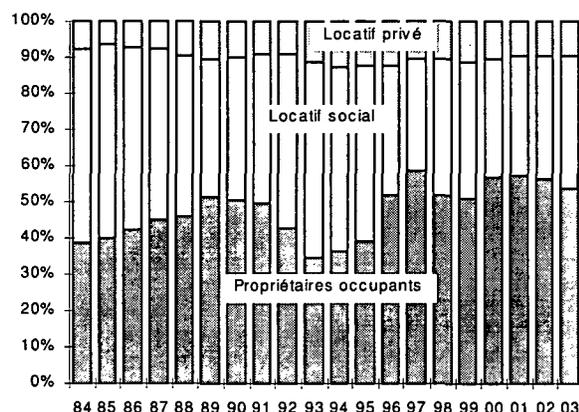
Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés aux prêts aidés et les autres aides ont comme contreparties des versements de la part des financeurs publics : ces aides effectives, appelées « aides à la pierre », sont d'un montant total de 4,7 milliards d'euros en 2003, donc à un niveau égal à celui des deux années précédentes.

En 2003, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,5 milliards d'euros contre 1,7 milliards d'euros aux bailleurs sociaux et 0,4 milliards d'euros aux bailleurs privés.

La part attribuée aux propriétaires occupants, après avoir chuté de 1990 à 1994, progressait très nettement en 1996 et 1997. En 2003, elle s'établit à 53,7 %, contre 56,5 % en 2002, au profit du secteur locatif social. La part des aides versées au secteur locatif privé a baisse légèrement depuis 2001 et s'établit à 9,5 % en 2003.

Graphique 5.11

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



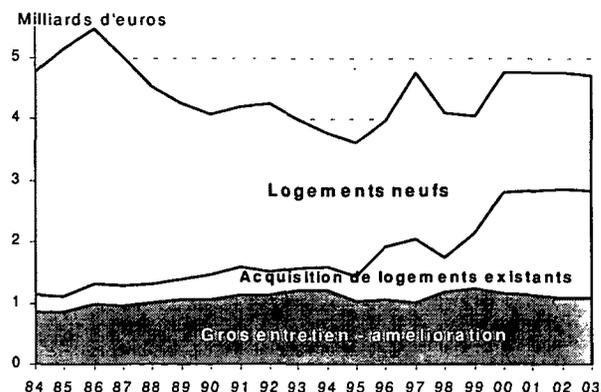
Source : Compte du Logement.

On observe également une modification de la structure des aides versées selon le type d'opérations aidées (logements neufs, acquisitions de logements existants, travaux d'amélioration).

Les opérations de logement neuf bénéficient de 40 % des « aides à la pierre ». Cette part, après une remontée en 1997 et 1998 grâce au prêt à 0 %, a repris de nouveau sa baisse par rapport aux années 1980 : 76 % en 1984, 64 % en 1992. La part des aides consacrées aux acquisitions de logements existants s'est beaucoup accrue : elle est de 37 % en 2003 contre 9 % en 1992 (cf. tableau 313). La compensation par l'Etat de la baisse des droits de mutation en est le facteur principal.

Graphique 5.12

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



Source : Compte du Logement.

II.2 - « Le 1 % logement »

Les aides accordées au titre du « 1 % logement » comprennent des subventions perçues et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts du « 1 % logement » sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'Etat. Le montant des subventions⁶⁾ aux organismes constructeurs s'élève à 41 millions d'euros en 2003.

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2003 une aide de 203 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (- 6 % par rapport à 2002), et de 241 millions d'euros pour les ménages (- 10 % par rapport à 2002).

Le montant des avantages de taux avait été divisé par deux entre 1996 et 1998, tant pour les prêts aux salariés qu'aux organismes. Il avait augmenté en 2001 de 35 % par rapport à 2000 du fait de la croissance importante du volume des prêts aux ménages (+48 % entre 2000 et 2001). Sa baisse en 2003 est due à la baisse des taux d'intérêt du marché.

⁶⁾ Les subventions du « 1 % logement », versées aux organismes constructeurs et comptabilisées au titre des aides, comprennent la transformation de préfinancements en subventions et l'affectation aux programmes propres (cf. tableau 43 de la partie Tableaux).

Tableau 5.8

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

En millions d'euros

	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Subventions	160,2	97,5	120,2	53,0	51,5	39,3	34,7	30,8	32,8	40,6
Avantages de taux										
- Logement locatif	364,1	346,0	326,0	249,0	159,1	169,5	190,1	190,3	216,5	202,5
- Salariés	394,8	334,0	336,7	221,8	192,9	192,4	236,4	342,7	266,8	241,1

Source : ANPEEC - Compte du Logement

En 2003, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 1 397 millions d'euros, en hausse de 4,7 % par rapport à 2002. Il s'était établi en 2001 à un niveau élevé (+49 % par rapport à 2000) avec la montée en régime du prêt pass-travaux⁷ et du loca-pass⁸, associée à une diminution assez faible du volume des prêts pour l'accession (-18 %) et diminué de 15 % en 2002.

Le montant des prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés diminue en 2003 de 3,7 % par rapport à 2002 (-52 % l'année précédente). 34 800 prêts d'un montant moyen de 8 400 euros ont été distribués contre 35 100 en 2002. 34 % du montant de ces prêts étaient destinés à un logement neuf, 4 % à l'acquisition amélioration et 62 % à l'acquisition sans travaux. En 2003, les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 105 500 comme en 2002. Le montant moyen de ces prêts, essentiellement des prêts pass-travaux, est de 6 700 euros.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide sont de 295 millions d'euros en 2003, soit 17,8 % de plus que l'année précédente. Ils concernent essentiellement les avances sur les dépôts de garantie. 364 000 locataires ont été bénéficiaires de ces avances.

Le « 1 % logement » ne participe plus en 2003 au financement du prêt à 0 %. Cette participation, qui atteignait 1 140 millions d'euros en 1998, a diminué progressivement depuis et s'était élevée à 276 millions d'euros en 2002. Suite aux conventions d'octobre et décembre 2001, le 1 % participe désormais au financement du renouvellement urbain à hauteur de 457 millions d'euros par an pour une durée prévue de 5 ans. Les modalités de

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

(8) Le loca-pass est composé de deux aides

- l'avance loca-pass permet de financer les dépôts de garantie sous forme d'une avance gratuite.

- la garantie loca-pass permet de garantir les loyers et les charges pendant 18 mois.

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

financement en ont été précisées par la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et la convention de septembre 2003. A ce titre, le 1 % a versé 442 millions d'euros en 2002 et 334 millions d'euros en 2003 sur le budget de l'Etat.

II.3 - Les principales aides aux producteurs

II.3.1 - Le prêt à 0 %

L'avantage de taux que procure à ses bénéficiaires le prêt à 0 % est en 2003 de 664 millions d'euros, en baisse de 15,5 % par rapport à 2002. L'avantage conféré par ce dispositif a diminué régulièrement depuis sa mise en place : il était de 1 291 millions d'euros en 1996, et de 929 millions d'euros en 2000. Cette baisse s'explique à la fois par les variations du nombre de prêts accordés et par la baisse de l'avantage de taux unitaire.

En 2003, 94 553 prêts à 0 % ont été distribués, contre 101 127 en 2002. En trois ans, de 2000 à 2003, le nombre de ces prêts a diminué de 17 500 (-15,5 %). En 1997 et en 1998, leur nombre avait déjà diminué sous l'effet de l'évolution de la réglementation. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998 seuls les ménages non déjà propriétaires (primo accédants) peuvent bénéficier du prêt à 0 %.

Depuis sa création fin 1995, les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. Début 2003, ce sont environ 80 % des ménages qui sont éligibles, et parmi eux près de 90 % des locataires. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage détermine les caractéristiques du prêt et en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt.

Tableau 5.9

LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 %

Effectif Type d'opération	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Achat neuf	18 999	15 530	13 373	12 780	13 526	14 122	14 387	14 411
Constr. maison indiv. Avec terrain	48 064	57 030	56 808	64 461	60 897	53 699	53 434	48 907
Constr. maison indiv. Hors terrain	18 314	22 740	20 312	19 706	19 861	18 807	19 648	19 452
Acquisit.-améliorat. avec travaux > 35 %	18 824	20 511	18 627	17 667	16 695	14 625	12 821	10 924
Acquisit.-améliorat. avec travaux < 35 %	23 867	5 374	105	4			1	0
Ensemble (métropole)	128 068	121 185	109 225	114 618	110 979	101 253	100 291	93 694
DOM		175	913	1 290	1 036	1 033	836	859
Ensemble (avec DOM)		121 360	110 138	115 908	112 015	102 288	101 127	94 553

Source : SGFGAS - Compte du Logement

Type d'opération	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 150	16 010	16 021	16 332	16 149	16 060	16 030	15 860
Constr. maison indiv. Avec terrain	16 699	16 900	16 891	16 849	16 849	16 920	17 030	17 020
Constr. maison indiv. Hors terrain	15 358	15 471	15 551	15 582	15 603	15 660	15 720	15 840
Acquisit.-améliorat. avec travaux > 35 %	11 675	12 008	12 063	12 460	12 778	12 950	13 300	13 690
Acquisit.-améliorat. avec travaux < 35 %	12 601	12 528	12 673	11 493	-	-	-	-
Ensemble (métropole)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150	16 210
Prêt moyen (en euros) DOM		20 175	20 222	20 222	19 762	20 050	19 520	19 350
Subvention moyenne en métropole (en euros)		9337	8 511	7 714	8 290	8 140	7 790	7 030
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)			59 942	64 416	56 586	49 915	46 654	41 732

Source : SGFGAS - Compte du Logement

Si l'on regarde l'évolution depuis 1998 du nombre des ménages ayant bénéficié d'un prêt à 0 %, le champ d'application de ce prêt étant plus large avant 1998, on constate une diminution importante du nombre de chacune des catégories de ménages d'au moins 3 personnes : -4 900 ménages de 3 personnes, -8000 ménages de 4 personnes (graphique 5.5). Quant à la répartition de ces ménages dans les différentes tranches de revenus (graphique 5.6), le nombre de ceux qui appartiennent à la 1ère tranche du barème qui permet de bénéficier d'un différé total d'amortissement a fortement diminué (-12 200 ménages), et dans une moindre mesure le nombre de ceux appartenant à la deuxième tranche du barème également (-4 700 ménages). On observe également que la part des bénéficiaires en Ile de France, a légèrement décliné au profit de la province de 1998 à 2003 (de 9,9 % à 7,7 %).

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

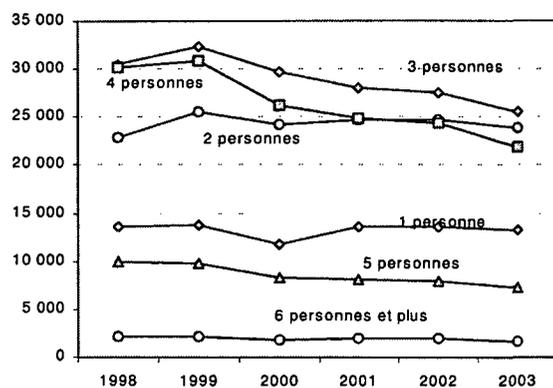
Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1996 de financer 68 euros de

dépense supplémentaire; en 2003 cette dépense supplémentaire est de 43 euros. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 15 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 6,5 % du total.

Les variations de l'avantage de taux unitaire conféré par le prêt à 0 % tiennent à la fois à la baisse des taux d'intérêt du marché et à l'évolution des conditions d'octroi des prêts. Ainsi les taux de subvention versés par l'Etat aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, sont plafonnés depuis fin décembre 1999. En octobre 2000, les durées maximales de différé d'amortissement et les durées de remboursement pour les ménages ne bénéficiant pas de ce différé ont été réduites. Des mesures relatives à la définition des revenus pris en compte ont également modifié les conditions de distribution du prêt. Depuis octobre 2001, c'est le revenu fiscal de référence qui est retenu et non plus le revenu imposable. Enfin, au 1er novembre 2003, une nouvelle modification est intervenue dans la définition des ressources. Entre les mois de mars et décembre, c'est désormais le revenu de l'année précédant l'année où le prêt est accordé et non plus le revenu de l'année n-2 qui est retenu.

Graphique 5.13

EVOLUTION DU NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 1998 A 2003 PAR TAILLE DE MENAGE

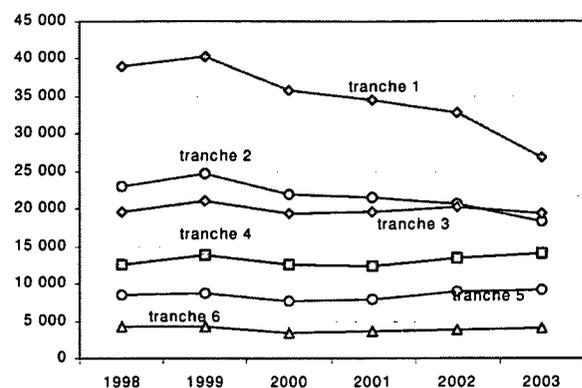


Source : SGFGAS - Compte du logement

Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé (la subvention, qui est en moyenne de 7 030 euros par prêt en 2003) est versé par l'Etat à la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) sur deux années. En 2003, le prêt à 0 % a entraîné un versement total de 735 millions d'euros. Les collecteurs du 1 % logement avaient participé pour la dernière année en 2002 au financement du prêt à 0 % en versant une contribution à l'Etat.

Graphique 5.14

EVOLUTION DU NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 1998 A 2003 PAR TRANCHE DE REVENU



Source : SGFGAS - Compte du logement

Tableau 5.10

LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 % REPARTITION ENTRE L'ILE DE FRANCE ET LA PROVINCE

Effectif en % des prêts mis en force	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Ile de France	9,4 %	9,0 %	8,2 %	8,2 %	8,1 %	7,7 %
Province	90,6 %	91,0 %	91,8 %	91,8 %	91,9 %	92,3 %

Source : Compte du Logement.

Tableau 5.11

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

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Nombre de prêts mis en force (milliers)	128	121	109	115	111	101	100	94
Montant moyen de prêt (en €)	14 925	15 496	15 708	15 896	15 928	15 990	16 150	16 210
Avantage de taux (millions d'€)	1291	1118	940	896	929	831	786	664
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	67,5	60,3	54,2	48,6	52,1	51,0	48,3	43,5
Versement des financeurs (millions d'€)	619	1203	1098	930	919	887	811	735

Source : Compte du Logement.

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

Depuis 1984, les modalités d'aide à la création de logements locatifs sociaux par construction neuve ou acquisition amélioration ont souvent changé. L'ensemble de ces aides sont retracées dans le compte du logement à travers les quatre catégories d'avantages conférés : aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides aux producteurs. Il faut en observer la totalité pour avoir une idée juste de l'évolution globale de l'aide accordée à ce secteur car les parts relatives des différents types d'aides ont fortement évolué. L'ensemble de ces aides, qui regroupent les PLUS de la CDC, les PLS (prêts locatifs sociaux, réformés en mars 2001 et anciennement PLA CFF devenus PPLS en septembre 1996) et les PLA très sociaux, qu'ils portent sur des opérations neuves ou d'acquisition amélioration, s'élève à 1,8 milliards d'euros en 2003. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, parallèlement à la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est de nouveau en hausse depuis 2000.

De 1997 à 1999, les aides perçues ont fortement diminué, du fait de l'évolution de la réglementation. En revanche, les autres aides aux producteurs (et surtout les aides du type « PLA fiscal ») ont nettement augmenté, compensant la diminution des aides perçues. La création du prêt locatif à usage social (PLUS), en octobre 1999, modifie de nouveau la part des différentes aides pour la construction des logements locatifs sociaux. Le PLUS se substitue à la fois au PLA et au PLA à loyer minoré. Le prêt locatif aidé d'intégration est maintenu¹. Le PLUS bénéficie d'une subvention de l'Etat dans le neuf et dans les opérations d'acquisition-amélioration. Les aides perçues sont de nouveau en augmentation depuis 2000.

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

Tableau 5.12

AVANTAGES CONFERES RELATIFS AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Aides perçues	21,6	673,1	550,3	500,3	309,9	240,2	274,5	279,6	319,4	362,4
Avantages de taux	2 155,6	852,3	738,9	570,0	344,3	260,3	515,7	514,4	425,6	423,4
Avantages fiscaux	298,3	542,2	373,4	373,3	354,7	362,8	380,2	390,0	406,7	412,4
Autres aides aux producteurs	371,3	108,3	87,1	258,4	385,3	435,1	476,4	534,5	594,6	635,1
Ensemble	2 846,8	2 021,6	1 749,8	1 702,1	1 394,2	1 298,3	1 646,8	1 718,5	1 746,4	1 833,3

Source : Compte du Logement.

Tableau 5.13

FINANCEMENT DE L'AIDE RELATIVE AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros									
	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Subventions d'exploitation	1 514,6	157,3	142,7	104,0	80,8	61,5	43,3	31,0	24,0	17,0
Aides à l'investissement	720,7	852,0	680,6	615,8	394,6	300,7	331,4	335,0	319,4	362,4
Autres aides aux producteurs	371,3	108,3	87,1	258,4	385,3	435,1	476,4	534,5	594,6	635,1
Ensemble	2 706,6	1 117,6	910,4	978,3	860,7	797,4	851,1	900,5	938,0	1 014,5

Source : Compte du Logement.

Les versements des financeurs, d'un montant total de 1 014,5 millions d'euros en 2003 augmentent de 8 % par rapport à 2002. Ce montant comprend en particulier les dépenses liées aux différentes modalités du « PLA fiscal » qui compensent la baisse des subventions versées.

En termes de coût pour les financeurs, il faut additionner les subventions d'exploitation (caractéristiques notamment des modalités de financement par bonification des prêts avant 1978), les aides à l'investissement (les subventions) et les autres aides aux producteurs.

Notons que l'avantage fiscal aux épargnants sur livret A, qui permet aux prêts PLA d'avoir des taux inférieurs à ceux du marché, n'est pas considéré comme une aide aux organismes de logements sociaux alors qu'il a comme contrepartie un avantage de taux.

III - Les prélèvements

En 2003, la totalité des prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élève à 41,0 milliards d'euros, dont 20,3 milliards d'euros de prélèvements spécifiques au logement. Les prélèvements ont augmenté régulièrement jusqu'à 1998 (4,6 % en moyenne par an de 1995 à 1998).

La pause de 1999 et la forte baisse enregistrée en 2000 (-5,8 %) découlent des diverses mesures fiscales intervenues en 1999 et en 2000. En 2003, on observe une hausse de 4,7 % par rapport à 2002

(1) Le PLA à loyer minoré et le PLA d'intégration ont succédé au PLA-TS en 1994

Tableau 5.14

EVOLUTION DES PRELEVEMENTS

En millions d'euros

	1984	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	818	853	886	921	956	309	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 099	10 622	11 277	11 788	12 379	12 706	13 043	13 177	13 866	14 598
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	2 807	7 963	8 570	8 999	9 496	9 832	10 117	10 346	10 854	11 396
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	3 124	2 960	3 962	4 707	4 479	4 321	4 550	5 102	5 381
Prélèvements liés à la construction	159	222	195	217	219	223	258	268	278	303
Total des prélèvements spécifiques	6 057	14 786	15 284	16 852	18 226	18 365	17 932	17 995	19 246	20 282
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		-1,7 %	+3,4 %	10,3 %	+8,2 %	+0,8 %	-2,4 %	+0,4 %	+7,0 %	+5,4 %
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	11 583	16 165	17 291	17 041	17 543	17 303	15 447	16 268	16 699	17 270
CSG sur les revenus immobiliers	0	216	225	232	240	252	259	273	281	305
Autres taxes	1 791	3 249	3 430	3 386	3 323	3 477	3 198	2 734	2 945	3 139
Total des autres prélèvements	13 374	19 630	20 946	20 659	21 107	21 032	18 905	19 275	19 926	20 713
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		+7,7 %	+6,7 %	-1,4 %	+2,2 %	-0,4 %	-10,1 %	+2,0 %	+3,4 %	+4,0 %
Total de l'ensemble des prélèvements	19 431	34 416	36 230	37 511	39 333	39 397	36 837	37 270	39 172	40 995
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		+3,5 %	+5,3 %	+3,5 %	+4,9 %	+0,2 %	-6,5 %	+1,2 %	+5,1 %	+4,7 %

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

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement⁽⁹⁾ augmentent de 1,0 milliards d'euros (+5,4 %) en 2003. La contribution représentative du droit de bail (anciennement droit de bail) est supprimée totalement depuis les revenus de la location 2001. La diminution des droits de mutation intervenue en 1998 et en 1999 a porté tous ses effets sur l'année 2000. La suppression de la part régionale a été mise en œuvre pour les ventes conclues à partir du 1^{er} septembre 1998 et la réduction de la part départementale des droits de mutation au taux uniforme de 3,6 % pour les ventes conclues à partir du 15 septembre 1999. Depuis 2001, le montant des droits de mutation a repris son augmentation (+5,5 % en 2003 par rapport à 2002), en lien avec l'augmentation du montant des transactions. La taxe foncière sur les propriétés bâties progresse de 5,0 % en 2003 contre 4,9 % l'année précédente.

Les prélèvements non spécifiques au logement croissent de 4,0 % en 2003. Ils avaient fortement diminué en 2000 (-8,1 % soit 1,8 milliards d'euros)

suite à l'application à partir du 4^{ème} trimestre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % appliqué aux travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans (cf. tableau 321).

Les prélèvements effectués au profit des collectivités locales ont crû en 2003 de 4,4 % et ceux qui sont effectués au profit de l'Etat, pour l'essentiel des prélèvements non spécifiques, de 4,8 %. Leur part dans la totalité des prélèvements a progressé sensiblement depuis 1984. Elle représente, en 2002, 43 % de l'ensemble des prélèvements contre 25 % en 1984 et 35 % en 1993.

⁽⁹⁾ La taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sont considérées comme des prestations de service et non pas comme des impôts. Le droit de bail était jusqu'en 2000 le seul prélèvement lié à la consommation associée au service de logement.

ANNEXE

L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2003

I - Décisions portant effet en 2003

Loi de finances pour 2003

En loi de finances initiale pour 2003, les crédits budgétaires consacrés à l'urbanisme et au logement s'élèvent à 7,3 milliards d'euros. Ils sont donc stables par rapport à la loi de finances initiale pour 2002.

Les logements locatifs sociaux

474 millions d'euros sont prévus au budget pour la construction, l'acquisition et l'amélioration des logements sociaux, soit un montant en hausse de 3,2 % par rapport à 2002.

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

778 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0 % (884 en 2002).

La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits pour l'ANAH s'élèvent à 412 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2003, soit une hausse de 13 % par rapport à 2002.

Les aides aux ménages en difficulté

La dotation au fonds de solidarité logement (FSL) est fixée à 78,3 millions d'euros pour 2003, contre 82 millions d'euros en 2002. L'aide au logement temporaire (ALT) s'élève à 32 millions d'euros, soit un montant équivalent à celui de 2002.

Les aides personnelles au logement

5,2 milliards d'euros sont inscrits au budget Urbanisme et Logement, soit un niveau équivalent à celui de la loi de finances initiale pour 2002.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2003

La location à un ascendant ou un descendant du bailleur dans le cadre du statut du bailleur privé est désormais autorisée pour les logements acquis neufs.

L'application de la TVA au taux de 5,5 % sur les travaux dans les logements est prorogée jusqu'au 31 décembre 2003 et le crédit d'impôt pour dépenses afférentes à l'habitation principale jusqu'au 31 décembre 2005.

Le taux de la déduction forfaitaire majorée applicable dans le cadre du dispositif Besson dans l'ancien est relevée de 25 % à 40 %.

Pour les plans d'épargne logement ouverts à compter du 12 décembre 2002, l'octroi de la prime d'Etat est désormais conditionné à la souscription d'un prêt d'épargne logement.

II - Evénements intervenus en cours d'année

Les aides personnelles au logement

En 2003, aucune mesure spécifique n'a été prise. L'actualisation des barèmes au 1^{er} juillet 2003 n'est intervenue que courant 2004, avec application rétroactive, selon les principes suivants :

- les paramètres homogènes à des ressources sont réévalués de 1,8 % ;
- les forfaits de charges ne sont pas actualisés ;
- les loyers plafonds de l'APL et de l'AL de l'ensemble des ménages sont réévalués de 1,2 % sauf pour les ménages avec personnes à charge en zone 1 qui voient leurs loyers plafonds revalorisés de 2,5 %. Les mensualités plafonds appliquées aux ménages accédants sont revalorisées de 1,2 %.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et le dispositif Robien

Le dispositif Robien en faveur de l'investissement locatif dans le neuf modifie le dispositif antérieur d'amortissement accéléré (dispositif Besson) sur les points suivants :

- un nouveau zonage en trois zones A, B et C est créé ;
- les montants des plafonds de loyers sont augmentés ;
- les conditions de ressources des locataires sont supprimées.

De plus, le dispositif est étendu aux acquisitions de logements anciens qui ne satisfont pas aux caractéristiques des logements décentés et qui font l'objet d'une réhabilitation, aux locations déléguées et adapté en faveur des SCPI.

Pour les logements anciens, le dispositif Besson est maintenu, mais les plafonds de loyer sont actualisés et s'appliquent sur le nouveau zonage A, B et C.

Loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1^{er} août 2003 et création de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)

La loi prévoit un programme de rénovation urbaine sur la période 2004-2008 dans les quartiers classés en zone urbaine sensible avec une offre nouvelle de 200 000 logements locatifs sociaux sur les cinq années. Le montant des crédits consacrés par l'Etat à ce programme est fixé pour la période.

La loi prévoit également la création de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), établissement public à caractère industriel et commercial (l'agence a été créée par décret du 9 février 2004), dont la mission est de contribuer à la réalisation de ce programme en apportant les concours financiers nécessaires et en jouant le rôle de guichet unique.

Baisse des taux de rémunération du livret A et des prêts aux logements locatifs sociaux

Le taux du livret A passe de 3 % à 2,25 % à compter du 1^{er} août 2003.

Les prêts au logement locatif social indexés sur le livret A voient leur taux baisser de 0,75 point. Le taux des prêts du PLUS passe de 4,2 % à 3,45 %, soit au taux du livret A majoré de 1,2 point. Celui du PLA-I passe de 3,7 % à 2,95 %.

DEUXIEME PARTIE

LOYERS 2004

Loyers 2004

Depuis 2002, la hausse des loyers reste soutenue.....	101
I – La hausse des prix ralentit dans le secteur HLM	102
II – Les hausses à la relocation et l'indexation sur l'ICC pèsent sur les loyers du secteur libre	102

DEPUIS 2002, LA HAUSSE DES LOYERS RESTE SOUTENUE

Après dix ans de croissance ralentie, les loyers augmentent à nouveau, depuis trois ans, à un rythme soutenu, alors même que l'inflation ralentit. En 2004, les loyers progressent de 5,5 %, rythme proche des deux années précédentes. La moitié de cette hausse s'explique par celle stricto-sensu des prix (2,7 %), l'autre moitié par celle du parc et de la qualité des logements.

L'évolution globale du prix des loyers, masque des évolutions différentes selon les secteurs. Dans le secteur HLM, les prix des loyers, en moyenne annuelle, ralentissent (2,7 % en 2004 après 3,3 % en 2003). Au contraire, dans le secteur libre, les prix évoluent un peu plus vite (2,7 % après 2,5 % en 2003), tirés par des hausses de prix importantes à la relocation.

En 2004, le montant des loyers acquittés par les locataires est de 53,2 milliards d'euros, soit 5,0 % de plus qu'en 2003. L'économie réalisée par les propriétaires occupants, qui ne paient pas de loyers, équivaut à une dépense de 105,7 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Cet avantage en nature progresse de 5,5 %.

Le montant des loyers imputés aux résidences secondaires s'élève à 15,6 milliards d'euros.

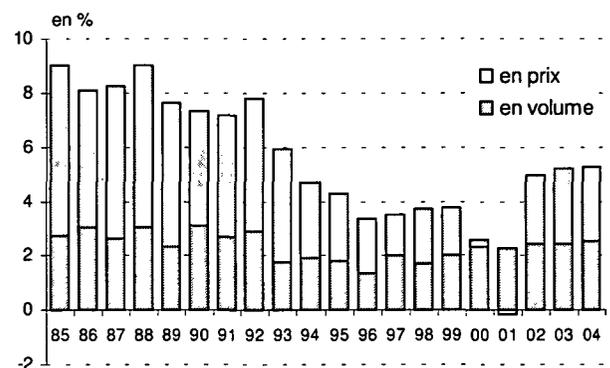
Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 174,4 milliards d'euros. Ils augmentent de 5,5 %, par rapport à 2003, rythme comparable aux deux années précédentes (respectivement 5,3 % en 2003 et 5,4 % en 2002).

Les évolutions en volume et en prix sont globalement semblables à celles de 2003. Toutefois, les prix des loyers, en moyenne annuelle, ralentissent dans le secteur social (2,7 % après 3,3 % en 2003), alors qu'ils accélèrent légèrement dans le secteur libre (2,7 % après 2,5 %).

Ainsi les loyers imputés aux propriétaires, qui sont par convention indexés sur les prix du secteur libre, évoluent plus vite qu'en 2003.

Graphique 1

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



Source : compte du logement provisoire 2004

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

Tableau 1 : Les loyers augmentent de 5,5 % en 2004

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en millions d'euros)		Évolution 2004/2003 (en %)			Évolution 2003/2002 (en %)		
	2004	2003	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales	158 909	150 676	+ 5,5	+ 2,7	+ 2,7	+5,3	+2,6	+2,6
Propriétaires occupants (loyers imputés)	105 669	100 121	+ 5,5	+2,7	+2,7	+5,2	+2,6	+2,5
Locataires, dont :	53 240	50 555	+ 5,0	+2,5	+2,7	+5,3	+2,4	+2,8
<i>Locataires d'un particulier</i>	32 696	30 794	+ 6,2	+3,4	+2,7	+5,9	+3,3	+2,5
<i>Locataires HLM</i>	13 525	12 978	+ 4,2	+1,5	+ 2,7	+4,7	+1,4	+3,3
Résidences secondaires (loyers imputés)	15 629	14 807	+5,5	+2,7	+ 2,7	+5,2	+2,7	+2,5
Ensemble des logements	174 437	165 483	+ 5,5	+ 2,7	+ 2,7	+5,3	+2,6	+2,6

Source : compte du logement provisoire 2004

I. – La hausse des prix ralentit dans le secteur HLM

La hausse des loyers du secteur HLM s'élève à 2,7 % en 2004 après 3,3 % en 2003 et 2,1 % en 2002. Ces hausses font suite à deux années de gel des loyers en 2000 et en 2001 et à une longue période de décélération des loyers depuis 1993.

Les loyers HLM ne doivent pas dépasser un loyer maximum, fixé par la réglementation et qui évolue en général en fonction des variations de la moyenne sur quatre trimestres de l'ICC¹. Les loyers pratiqués varient dans la limite du respect du loyer maximum de la convention.

Ces hausses de loyers, permises par l'indexation des loyers sur l'ICC, redonnent des marges de manœuvre aux organismes HLM pour la maintenance en l'état de leur parc et le financement d'activités nouvelles. Dans ce secteur, les révisions de loyer n'ont pas pour objectif de réaliser des bénéfices mais d'assurer l'équilibre des comptes prévisionnels.

Le gel des loyers en 2000 et 2001 n'avait été possible que par un allègement de la charge financière des organismes HLM, poste qui représente la moitié des dépenses. Toute variation de cette charge a un impact sensible sur l'équilibre financier de l'organisme HLM. Entre août 1999 et juillet 2000, les taux d'intérêt des livrets A avaient baissé de 3 à 2,25 %, puis en 2001, la Caisse des Dépôts et Consignations avait versé aux organismes HLM une ristourne pour compenser la hausse des taux d'intérêt revenus à 3 %.

Les organismes HLM s'étaient engagés, en échange, à sortir du gel de manière « progressive et modérée », de manière à étaler sur cinq ans les 3,4 points de retard d'actualisation, pris en deux ans.

Tableau 2

EVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS

	Moyenne annuelle (en %)												
Dans le compte du logement	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Indice de prix des loyers du compte*	5,0	3,9	2,4	2,1	1,7	1,2	1,9	1,7	1,1	1,0	2,7	2,6	2,7
Indice de prix des loyers secteur libre	5,1	3,8	2,3	2,0	1,6	1,1	1,8	1,7	1,2	-0,3	2,8	2,5	2,7
Indice de prix des loyers secteur HLM	4,5	4,9	3,8	3,3	2,8	2,1	2,3	1,8	-1,4	0,1	2,1	3,3	2,7

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

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

Source : Compte du Logement.

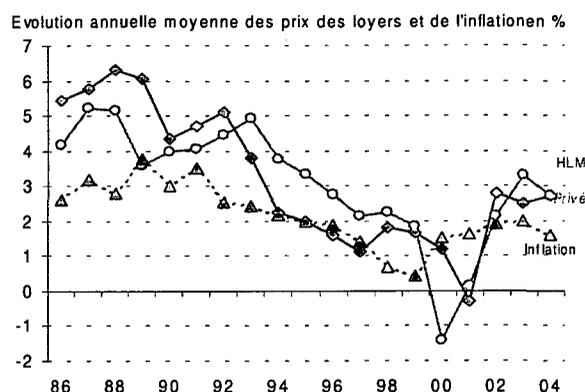
	Glissement annuel de janvier à janvier (en %)														
Dans l'enquête « loyers et charges » de l'Insee	1991-1992	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	
Indice général des loyers	-4,8	5,3	3,1	2,7	2,5	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	
Indice du secteur libre	4,6	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	
Indice du secteur HLM	4,0	5,1	4,3	3,6	3,0	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,9	
Indice du coût de la construction de référence ¹	3,4	3,5	1,0	0,5	0,2	0,4	1,5	2,3	0,3	1,1	2,5	3,6	2,4	3,2	
Indice des prix à la consommation	2,7	2,1	1,9	1,7	2,0	1,8	0,5	0,2	1,6	1,2	2,2	2,0	2,0	1,6	

1 : Moyenne des quatre derniers indices de construction

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Graphique 2 :

EVOLUTION DU PRIX DES LOYERS DANS LE SECTEUR SOCIAL ET DANS LE SECTEUR LIBRE.



Source : Compte du logement provisoire 2004 et Insee comptabilité nationale (prix à la consommation).

II. – Les hausses à la relocation et l'indexation sur l'ICC pèsent sur les loyers du secteur libre

La hausse des loyers du secteur libre s'élève à 2,7 % en 2004 après 2,5 % en 2003. Elle est un peu plus rapide qu'en 2003, sous l'effet des hausses à la relocation qui sont nettement plus importantes (+6,6 % après 3,3 % en 2003) et qui concernent davantage de loyers, les ménages ayant été plus mobiles.

Les revalorisations en cours de bail indexées sur l'indice du coût de la construction sont également plus fortes (3,1 % après 2,4 %) sous l'effet de l'accélération de l'ICC.

(1) De plus, l'augmentation des loyers ne peut dépasser 10 % d'un semestre à l'autre.

Tableau 3

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2003

Millions de logements

	1984	1988	1992	1996	2002	2003	2004	2003/2002 (%)
Ensemble des propriétaires dont	10 710	11 747	12 384	12 995	14 238	14 466	14 705	1,6
Accédants	4 945	5 540	5 344	5 235	5 234	5 234	5 236	0,0
Non-accédants	5 766	6 207	7 040	7 760	9 005	9 232	9 468	2,6
Ensemble des locataires dont	9 830	9 794	10 206	10 659	11 181	11 281	11 387	0,9
Secteur libre	6 555	6 132	6 030	6 068	6 362	6 423	6 488	1,0
Secteur social	3 275	3 663	4 175	4 592	4 818	4 858	4 900	0,9
Ensemble des résidences principales	20 540	21 542	22 590	23 654	25 419	25 747	26 092	1,3
Résidences secondaires	2 454	2 728	2 860	2 899	2 948	2 956	2 967	0,3
Logements vacants	1 915	1 932	1 969	2 019	1 956	1 927	1 899	-1,5
Ensemble des logements ordinaires	24 910	26 203	27 419	28 572	30 323	30 630	30 957	1,1

Source : Insee (champ France entière)

Concepts et méthodes : loyers réels et loyers imputés

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

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

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

Concepts et méthodes : les évolutions des prix des loyers

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

Les indices annuels moyens de chaque secteur locatif sont pondérés par les valeurs correspondantes des loyers. L'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des loyers du secteur libre. En effet, ce sont ces loyers qui servent de référence pour l'évaluation des loyers imputés ; leur pondération dans le calcul de l'indice implicite du compte atteint donc 88 % environ, contre près de 66 % dans le cas de l'indice général des loyers qui ne porte que sur les loyers réels.

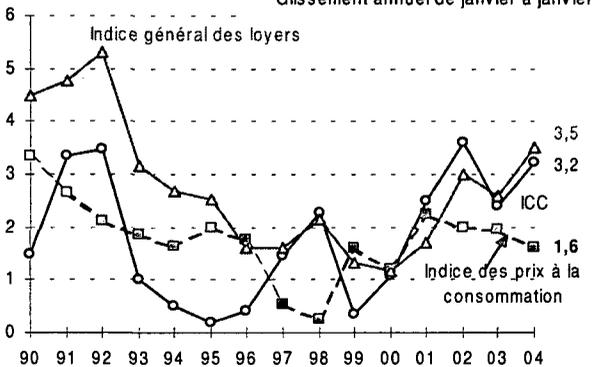
Depuis 2002, la hausse des loyers est vive

Après dix ans de croissance ralentie, le prix des loyers augmentent à nouveau fortement depuis trois ans alors même que l'inflation ralentit.

Le prix des loyers progresse de 3,5 %, en glissement annuel en 2004, nettement plus vite qu'en 2003 (+2,6 %) et qu'en 2002 (+3,0 %). Son évolution dépasse de 0,9 point l'inflation.

Graphique A.1

DEPUIS TROIS ANS, LES LOYERS EVOLUENT PLUS VITE QUE LES PRIX en %



Source : INSEE.

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

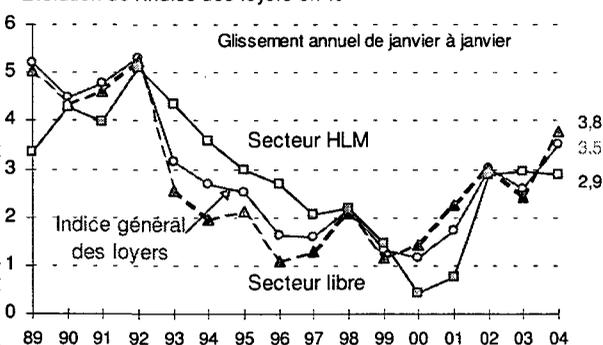
Les loyers du secteur libre, qui représentent près des deux tiers de la masse des loyers, accélèrent fortement (+3,8 % après 2,4 % en 2003). Cette évolution s'explique par des hausses à la relocation importantes, dues, sans doute, à des tensions fortes sur le marché locatif.

Après deux années de gel des prix recommandées par l'Union Sociale pour l'Habitat, les loyers du secteur HLM augmentent à nouveau, depuis 2002, à un rythme annuel voisin de 3 % (2,9 % en 2004).

Graphique A.2

DEPUIS LA SORTIE DES DEUX ANNEES DE GEL, LES LOYERS DU SECTEUR HLM EVOLUENT A UN RYTHME ANNUEL VOISIN DE 3 %

Evolution de l'indice des loyers en %



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges ».

Les révisions de loyer les plus importantes dans le secteur libre, en 2004, se font lors du changement de locataire

Elles expliquent 1,5 point de la hausse des loyers, contre seulement 0,6 point en 2003.

Cela s'explique d'abord, par des hausses moyennes pratiquées presque deux fois supérieures à celles de 2003 (6,6 % contre 3,3 % en 2003), traduisant des

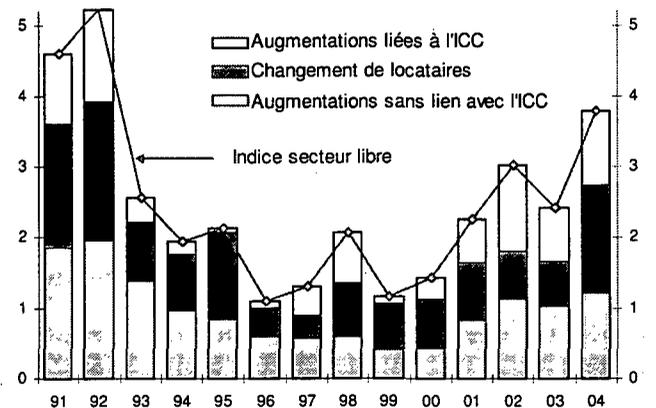
tensions fortes sur le marché locatif. Il semble aussi que la mobilité des locataires se soit accentuée.

Graphique A.3

EN 2004, 40 % DES EVOLUTIONS DE LOYERS S'EXPLIQUENT PAR LES HAUSSES LORS DES RELOCATIONS

Contribution à l'indice (en points)

Indice secteur libre
Glissement annuel en %



Source : INSEE.

Les augmentations réglementaires en cours de bail expliquent moins du tiers des hausses des loyers

La loi autorise les propriétaires à réviser chaque année en cours de bail les loyers de leurs locataires en fonction de l'indice du coût de la construction lissé¹.

En 2004, l'indice du coût de la construction lissé, accélère (3,6 % après 2,4 % en 2003), dépassant la hausse des prix à la consommation (1,6 %). Cette évolution se répercute mécaniquement sur celle des loyers en cours de bail.

Ces révisions concernent 34,2 % du montant des loyers, un peu plus qu'en 2003 (32,6 %). Les hausses moyennes pratiquées sont de 3,1 %, supérieures à celles de 2003 (2,4 %). Elles contribuent pour 1,1 point à la hausse des loyers, un peu plus qu'en 2003 (0,8 point).

Les augmentations non encadrées par l'évolution de l'ICC expliquent 1 point de hausse des loyers

Elles concernent 31 % du montant des loyers. Elles peuvent intervenir en cours de bail, lorsque le bailleur effectue des travaux importants dans le logement ou encore lors du renouvellement du bail lorsque le loyer est manifestement sous évalué par rapport au voisinage.

En 2004, seulement 10,8 % du montant des loyers ne subit pas de hausse, soit deux fois moins qu'en 2003 (20,8 %).

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

Les réévaluations des loyers HLM permises selon les hausses de l'ICC, donnent des marges de manœuvres aux sociétés HLM

Les loyers pratiqués en HLM sont soumis à un double plafonnement : en niveau par des loyers maximums, fixés par la réglementation et qui évoluent en général comme l'ICC et en évolution, à 10 % par semestre au maximum.

Comme la fixation des loyers dans le secteur HLM obéit à une logique d'équilibre budgétaire entre charges courantes, budget de maintenance et financement d'activités nouvelles, les hausses de loyer permises par l'accélération de l'ICC donnent des marges de manœuvres aux sociétés HLM pour financer des activités nouvelles.

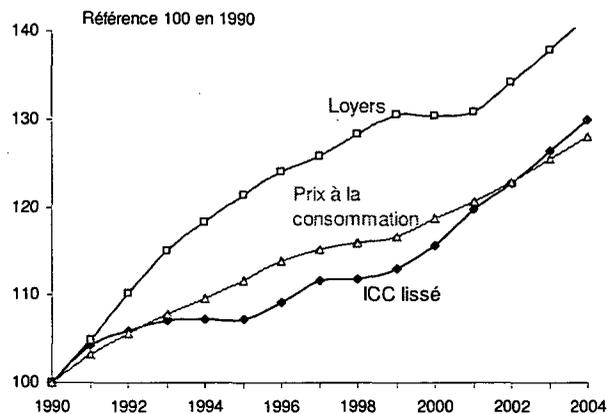
Les tensions sur le marché locatif déterminent davantage l'évolution des loyers que l'encadrement des évolutions en cours de bail

Depuis 1990, les loyers ont évolué plus vite que les prix à la consommation, mais aussi que l'ICC lissé sur

lequel les réévaluations en cours de bail sont indexées.

Graphique A4

DEPUIS 1990, LES LOYERS EVOLUENT PLUS VITE QUE L'ICC ET QUE LES PRIX A LA CONSOMMATION



Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Tableau A.1

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

	1992-1993	1993-1994	1994-1995	1995-1996	1996-1997	1997-1998	1998-1999	1999-2000	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005
LOCATAIRES EN PLACE													
Augmentations liées à l'ICC													
Poids des loyers concernés	32,0	35,3	32,1	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	34,2
Hausse moyenne en %	4,1	1,0	0,6	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,1	2,2	3,7	2,4	3,1
Contribution à l'indice (points)	1,3	0,4	0,2	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1
Augmentations sans lien avec l'ICC													
Poids des loyers concernés	38,7	30,3	28,1	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,0
Hausse moyenne en %	4,6	4,1	3,2	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,1
Contribution à l'indice (points)	1,8	1,2	0,9	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	1,0
Sans hausse													
Poids des loyers concernés	10,7	14,7	20,4	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,8
CHANGEMENT DE LOCATAIRE													
Nouvelles locations													
Poids des loyers concernés	18,6	19,7	19,4	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	24,1
Hausse moyenne en %	10,5	4,2	4,0	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	6,3
Contribution à l'indice (points)	2,0	0,8	0,8	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,5
Indice secteur libre	5,2	2,6	2,0	2,1	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8

Source : INSEE - Enquête « Loyers et charges »

Les disparités géographiques demeurent

Au premier janvier 2005, un locataire paie en moyenne 8,1 euros de loyer au mètre carré pour se loger en agglomération parisienne. C'est 70 % de plus que dans les petites unités urbaines (4,8 euros par mètre carrés).

Les disparités géographiques demeurent sous l'effet de l'attrait des grandes métropoles. Cependant, importantes dans le secteur libre, elles sont beaucoup plus limitées dans le secteur social. Il coûte en effet en moyenne 5,1 euros par mètre carré pour se loger dans le parc social en agglomération parisienne contre 4,2 euros par mètre carré en moyenne en France.

Tableau A.2

DISPERSION GEOGRAPHIQUE DES LOYERS

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

Taille d'agglomération		1993	2003	2004	2005
Unités urbaines	de moins de 20 000 habitants	3,2	4,6	4,8	4,8
	de 20 000 à 100 000 habitants	3,4	4,5	4,8	4,8
	de 100 000 à 2 000 000 habitants	4,0	5,4	5,6	5,8
Agglomération parisienne		5,9	7,8	8,2	8,1
dont secteur libre		8,7	11,7	12,0	11,9
dont HLM		3,4	4,6	4,9	5,1
France métropolitaine		4,2	5,7	5,9	5,9
dont secteur libre		5,5	7,4	7,6	7,6
dont HLM		2,9	3,9	4,1	4,2

Source : Insee - Enquête trimestrielle « loyers et charges »

Le loyer, hors charges, avant aides au logement, représentait, en 2002, selon l'enquête logement, en moyenne, 18,6 % des revenus des locataires. C'est le premier poste de leur budget, loin devant celui des transports et de l'alimentation. Comme le logement est une priorité, son augmentation peut conduire les ménages à différer, voire à annuler d'autres dépenses.

Le poids du loyer dans le budget des ménages est très variable selon les revenus. Alors qu'il représente près de la moitié du revenu des ménages (44 %) qui perçoivent moins de 6 000 euros par an et par unité de consommation³, il ne représente que 15 % du revenu de ceux dont les revenus dépassent 15 000 euros par unité de consommation.

Les aides personnelles au logement allègent fortement le poids des dépenses de logement dans le budget des plus modestes. Elles prennent en charge plus de la moitié des loyers des ménages dont les revenus annuels sont inférieurs à 6 000 euros par unité de consommation.

Les efforts pour se loger des ménages modestes du parc privé sont très supérieurs à ceux du parc social. Les ménages dont les revenus sont inférieurs à 6 000 euros dépensent en moyenne, une fois les aides au logement prises en compte, 23 % de leur revenu pour se loger dans le parc privé, alors que leur dépense moyenne, nette des aides, n'en représente que 14 % quand ils sont logés dans le parc social.

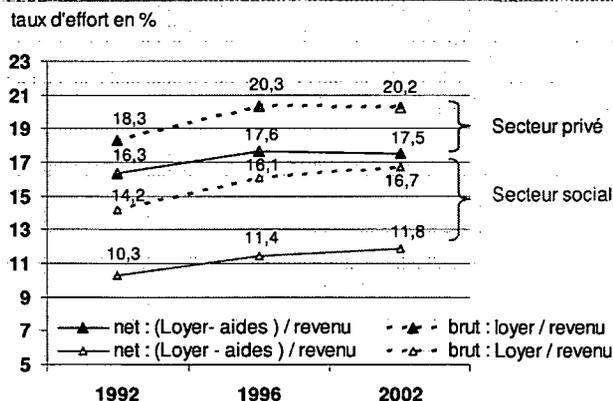
Même en prenant en compte l'augmentation des aides personnelles sur la période, le poids du loyer dans le budget des ménages a augmenté entre 1992 et 2002, à la fois dans le secteur privé et dans le secteur social. La hausse concerne essentiellement la période comprise entre 1992 et 1996. Alors qu'en moyenne, une fois les aides au logement prises en compte, un ménage dépensait 16,3 % de son revenu en 1992 pour se loger dans le parc privé, il en dépensait 17,5 % en 2002.

Tableau 4 : POIDS DES LOYERS DANS LE REVENU DES LOCATAIRES

Revenu total perçu par les membres du ménage locataire par unité de consommation	Part parmi les ménages locataires (1) (en %)	Loyer annuel moyen (en euros)(2)	Loyer mensuel moyen (euros)	Part du loyer dans le revenu total(2) (3) (en %)	Taux d'effort net des aides (4) (en %)
Moins de 6 000 € par UC	9,9	3 254	271	43,9	18,3
6 000 - 8 000 € par UC	11,5	3 445	287	30,8	16,2
8 000-10 000 € par UC	12,2	3 608	301	24,2	15,9
10 000-12 000 € par UC	13,1	3 582	298	20,8	16,8
12 000-15 000 € par UC	16,4	3 947	329	18,7	17,0
15 000 € par UC	37,0	5 215	435	15,0	14,8
Ensemble (1)	100	4 184	349	18,6	14,9

Source : Enquête logement 2002

Graphique 3 : ÉVOLUTION DU TAUX D'EFFORT DES LOCATAIRES SELON LE SECTEUR DE LOCATION ENTRE 1992 ET 2002



Source : Enquête logement 2002

(1) Les calculs sont effectués sur l'ensemble des locataires (hors ménages étudiants et logés gratuits) qui louent un logement non meublé. Ne sont retenus parmi eux, que ceux qui déclarent un revenu non nul et dont le loyer n'excède pas le revenu.

(2) Les loyers retenus sont nets des loyers pour éléments annexes et des loyers de parkings.

(3) Le revenu est le revenu total, hors déficit foncier. Il comprend les prestations sociales.

La prise en compte des unités de consommation permet de corriger le revenu d'un ménage de façon à tenir compte du nombre de personnes qui le compose et des économies d'échelle. Il est calculé en rapportant le revenu au nombre d'unités de consommation du ménage. On compte une unité de consommation pour le premier adulte du ménage, 0,5 unité de consommation pour les autres adultes et pour les enfants de plus de quatorze ans, et 0,3 pour les enfants de moins de quatorze ans.

(4) Le taux d'effort net est la part du loyer à la charge du locataire (le loyer net des aides au logement) dans le revenu. Il est calculé ici uniquement sur les locataires qui déclarent un loyer supérieur aux aides perçues. Il s'agit du ratio macroéconomique de la strate correspondante ($\Sigma \text{loyers} / \Sigma \text{revenus}$).

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE

Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

Présentation du compte du logement	111
I – Le domaine du compte du logement	111
II- Le cadre d'analyse	112
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	112
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....	112
II.1.2 – Les résidences secondaires	113
II.1.3 – Les logements vacants	113
II.1.4 – Les locaux d'hébergement	113
II.1.5 – Les filières du compte du logement	114
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	114
II.2.1 – Les opérations économiques.....	114
II.2.2 – La description des flux.....	114
II.2.3 – La dépense nationale de logement.....	115
II.3 – La structure du compte.....	116
 Nomenclatures et définitions	 117
I - La nomenclature des dépenses courantes	117
I.1 - La nomenclature des dépenses en capital	118
I.2 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux	119
I.3 - La nomenclature du financement de la dépense en capital	120
I.4 - La nomenclature des aides	121
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	123
 Glossaire	 125
Agence Nationale pour l'Amélioration De L'habitat (ANAH)	125
Aide à la personne	125
Aide à la pierre	125
Aide aux associations logeant a titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)	125
Aide personnalisée au logement (APL)	125
Allocation de logement (AL)	125
Amortissement accéléré	126
Caisse des Dépôts et Consignations	126
Comité Interprofessionnel du Logement (CIL)	126
Conventionnement	127
Crédit Foncier de France	127

Épargne logement	127
Le Plan d'Épargne Logement (PEL)	127
Le compte d'épargne logement (CEL)	127
Fonds de Solidarité pour le Logement (FSL)	128
Habitation à Loyer Modéré (HLM)	128
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC	128
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM	128
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	128
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France	129
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM	129
Loi de 1948	129
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)	129
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement »)	129
Prêt à l'Accession à la Propriété (PAP)	130
Prêt à l'Accession Sociale (PAS)	130
Prêt à 0 %	130
Prêt Conventionné (PC)	130
Prêt Locatif Aidé (PLA)	130
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)	130
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)	131
PLA fiscal et PLUS	131
Prêt Locatif Intermédiaire (PLI)	132
Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH)	132
Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et Occupation Sociale (PALULOS)	132
Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)	132
Statut du Bailleur Privé (dispositif Besson)	132
Surface corrigée	133
Surface habitable	133
Surface utile	133

Remarques des membres de la commission

au cours de la réunion du 17 novembre 2003	135
au cours de la réunion du 17 mai 2004	141

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 intéressants 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⁽¹⁾), 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

(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.

pas à décrire les activités du secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

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 chiffrages 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⁽²⁾). 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⁽³⁾. 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

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

II.2 - Flux et agrégats du compte du logement

Le compte satellite du logement vise à retracer les différentes opérations afférentes à ce domaine : dépenses liées à l'occupation des logements, ressources et charges relatives à la production du service de 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⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾.

(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.

II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la consommation totale associée au service de logement. Ce tableau permet également de mesurer la consommation associée au service de logement déduction faite des aides dont bénéficient les occupants (consommation nette). Les ressources et les charges liées à l'activité de service de logement sont décrites dans les tableaux 21 et 22 (compte des producteurs de service de logement). Ce compte a pour solde le résultat courant dégagé par cette activité. Il est mesuré avant déduction des amortissements relatifs au patrimoine en logement. Toutefois, il est prévu de faire figurer 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. 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 ^{er} janvier 1999. Intérêts des emprunts des crédits immobiliers. Créances sur le locataire. Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.	
20.8	Aides aux déménagements		
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA		
21.5	Intérêts des emprunts		
21.7	Impayés sur loyers et charges		
21.8	Transferts à l'occupant		
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	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.111	Construits à l'initiative de l'acquéreur	
23.112	Achetés à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12	Terrains d'assise	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.121	Des constructions à l'initiative de l'acquéreur	
23.122	Des logements vendus par des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques.
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Taxe de publicité foncière sur acquisitions et hypothèques.
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire.
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	Le montant acquitté au vendeur est décomposé en valeur de la construction et valeur du terrain d'assise de ce logement (ou de la part du terrain correspondant au logement s'il s'agit d'un immeuble collectif).
23.32	Montant des terrains dans les acquisitions	
23.33	Frais relatifs aux logements et aux terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques, frais d'hypothèques.
23.34	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Droits d'enregistrement.

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"> - 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 ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> - 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 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> - 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 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
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"> - 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 ; - Prêts complémentaires à la PALULOS ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts à 0 %.
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
	Aides aux consommateurs	
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).
	Aides aux producteurs	
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 m², 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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 1er 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^{er} 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^{er} janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1^{er} janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1^{er} 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^{er} 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'État. 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'État (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'État 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^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 %. Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} 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, syndicats 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^{er} 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'État (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'État. 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^{er} 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^{er} 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^{er} janvier 1996 au 1^{er} 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^{er} 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'Etat, 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'Etat 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'Etat.

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^{er} 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^{er} janvier 1998, les travaux PALULOS bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La

subvention accordée par l'État 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} juillet 1996. Le nouveau dispositif pour le calcul des loyers et des subventions PLA est basé désormais sur la surface utile.

