

Mars
2011

Comptes du logement

Premiers résultats 2010

Le compte 2009

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



COMPTE DU LOGEMENT
Édition 2011

Rapport de la commission
des comptes du logement

Premiers résultats 2010

Le compte 2009

COMPTE DU LOGEMENT

Édition 2011

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – PREMIERS RÉSULTATS 2010 ET COMPTE 2009	7
Vue d'ensemble.....	9
R – Premiers résultats 2010.....	15
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2010 – résultats provisoires	16
R2 - Les loyers et l'énergie en 2010 – résultats provisoires	18
R3 - Les logements achevés en 2010 – résultats provisoires	20
R4 - Les acquisitions de logements d'occasion et travaux en 2010 – résultats provisoires.....	22
E – Le logement dans l'économie en 2009	25
E1 - Bilan économique de l'année 2009.....	26
E2 - La dépense en logement	28
E3 - Le logement dans l'économie	30
E4 - Les aides personnelles au logement et le financement des dépenses courantes....	32
E5 - L'action des pouvoirs publics en 2009.....	34
D – Les dépenses courantes en 2009.....	37
D1 - Le parc de logements	38
D2 - Les dépenses courantes de logement ordinaire	40
D3 - Les loyers en 2009	42
D4 - Évolution des loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation.....	44
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau.....	46
D6 - L'équipement en appareil de chauffage du parc de logements	48
D7 - Les charges en 2009	50
D8 - Les dépenses courantes des résidences principales par filière.....	52
D9 - Les redevances dans les structures d'hébergement collectif.....	54
D10 - Conditions d'occupation des résidences principales.....	56
D11 - Les propriétaires occupants	58
D12 - Les locataires dans le secteur social.....	60
D13 - Les locataires du secteur privé.....	62
P – La production de service de logement en 2009	65
P1 - La production de service de logement dans les logements ordinaires	66
P2 - Les charges des producteurs	68
P3 - Comptes des bailleurs	70
P4 - Comptes des propriétaires occupants	72
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif	74
I – L'activité immobilière en 2009	77
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux.....	78
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux.....	80
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages.....	82

I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales	84
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs	86
I6 - La production de logements neufs.....	88
I7 - Les logements achevés en 2009	90
A – Les aides publiques et les prélèvements en 2009	93
A1 - Les aides publiques au logement en 2009	94
A2 - Les aides au logement et leur structure	96
A3 - Les aides aux consommateurs	98
A4 - Les aides personnelles au logement	100
A5 - Les aides aux producteurs de service de logement	102
A6 - Les aides perçues par les producteurs et les avantages de taux	104
A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs	106
A8 - Les aides à la constitution du parc locatif social.....	108
A9 - Le prêt et l'éco-prêt à 0 %.....	110
A10 - Le 1 % logement devient « Action logement »	112
A11 - Les prélèvements.....	114
DEUXIÈME PARTIE – DOSSIER	117
Du bruit dans son logement : près d'un Français sur trois concerné en 2006.....	119
TROISIÈME PARTIE – METHODE	125
Note méthodologique sur la révision des loyers dans le compte satellite du logement et les comptes nationaux.....	127
Compte-rendu de la réunion du groupe de travail sur les loyers du 13 septembre 2010.....	141
QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE	145
Sommaire.....	147
Présentation du compte du logement	149
Nomenclatures et définitions	155
Glossaire.....	163
Remarques des membres de la commission :	
Au cours de la réunion du 27 janvier 2011	175
CINQUIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES.....	181
Sommaire.....	183
Les comptes annuels en 2009.....	185
Les séries chronologiques 2000 – 2009.....	203
Les aides publiques et les prélèvements 2000 – 2009	247
Les aides personnelles : répartition et évolution 2000 – 2009.....	257
Les circuits de financement 2000 – 2009.....	260
Le parc de logements 2000 – 2009.....	263

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2011

Président : M. le ministre chargé du logement

Vice-Présidente : Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON

Rapporteur : M. Karl EVEN (Commissariat général au développement durable)

Ont participé à la réalisation de ce rapport : Dounia BOUDOUR, Karine BOUTIER, Karl EVEN, Florence GRÉSÈQUE, Rémi JOSNIN, Patrick KWOK, Élodie LALANDE et Nathalie MORER (Commissariat général au développement durable).

Le dossier « Du bruit dans son logement : près d'un Français sur trois concerné en 2006 » a été rédigé par Patrick KWOK (Commissariat général au développement durable).

La note de méthode « Révision des loyers dans le compte du logement et les comptes nationaux » a été rédigée par Nathalie MORER (Commissariat général au développement durable).

Nous adressons nos remerciements :

- au Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie, à la Direction générale du Trésor, et, tout particulièrement, à l'Insee ;
- au Ministère du budget, des comptes publics, de la fonction publique et de la réforme de l'État, à la Direction du budget et à la Direction générale des finances publiques ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris Ouest ;
- à l'Unis ;
- à la Banque de France ;
- à la Caisse des dépôts et consignations ;
- au Crédit foncier de France ;
- à l'Union sociale pour l'habitat ;
- à la SGFGAS ;
- à l'Anpeec ;
- à la Caisse nationale des allocations familiales ;
- au Ministère du travail, de l'emploi et de la santé, et au Ministère des solidarités et de la cohésion sociale ;
- au Ministère de l'éducation nationale, de la jeunesse et de la vie associative et au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- à l'Adoma ;
- au Centre national des oeuvres universitaires et scolaires ;
- à l'Observatoire de la fédération des promoteurs immobiliers ;
- à l'Union nationale pour l'habitat des jeunes ;
- à l'Union nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances.

Le rapport à la commission des comptes du logement est consultable sur le site internet à l'adresse suivante :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>
(rubrique logement - construction/données d'ensemble)

On trouvera également sur ce site des données concernant la construction neuve, le parc de logements, les marchés immobiliers, les entreprises de construction et des études et analyses dans le domaine du logement.

Composition de la commission des comptes du logement

**(décret n°2010-1302 du 29 octobre 2010,
arrêtés du 30 décembre 2010 et du 17 janvier 2011)**

La commission est présidée par le ministre chargé du logement. Le vice-président de la commission est nommé, pour trois ans, par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie. Il supplée le président en cas d'absence ou d'empêchement.

Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON est la vice-présidente de la commission.

Outre son président et son vice-président, la commission comprend :

- Douze membres de droit représentant l'administration :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Le vice-président du Conseil général de l'environnement et du développement durable
Le directeur général de l'Institut national de la statistique et des études économiques
Le directeur du budget
Le directeur général du Trésor ;
Le directeur général des finances publiques
Le directeur général de la cohésion sociale
Le directeur de la sécurité sociale
Le directeur de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques
Le directeur général des collectivités locales
Le commissaire général au développement durable
Le chef du service de l'observation et des statistiques du Commissariat général au développement durable, en tant que chef du service élaborant l'information statistique du ministère chargé du logement

ou leurs représentants

- Six membres de droit représentant des organismes compétents en matière de logement :

Le gouverneur de la Banque de France
Le directeur de la Caisse nationale des allocations familiales
Le directeur général de l'Agence nationale de l'habitat
Le délégué général de l'Union sociale pour l'habitat
Le directeur général de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction
Le directeur général de l'Agence nationale d'information sur le logement

ou leurs représentants

- Quatorze membres choisis en raison de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés, pour trois ans, par le ministre chargé du logement :

Mme Muriel BOULMIER
M. Claude CHALON
M. Bernard COLOOS
M. Patrick DOUTRELIGNE
M. Jean-Claude DRIANT
M. Jacques FRIGGIT
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT
Mme Anne LAFERRERE
M. Michel MOUILLART
M. Gilles POUZIN
M. Vincent RENARD
M. Jean-Pierre SCHAEFER
M. Claude TAFFIN
M. Nicolas THOUVENIN

PREMIÈRE PARTIE

LES PREMIERS RÉSULTATS 2010 ET LE COMPTE 2009

VUE D'ENSEMBLE

Alors que l'économie française subit en 2009 la récession la plus importante d'après-guerre, les dépenses consacrées au logement se contractent fortement (- 2,4 % après + 4,3 %) pour s'établir à 430,7 milliards d'euros.

Cette diminution est entièrement imputable au recul historique de l'activité immobilière, qui revient à un niveau proche de 2004 (- 18,4 % après - 3,1 % en 2008). La chute de l'investissement affecte à la fois le neuf et l'ancien. Après une période ininterrompue de hausse de plus de dix ans, les prix immobiliers, qui s'étaient maintenus en 2008, diminuent dans l'ancien et dans le neuf (respectivement - 7,1 % et - 2,7 % en moyenne annuelle). La chute des volumes dans ces deux secteurs, amorcée en 2008, s'est amplifiée : - 21,1 % dans l'ancien et - 15 % en surfaces construites, malgré l'activité contractuelle des bailleurs sociaux, qui ont investi de manière soutenue (+ 5,7 %).

Les dépenses courantes dans les logements ordinaires continuent à progresser en 2009, mais à un rythme historiquement bas (+ 1,8 %). Ces mouvements sont pour l'essentiel la traduction des fluctuations des prix énergétiques et de la météo dans un contexte de ralentissement des dépenses de loyers.

Parallèlement, les revenus (+ 1 % en 2009) progressent moins vite que les dépenses courantes de logement. Aussi, le poids de ces dernières, nettes des aides, dans le budget des ménages s'alourdit à nouveau, de 0,1 point en 2009 pour s'établir à 21,7 %.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 37,4 milliards d'euros et représente, en 2009, 8,7 % de la dépense en logement, en progression de 0,7 point par rapport à 2008, et 2,0 % du PIB (+ 0,14 point par rapport à 2008).

L'année 2010 est marquée par deux phénomènes qui conduisent globalement à une progression de la dépense en logement. D'une part, les dépenses courantes accélèrent vivement (+ 4,2 %), la poursuite du ralentissement des loyers étant largement neutralisée par une progression des dépenses d'énergie (+ 12,1 %). D'autre part, les transactions dans l'ancien progressent fortement, aussi bien en volume (+ 30 %) qu'en prix (+ 6,2 %), ce rebond compensant totalement la baisse des travaux et le repli accentué du nombre de logements achevés, spécialement des maisons individuelles (- 26 %).

La crise financière de 2007 a rapidement eu des effets très prononcés sur la croissance de l'économie française. Celle-ci s'est brusquement infléchie au cours de l'année 2008, puis contractée fortement. Elle a subi la récession la plus importante depuis l'après-guerre avant de se redresser à partir de mi 2009. L'économie française a souffert de la baisse des débouchés et de perspectives d'activité assombries qui ont pesé sur l'investissement des entreprises. Les exportations pâtissent du recul de la demande étrangère. En 2010, la demande intérieure repart à la hausse au 2^{ème} trimestre, soutenue par la consommation des ménages et l'investissement.

L'emploi, qui s'était retourné en 2008, a continué de se dégrader en 2009. Sa reprise en 2010 est portée par le secteur tertiaire, alors que la baisse se poursuit dans l'industrie et la construction. En conséquence, le taux de chômage, qui était passé de 8,1 % fin 2008 à 10,0 % fin 2009, est redescendu à 9,7 % à la fin du 3^{ème} trimestre 2010. Toutefois, en raison du mouvement de désinflation à l'oeuvre, le pouvoir

d'achat du revenu disponible brut des ménages accélère en 2009 (voir fiche E1 - Bilan économique de l'année 2009). Cette accélération se poursuit au 1^{er} semestre 2010, le dynamisme des prestations sociales accompagnant le regain entretenu de l'emploi et de l'activité.

Les ménages ont légèrement dynamisé leur consommation en 2009 et plus fortement en 2010, tout en augmentant leur épargne en 2009, mais en la diminuant en 2010. Parallèlement, les crédits versés aux ménages pour acquérir un logement baissent fortement en 2009 en raison de la crise économique et en liaison avec le repli de l'activité immobilière, alors que les banques ont arrêté de durcir, voire même quelque peu assoupli fin 2010, les conditions d'emprunts auprès des ménages et que les taux des prêts à l'habitat reculent régulièrement en 2009 et 2010.

Repli de l'activité immobilière

Dans ce contexte, l'activité immobilière, qui mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, s'est repliée dès 2008, mettant

fin à une phase de croissance exceptionnellement longue de dix années. Ce mouvement s'est intensifié en 2009 (-18,4 % après -3,1 %). Jamais, depuis 1984, l'activité immobilière n'avait enregistré de baisse aussi marquée, même lors de la crise immobilière précédente. Toutefois, elle demeure, à 233,9 milliards d'euros en 2009, à un niveau qui reste supérieur à celui de 2004 (voir fiche 11 - *Les acquisitions de logements et les travaux*).

Les acquisitions de logements neufs reculent en 2009

Le recul de l'activité immobilière s'explique par les baisses conjointes des acquisitions de logements neufs et anciens en 2009. La diminution du nombre de transactions s'est accompagnée d'un repli des prix dans le neuf et dans l'ancien (respectivement -2,7 % et -7,1 %).

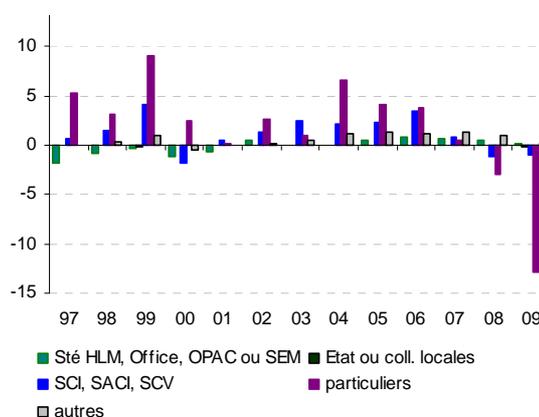
Dans le neuf, l'année 2009 marque un tournant dans l'activité immobilière : elle recule (après avoir décéléré les deux années précédentes), pour la 1^{ère} fois depuis 1996. Si, en 2008, la croissance avait été tirée exclusivement par les prix, ceux-ci contribuent, en 2009, également à la baisse : l'indice du coût de la construction se replie (-2,7 % après +7,7 % en 2008). Les conditions économiques entament la demande pour l'accession, malgré la baisse des taux d'intérêt et le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf mis en œuvre début 2009 (voir fiche 15 - *La formation brute de capital fixe en logements neufs*). En conséquence, après une inflexion en 2008, l'investissement en logements neufs se replie en 2009. La production en équivalent surface chute (-15,3 %), en raison du recul des mises en chantier. Le nombre de logements terminés baisse pour la première fois depuis 2001. Il passe sous le seuil des 450 000 en 2009 pour atteindre 382 000 unités en 2010, niveau qui reste toutefois supérieur à celui de 2005. Les délais de construction, qui s'allongeaient régulièrement depuis 2005, se réduisent en 2009 et en 2010.

En 2009, le marché du neuf est soutenu par la construction sociale, qui toutefois ralentit (+5,7 % pour la FBCF en équivalent surface après +7,4 % en 2008). La construction de logements sociaux est dynamisée depuis 2005 par les programmes de rénovation urbaine mis en place avec l'aide de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) (voir graphique 1 et fiche 14 - *Les acquisitions et travaux des personnes morales*). Depuis 2004, près de 50 000 logements ont été financés dans ce cadre. Par ailleurs, le plan de relance de l'économie mis en place fin 2008 comporte un volet dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux dès 2009.

Graphique 1

LES MÉNAGES CONTRIBUENT FORTEMENT AU REPLI DE L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS EN 2009

Contributions à la croissance de la FBCF en volume en points de %



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

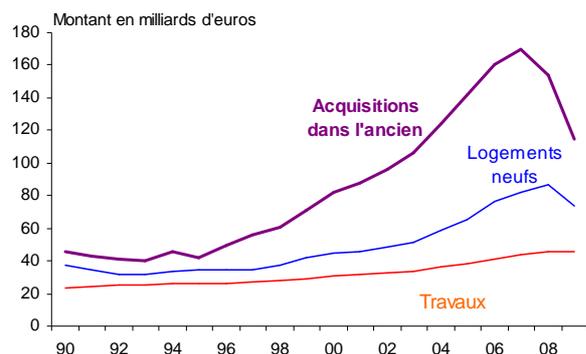
Dans l'ancien, le retournement de l'activité immobilière, observé en 2008, s'est poursuivi jusqu'au 1^{er} semestre 2009. Le nombre de transactions s'est ensuite redressé au cours de la deuxième partie de l'année 2009 et au cours de l'année 2010. Ainsi, les volumes, déjà en repli en 2008, chutent de façon plus marquée en 2009 (-21,1 %). En 2010, le rebond de l'activité immobilière se traduit par une croissance élevée des volumes (+29,9 %).

En 2008, la baisse de l'activité immobilière dans l'ancien était encore minorée par l'évolution positive des prix. En 2009, au contraire, le recul des prix (-7,1 %), qui ralentissaient en 2007 et 2008, accompagne celui des volumes. En 2010, ils redeviennent croissants (+6,2 %).

En 2009, les gros travaux d'entretien-amélioration résistent mieux à la conjoncture environnante (-0,2 %). En 2010, l'activité d'entretien-amélioration continue de s'effriter (-0,7 %). Les prix ralentissent nettement en 2009 et 2010 (+0,8 % après +1,6 % en 2009 et +4,4 % en 2008). En volume, les travaux se contractent de 1,8 % en 2009 et 1,5 % en 2010.

Graphique 2

NET REPLI DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LE NEUF ET L'ANCIEN EN 2009



Source : Compte du logement 2009

L'apport personnel baisse plus que les crédits versés aux ménages

En 2009, les investisseurs bénéficient de conditions de financement plus favorables qu'en 2008, mais ils n'en profitent pas tous.

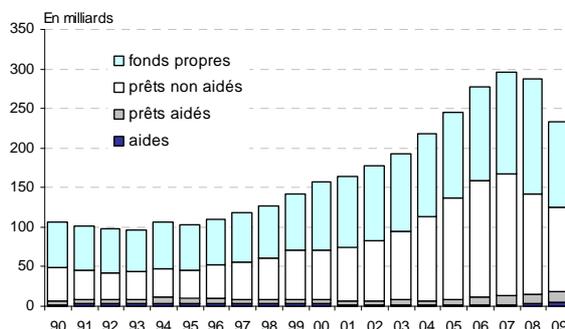
Les organismes HLM profitent d'une offre accrue de crédits émanant de la Caisse des dépôts et consignations : 10,7 milliards d'euros de crédits ont été accordés pour le logement en 2009, après 8,5 milliards en 2008. La baisse du taux de rémunération du livret A en 2009 a entraîné celle des taux d'intérêt des prêts locatifs sociaux. L'élargissement de la distribution du Livret A à l'ensemble des banques à compter du 1^{er} janvier 2009 a permis de collecter 1,1 milliard d'euros supplémentaires.

Les ménages bénéficient également de conditions de financement plus favorables qu'en 2008. Les critères d'octroi des crédits se sont stabilisés en 2009 puis en 2010, après s'être resserrés en 2007 et 2008. Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat reculent continuellement en 2009 et en 2010, atteignant, en 2010 les niveaux nominaux les plus bas de l'après-guerre. La durée moyenne des prêts s'est réduite en 2009 (-6 mois après -2 mois en 2008) et continue de s'éroder légèrement en 2010, alors qu'elle avait augmenté régulièrement de 2002 à 2007, passant de 166 mois au 4^{ème} trimestre 2001 à 225 mois au 2^{ème} trimestre 2007. Les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages reculent fortement en 2009, comme en 2008, en lien avec la contraction de la demande. Ce mouvement s'accompagne d'un repli de la part de l'apport personnel des ménages, alors qu'en 2008, la baisse des crédits était compensée par un accroissement sensible de cette part (voir graphique 3 et fiche 12 - Le financement des acquisitions et des travaux). La distribution de crédits à l'habitat, qui a recommencé à progresser mi 2009, est dynamisée en 2010,

retrouvant sur la première partie de l'année son niveau de 2007.

Graphique 3

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE : UN RECOURS AU FONDS PROPRES MOINS IMPORTANT



Source : Compte du logement 2009

Accroissement des aides en faveur du logement social et progression des avantages de taux

Les aides versées par les pouvoirs publics aux producteurs (« aides à la pierre ») s'élèvent à 8,3 milliards d'euros en 2009. Elles progressent à un rythme équivalent à celui de 2008 et 2007 (+18,3 %). Ces évolutions, les plus fortes enregistrées depuis 2000, tiennent essentiellement à l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social, lié principalement au développement de l'Anru (voir fiche A5 - Les aides aux producteurs de service de logement). Le plan de relance, mis en place fin 2008, comporte également un volet favorisant la construction de logements sociaux.

Les avantages conférés aux producteurs⁽¹⁾ s'élèvent à 19,8 milliards d'euros. Bien qu'ils ralentissent, ils continuent d'augmenter substantiellement en 2009 : +8,1 % après +13,9 % l'année précédente. Cette progression est due en partie à la forte croissance des aides à l'investissement locatif social et à la progression des avantages de taux. Ces derniers augmentent principalement sous l'effet de la croissance des prêts aidés aux ménages : mise en place de l'éco-prêt à taux zéro et doublement du prêt à taux zéro dans le neuf. L'accélération des prêts aidés aux organismes locatifs sociaux y contribue également (voir fiche A8 - Les aides perçues par les producteurs et avantages de taux).

Les dépenses courantes accélèrent en 2010

Les dépenses courantes (hors redevances) accélèrent en 2010 après avoir évolué à un rythme historiquement bas en 2009 (+4,2 % en

⁽¹⁾ qui comprennent, outre les aides versées, les avantages de taux et les avantages fiscaux.

2010 après 1,8 % l'année précédente). Elles s'établissent à 297,7 milliards d'euros.

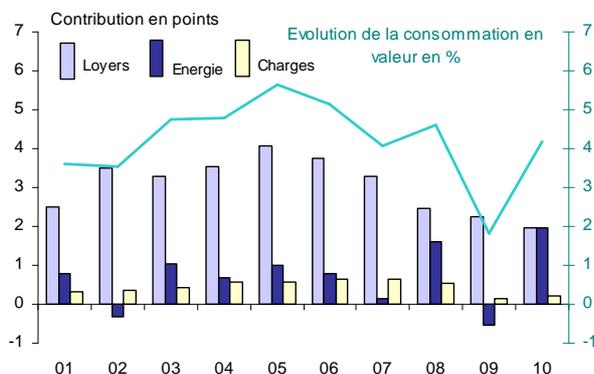
Cette accélération trouve son origine dans la hausse substantielle des dépenses d'énergie et d'eau, en lien avec le rebond du prix des énergies fossiles, alors que les dépenses de loyers ralentissent pour la cinquième année consécutive.

Représentant les trois quarts des dépenses courantes, ces dernières évoluent, en 2010, à un rythme historiquement bas. Les prix des loyers ralentissent dans le secteur libre en lien avec le ralentissement de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail. Les prix des loyers du secteur social décélèrent également. En revanche, et à l'instar de la phase descendante du cycle immobilier précédent, ils progressent plus rapidement que ceux du secteur libre, et ceci pour la troisième année consécutive. En 2010, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation.

Les dépenses d'énergie accélèrent nettement en 2010, après avoir décliné fortement en 2009, en lien avec l'évolution des prix pétroliers. Ces derniers retrouvent un niveau comparable à celui de l'année 2007. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, progresse de 22,8 % en 2010, après avoir reculé de 30,9 % en 2009. De même, le prix du gaz, dont l'évolution suit avec décalage celle du prix du fioul, a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 6,5 % en 2009, après -2,9 %). Au cours des cinq dernières années, les prix du fioul et du gaz ont progressé de + 22 % et + 36 %. En 2010, la météo moins clémente induit en outre une progression des consommations d'énergie dédiées au chauffage, qui amplifie l'effet de la hausse des prix de l'énergie.

Graphique 4

L'ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EXPLIQUE CELLE DES DÉPENSES COURANTES EN 2010



Source : Compte du logement 2009, premiers résultats 2010

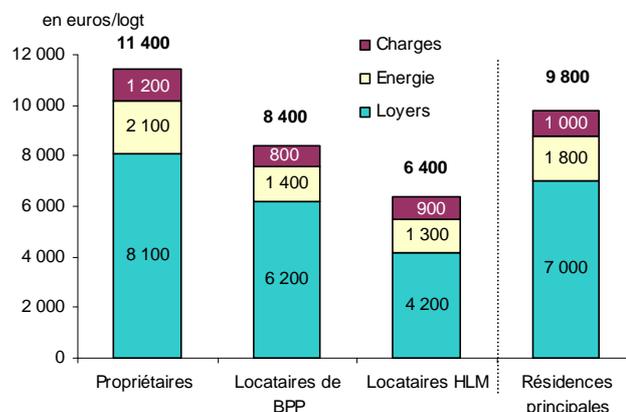
En 2010, la dépense moyenne par logement, tirée par l'accélération des dépenses d'énergie, progresse à un rythme plus soutenu qu'en 2009. Elle s'élève à 9 800 euros par ménage et par an, après 9 500 en 2009 (voir graphique 5).

Les locataires du parc social voient leur dépense moyenne par logement évoluer plus fortement que ceux du secteur libre (+ 3,4 % contre + 3,2 %). Ils pâtissent de la hausse du prix du gaz et leurs loyers progressent plus rapidement que ceux du parc locatif privé.

Les dépenses des propriétaires progressent plus vite que celles des locataires. Ils sont davantage impactés par la hausse des prix de l'énergie, car davantage utilisateurs du fioul, énergie dont le prix évolue le plus fortement.

Graphique 5

LA DÉPENSE MOYENNE POUR SE LOGER S'ÉLÈVE À 9 800 EUROS PAR AN EN 2010



Source : Compte du logement 2009, premiers résultats 2010

Le poids des dépenses courantes dans le revenu des ménages s'alourdit encore en 2009

En 2009, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses supportées par les occupants, ralentissent nettement (+ 2,7 % après + 6,7 %), en lien avec le recul du nombre de bénéficiaires. Les aides personnelles s'élèvent à 15,6 milliards d'euros en 2009. Leur croissance ressort supérieure à celle des dépenses courantes. En 2009, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement remonte donc pour la deuxième année consécutive, alors qu'elle s'érodait continûment depuis 1994.

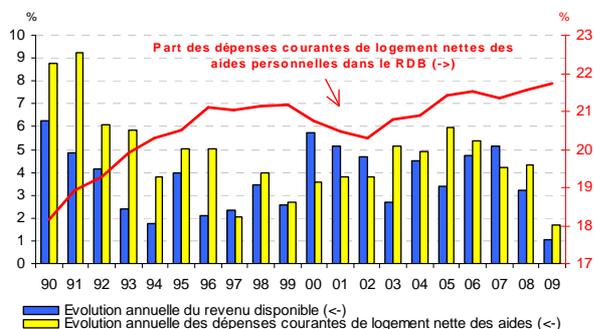
Les aides personnelles couvrent 5,3 % des dépenses courantes des ménages en 2009, après 5,2 % en 2008 et 5,1 % en 2007 (voir fiche E4 - Les aides personnelles et le financement des dépenses courantes de logement).

Les dépenses courantes financées par les ménages évoluent à nouveau plus vite que les

revenus en 2009 (+ 1,8 %, contre + 1,0 %). En 2009, les ménages consacrent 21,7 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement, après 21,6 % en 2008 (voir graphique 6).

Graphique 6

A L'EXCEPTION DE 2007, LE POIDS DES DÉPENSES DANS LE BUDGET DES MÉNAGES PROGRESSE DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2009

Nouvelle dégradation de la rentabilité pour les producteurs du parc privé

En 2009, la situation financière des producteurs se dégrade pour la cinquième année consécutive. Le ralentissement des loyers pèse sur la rentabilité alors que les charges progressent encore de manière soutenue, sous l'impulsion de l'accélération de la fiscalité, et notamment de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Les bailleurs sociaux sont les seuls producteurs dont le résultat de la gestion locative s'améliore. Ils bénéficient d'une accélération des loyers et de la baisse du poids de la charge de la dette, en lien avec celle des taux d'intérêt des prêts accordés par la Caisse des Dépôts et Consignations (voir fiche P3 - Compte des bailleurs).

La rentabilité des bailleurs personnes physiques diminue pour la troisième année consécutive. Ils pâtissent du ralentissement des loyers qui s'accompagne d'une accélération de la fiscalité (taxe foncière sur les propriétés bâties et impôt sur les revenus fonciers notamment, voir fiche P2 - Les charges des producteurs).

S'agissant des propriétaires accédants, la situation financière s'est encore dégradée en 2009. Initiée en 2001, cette baisse de la rentabilité s'amplifie en 2009 et atteint un niveau historiquement bas depuis 1984. La valeur d'usage de leur logement mesurée par leur loyer imputé, en ralentissement, évolue à un rythme nettement inférieur à celui des charges induites par la possession de leur résidence principale, lequel, de plus, augmente vivement en 2009. Cette évolution coïncide avec celle de la taxe foncière sur les propriétés bâties. Au contraire, les charges d'intérêt décélèrent, en lien avec le

repli des nouveaux crédits contractés par les ménages et la baisse des taux d'intérêt (voir fiche P4 - Compte des propriétaires occupants). Toutefois, les charges financières représentent 87 % de l'ensemble des charges des propriétaires accédants (23 % pour les bailleurs personnes physiques et 36 % pour les bailleurs sociaux).

Les cycles immobilier et économique sont redevenus proches en amplitude depuis 2007

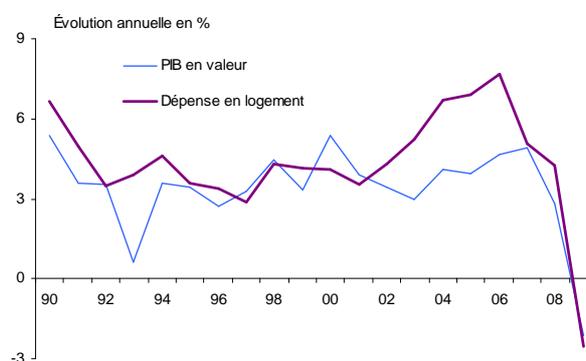
En 2009, la dépense en logement, qui mesure le montant des dépenses de logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 430,7 milliards d'euros et équivaut à 22,6 % du PIB (voir fiche E2 - La dépense en logement et tableau 1).

Le poids du logement dans le PIB se replie de 0,1 point en 2009, après avoir progressé tous les ans depuis 2002. Alors que la dépense en logement évoluait bien plus rapidement que la demande intérieure entre 2002 et 2006, les cycles immobilier et économique sont redevenus proches en amplitude depuis 2007. Cela tient notamment au rapprochement des évolutions de l'investissement des ménages d'une part et des entreprises d'autre part : ralentissement significatif en 2007 et 2008, puis recul marqué en 2009 (voir fiche E3 - Le logement dans l'économie et graphique 7).

En conséquence, pour la 1^{ère} fois depuis les années 1995-1996, soit lors de la crise immobilière précédente, le rythme d'évolution des dépenses courantes de logement ressort supérieur à celui de l'investissement en logement. ■

Graphique 7

PIB ET DÉPENSE EN LOGEMENT : DES ÉVOLUTIONS PROCHES DEPUIS 2007



Sources : Compte du logement 2009 et Insee, Comptes nationaux

Tableau 1

LES GRANDS AGRÉGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur Milliards d'euros					Évolution annuelle (moyenne) (en %)			
	1984	2000	2007	2008	2009	2009/ 1984	2009/ 2000	2008/ 2007	2009/ 2008
LES DÉPENSES DE LOGEMENT									
Dépenses courantes de logement	84,7	203,7	279,0	291,4	296,6	5,1	4,3	4,5	1,8
Loyers (yc redevances)	52,2	149,9	207,9	214,6	221,0	5,9	4,4	3,2	3,0
Énergie	23,4	34,9	44,0	48,3	46,8	2,8	3,3	9,9	-3,2
Charges	9,1	18,9	27,0	28,5	28,8	4,7	4,8	5,3	1,3
Dépenses d'investissement	48,6	81,3	139,1	144,4	128,1	4,0	5,2	3,8	-11,3
Logements neufs	30,1	44,6	82,3	86,7	73,6	3,6	5,7	5,4	-15,2
Travaux	16,5	30,3	43,6	45,7	45,6	4,1	4,6	4,9	-0,2
Acquisition-cessions logements anciens	2,0	6,3	13,2	11,9	9,0	6,2	3,9	-9,7	-25,0
Flux financiers	1,3	3,6	5,2	5,6	6,0	6,4	5,7	7,3	7,0
Dépense en logement	134,6	288,7	423,3	441,4	430,7	4,8	4,5	4,3	-2,4
LES FINANCEMENTS PUBLICS									
Avantages conférés aux consommateurs	4,7	13,7	16,0	17,1	17,6	5,4	2,8	6,8	2,9
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4,6	12,3	14,2	15,2	15,6	5,0	2,7	6,7	2,7
Avantages conférés aux producteurs	9,0	11,2	16,1	18,3	19,8	3,2	6,5	13,9	8,1
<i>dont aides à la pierre (1)</i>	4,8	4,8	5,9	7,0	8,3	2,3	6,2	19,7	18,3
Avantages conférés au logement	13,8	24,9	32,1	35,4	37,4	4,1	4,6	10,4	5,6
LES AGRÉGATS MACRO-ÉCONOMIQUES									
PIB en valeur	693,1	1 441,4	1 895,3	1 948,5	1 907,1	4,1	3,2	2,8	-2,1
Revenu disponible des ménages (RDB)	464,7	923,0	1 240,5	1 280,6	1 293,8	4,2	3,8	3,2	1,0
	Ratio en %					Écart en points			
LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE									
Dépense en logement/PIB	19,4	20,0	22,3	22,7	22,6	0,1	0,3	0,3	-0,1
Avantages conférés/PIB	2,0	1,7	1,7	1,8	2,0	0,0	0,0	0,1	0,1
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	17,2	20,7	21,3	21,6	21,7	0,2	0,1	0,2	0,1

Source : Compte du logement 2009 et Insee, Comptes nationaux

- (1) Les aides à la pierre sont des aides versées. Elles comprennent des frais de gestion et ne sont donc pas strictement incluses dans les avantages conférés.

R – PREMIERS RÉSULTATS 2010

R1 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2010 - RÉSULTATS PROVISOIRES

Accélération en 2010

Après un net ralentissement en 2009, les dépenses courantes en logement des ménages accélèrent fortement en 2010 (+ 4,2 % après + 1,8 % en 2009) pour atteindre 297,7 milliards d'euros (voir *tableau R1.1*). Cette progression s'explique essentiellement par la hausse des dépenses d'énergie et d'eau succédant au repli marqué observé en 2009 (+ 12,1 % en 2010 après - 3,2 % en 2009), tandis que les dépenses de loyers ralentissent (+ 2,7 % après + 3,1 % en 2009).

Le regain des prix de l'énergie est directement lié aux évolutions des prix des produits pétroliers. Ces derniers, qui avaient atteint un point bas en décembre 2008, se sont réorientés à la hausse en 2009 et en 2010. En conséquence, le prix du fioul a fortement progressé (+ 22,8 %), et le prix du gaz a suivi cette tendance dans une mesure moindre (+ 6,5 %). Les dépenses d'énergie et d'eau en volume progressent également plus rapidement qu'en 2009, sous l'effet d'une météo plus rude en début et fin d'année (voir *graphique R1.4*).

Le ralentissement des prix des loyers, initié il y a quatre ans, se poursuit en 2010 (+ 1,4 % après + 1,8 %). La décélération des loyers dans les secteurs libre et social simultanément explique ce ralentissement. Le rythme de croissance des charges s'élève en 2010 (+ 2,2 % en 2010 après + 1,3 %), les volumes s'inscrivant en légère hausse après avoir reculé en 2009.

Des propriétaires plus fortement impactés par la hausse du prix du fioul

Les dépenses courantes des propriétaires et des locataires ont fortement accéléré en 2010, après une année de net ralentissement.

Les propriétaires sont davantage impactés par la hausse du prix du fioul en 2010, qui fait suite à une année de forte baisse. Ce moyen de chauffage concerne près d'un propriétaire non accédant sur quatre et un accédant sur six. Toutefois, les propriétaires voient leurs loyers (imputés) ralentir.

Les dépenses courantes des locataires du parc privé accélèrent, mais avec une moindre ampleur. Ils sont moins impactés par la hausse des énergies fossiles : l'électricité, dont les prix progressent de 3,7 %, est utilisée comme mode de chauffage dans 36 % des logements du parc (voir *graphique D8.4 et tableau R2.2 des fiches D8 « dépenses de logement par filière en 2009 » et R2 « loyers et énergie en 2010 »*).

Les locataires HLM voient leurs dépenses courantes accélérer un peu plus vite que les locataires du secteur privé. Ils pâtissent de la hausse du prix du gaz qui est utilisé dans 61 % des logements du parc. La hausse de leurs loyers reste également plus importante que dans le secteur libre, même si le ralentissement des prix des loyers du secteur social est plus prononcé que celui dans le secteur libre (+ 2,0 % après + 3,0 % en 2009, contre + 1,3 % après + 1,7 % dans le parc privé). ■

Perspectives 2010 : les hypothèses retenues

Les évolutions en moyenne annuelle des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2010 mêlent données observées et prévisions :

Prix

Énergie : les prix sont gelés à fin novembre 2010.

Loyers : l'évolution des prix est obtenue à partir des évolutions trimestrielles enregistrées par l'enquête Loyers et Charges (Insee). Les trois premiers trimestres de l'année 2010 sont connus, le dernier estimé par l'Insee.

Charges : l'évolution des prix est calée sur la croissance de l'indice des prix d'entretien-amélioration (IPEA), le profil d'évolution de ce dernier étant très similaire à celui de l'indice des prix des charges. Les trois premiers trimestres 2010 sont connus et le dernier estimé.

Volumes

L'évolution du *parc de logements* repose sur une baisse de la construction neuve (Voir *fiche R3 - Les logements achevés en 2010*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,2 %, dont + 1,4 % pour les seules résidences principales.

La météo est mesurée par le nombre de *degrés-jours* relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données sont disponibles pour l'ensemble de l'année 2010. Au total sur l'année 2010, l'augmentation s'établit à + 14,4 %.

La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme entre 2008 et 2009. Les consommations unitaires (en kWh par m²) des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2009. La consommation en volume de fioul et de GPL dépend en outre des prix.

L'évolution des charges en volume est calée sur celle de l'investissement en travaux des ménages en volume, leur profil étant similaire. Les travaux en volume évoluent comme l'activité d'entretien-amélioration en valeur déflatée par les prix issus de l'IPEA.

Tableau R1.1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 4,2 % EN 2010

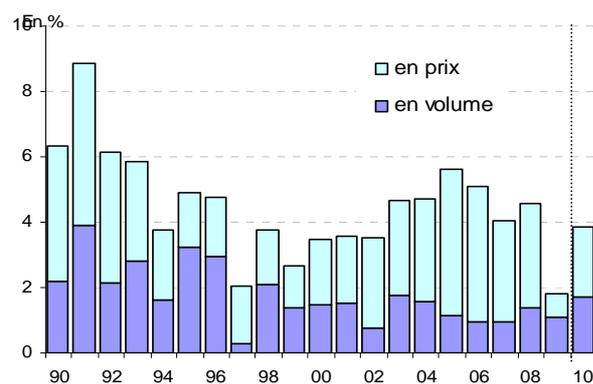
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	215,8	210,2	2,7	1,3	1,4	3,1	1,3	1,8
Énergie et eau	52,4	46,8	12,1	5,7	6,0	-3,2	1,5	-4,7
Charges	29,5	28,8	2,2	0,2	2,0	1,3	-1,1	2,4
Dépenses courantes (RP+RS)	297,7	285,8	4,2	1,9	2,2	1,8	1,1	0,7

Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

■ prévision

Graphique R1.1

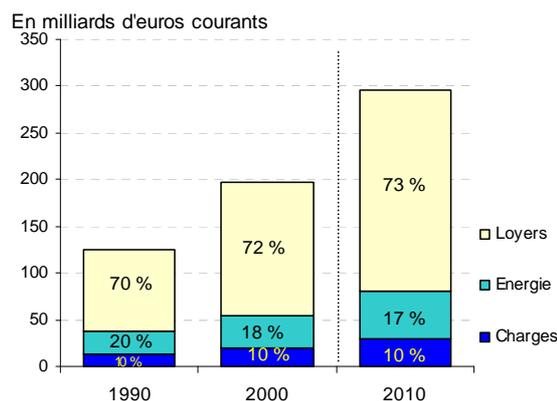
NETTE ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R1.2

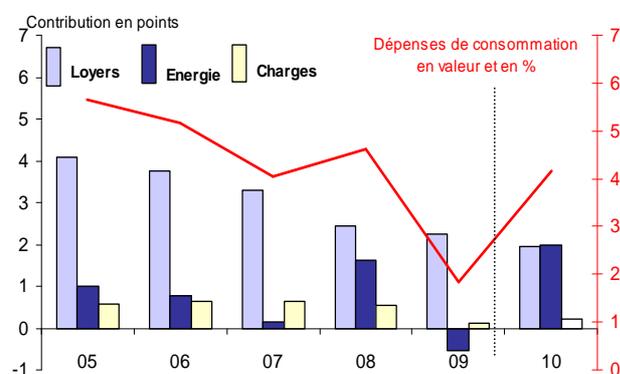
73 % DES DÉPENSES COURANTES CONSACRÉES AUX LOYERS



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R1.3

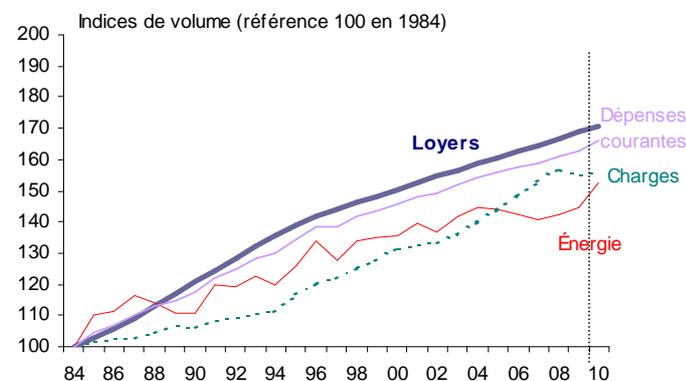
L'ÉNERGIE EXPLIQUE L'ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES COURANTES EN 2010



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Tableau R1.2

DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers	87,1	143,4	148,3	155,4	162,3	170,2	179,6	188,9	197,3	203,9	210,2	215,8
Énergie et eau	25,1	34,9	36,4	35,8	37,9	39,4	41,8	43,6	44,0	48,3	46,8	52,4
Charges	12,8	18,9	19,6	20,3	21,3	22,5	23,9	25,4	27,0	28,5	28,8	29,5
Ensemble	125,0	197,2	204,3	211,5	221,5	232,1	245,3	257,9	268,3	280,7	285,8	297,7

Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

■ prévision

R2 - LES LOYERS ET L'ÉNERGIE EN 2010 - RÉSULTATS PROVISOIRES

Ralentissement marqué des loyers dans le secteur social

En 2010, et pour la cinquième année consécutive, les prix des loyers ralentissent (+ 1,4 % après + 1,8 % en 2009 et + 2,0 % en 2008 - voir graphique R2.1). Ce mouvement résulte de la poursuite de la décélération des prix des loyers du secteur libre (loyers des locataires du parc privé et loyers imputés), associée au ralentissement des prix des loyers HLM. Le rythme d'évolution des loyers est le plus faible enregistré depuis 1984.

Dans le secteur privé, les prix des loyers continuent de ralentir (+ 1,3 % en 2010, après + 1,7 % en 2009), en lien avec le ralentissement de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4).

Les tensions sur le marché locatif semblent s'apaiser. Les hausses sont de plus en plus faibles au moment du changement de locataire. Les loyers parisiens ralentissent à nouveau en 2010 après avoir accéléré en 2009 : ils progressent à un rythme de + 2,0 %, après + 2,5 % en 2009. Dans les grandes agglomérations, hors Paris, l'indice de prix des loyers ralentit davantage. Son évolution reste ainsi inférieure à celle de l'agglomération parisienne.

En 2010, le rythme de croissance des prix des loyers du secteur HLM repart à la baisse après avoir rebondi en 2009 (+ 2,0 % après + 3,0 % en 2009). Pour la troisième année consécutive, et à l'instar du retournement du cycle précédent entre 1993 et 1997, les prix des loyers du secteur social progressent plus rapidement que ceux du secteur libre (voir graphique R2.2).

En 2010, les dépenses totales de loyers s'élèvent à 215,8 milliards d'euros. La masse des loyers acquittés par les locataires progresse de 2,7 % pour atteindre 63,8 milliards d'euros. Les loyers imputés des propriétaires s'élèvent à 132,8 milliards d'euros, en augmentation de 2,6 %. (voir tableau R2.1).

Hausse des prix de l'énergie en 2010

Après une forte baisse en 2009 (- 4,7 %), les prix des dépenses d'énergie et d'eau augmentent de 6,0 % en 2010 en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. Ces derniers ont fortement progressé et retrouvent un niveau comparable à celui de l'année 2007. A l'exception d'un pic en avril et d'une remontée au dernier trimestre, les prix pétroliers sont restés, en 2010, relativement stables, à un niveau moyen supérieur à celui de 2009. Le cours du baril de Brent est passé de 61,5 \$ en 2009 à 78,9 \$ en moyenne en 2010, soit une hausse de 28 %. En conséquence, le prix du fioul, qui réagit instantanément aux variations des prix pétroliers, augmente très fortement en moyenne annuelle (22,8 % en 2010). Le fioul représente plus de 15 % de l'énergie utilisée par les propriétaires ce qui accentue la hausse des prix pour cette catégorie.

Les coûts d'approvisionnement du gaz, indexés sur les prix du pétrole ne se répercutent qu'avec délai sur le consommateur. Aussi, le prix du gaz augmente également en 2010 (+ 6,5 % après - 2,9 % en 2009). Le gaz contribue à hauteur de 1,6 point à l'évolution des prix de l'énergie, le gaz représentant le quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements.

Les prix de l'électricité accélèrent légèrement (+ 3,7 % en 2010). Cette énergie représente la moitié des dépenses d'énergie (hors eau). Elle contribue à modérer l'augmentation des prix de l'énergie cette année. Les ménages ne sont pas égaux face aux augmentations de prix en raison de leur équipement de chauffage. Les locataires du parc social voient leur prix augmenter de 5,0 %, contre 6,0 % pour ceux du parc privé.

En 2010, le volume des dépenses d'énergie et d'eau accélère (+ 5,7 % après + 1,5 % en 2009). Cette hausse s'explique par des températures extrêmement froides (2 540 degrés jours après 2 220 en 2009, voir encadré R1), entraînant une forte progression des consommations de chauffage en volume. ■

Les labels Haute Performance Energétique (HPE)

De nouveaux labels concernant les logements ont été définis dans le cadre du Grenelle de l'environnement. Ces normes permettent de contrôler les dépenses d'énergie et font l'objet d'encouragements fiscaux.

La dénomination **Bâtiment de basse consommation énergétique (BBC 2005)** est une norme officielle française créée par l'arrêté du 8 mai 2007. Elle peut être attribuée aux bâtiments de logements neufs consommant au maximum 50 kWh/m².an, seuil ajusté selon l'altitude et la zone climatique.

Le label **Basse consommation - Rénovation (BBC Rénovation ou BBC 2009)**, conformément au décret du 29 septembre 2009, fixe également des plafonds de consommation concernant la rénovation de logements anciens. Pour obtenir ce label, les logements rénovés doivent afficher une consommation maximum de 80 kWh/m².an.

La nouvelle réglementation thermique, dite **RT 2012**, instaure l'obligation de respecter les performances exigées pour le label BBC 2005 pour la construction de tous les logements neufs, à partir du 1^{er} janvier 2013.

Tableau R2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2010 ET 2009

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	196,6	191,6	2,7	1,3	1,4	3,1	1,2	1,8
Propriétaires occupants (loyers imputés)	132,8	129,4	2,6	1,3	1,3	3,0	1,3	1,7
Locataires, dont :	63,8	62,2	2,7	1,2	1,5	3,2	1,1	2,1
<i>Locataires d'un particulier</i>	39,7	38,7	2,8	1,5	1,3	3,1	1,4	1,7
<i>Locataires HLM</i>	17,3	16,8	2,9	0,9	2,0	3,9	0,9	3,0
Résidences secondaires (loyers imputés)	19,2	18,7	2,8	1,6	1,3	3,2	1,5	1,7
Ensemble des logements (RP+RS)	215,8	210,2	2,7	1,3	1,4	3,1	1,3	1,8

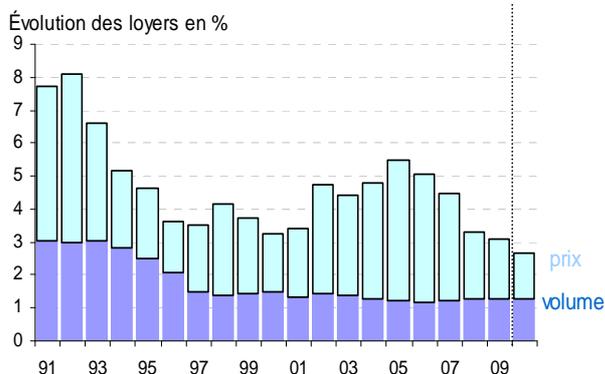
Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

(*) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

■ prévision

Graphique R2.1

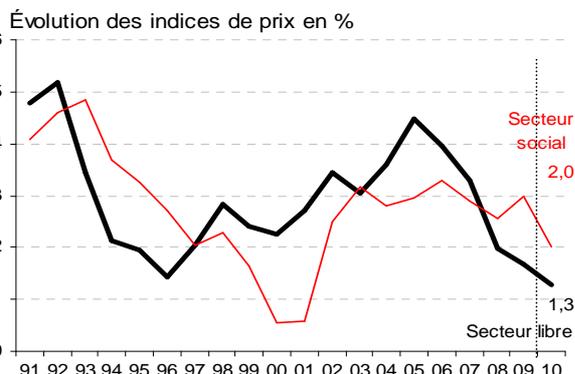
RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS
POUR LA CINQUIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R2.2

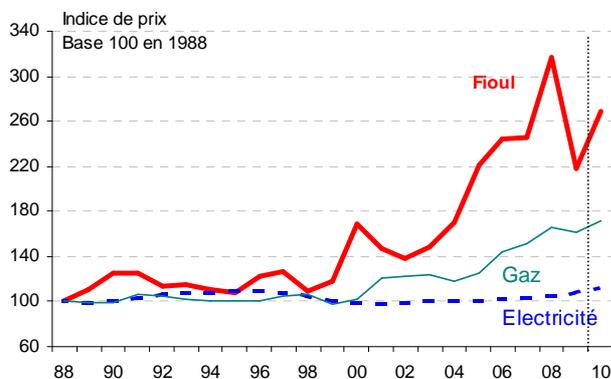
LES HAUSSES DES LOYERS DEMEURENT PLUS FORTES DANS LE
SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R2.3

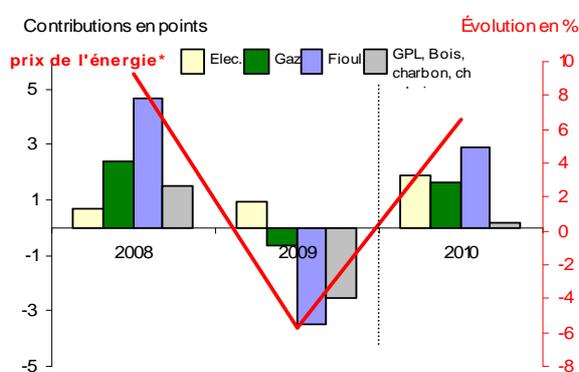
REBOND DES PRIX DU FIOUL ET DU GAZ



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R2.4

LES PRIX DE L'ÉNERGIE REPARTENT À LA HAUSSE



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

(*) prix de l'énergie hors eau

Tableau R2.2

2010 : LES PROPRIÉTAIRES SONT FORTEMENT IMPACTÉS PAR LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE

	Ensemble			Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc social	
	Évol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts
Électricité	3,7	50,1	1,8	50,2	1,9	56,6	2,1	42,0	1,6
Gaz	6,5	25,0	1,6	22,9	1,5	23,5	1,5	36,1	2,3
Fioul	22,8	12,8	2,7	15,5	3,5	9,2	2,1	4,5	1,0
Ch. Urbain	0,3	3,7	0,0	1,3	0,0	4,4	0,0	14,0	0,0
GPL	5,8	4,7	0,3	5,5	0,3	3,6	0,2	2,1	0,1
Charbon	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,3	0,0	0,2	0,0
Bois*	4,5	3,4	0,2	4,2	0,2	2,2	0,1	0,9	0,0
Énergie hors eau	6,6	100,0	6,6	100,0	7,4	100,0	6,0	100,0	5,0

Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

* bois hors autoconsommation

(1) : contribution à l'évolution globale des prix de l'énergie hors eau en 2010.

R3 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2010 – RÉSULTATS PROVISOIRES

En 2010, les autorisations de construire progressent alors qu'elles reculaient depuis 2007 (+ 15,0 % après - 23,0 % en 2009). Les mises en chantier, dont l'évolution suit celle des autorisations avec un léger décalage, se stabilisent en 2010, après un repli marqué en 2009 (+ 1,0 % après - 19,8 % en 2009). Le nombre de logements terminés diminue pour la deuxième année consécutive (- 14,9 % en 2010 après - 7,1 % en 2009). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux continue son repli en 2010. Il s'établit désormais à 17,1 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2010 (après 17,3 mois en 2009 et 17,9 mois en 2008).

En 2010, le nombre de logements terminés s'élève à 382 000 unités après 448 000 en 2009, et 483 000 en 2008. Il reste néanmoins supérieur à celui de l'année 2005.

Chute de la construction de maisons individuelles en 2010

Le nombre de maisons individuelles achevées en 2010 se replie fortement (- 31,0 % pour l'individuel pur après - 14,9 % en 2009), et ce, pour la deuxième année consécutive. L'habitat individuel, dont 69 % est constitué par l'individuel pur, n'est plus majoritaire parmi les logements achevés pour la première fois depuis 1994 (43,6 %). Sa part dans la construction neuve recule continûment depuis 2003, après avoir fortement augmenté de 1996 à 2002. Le nombre de logements collectifs achevés continue de se replier en 2010 (- 3,0 % après - 3,1 % en 2009), mais nettement moins fortement que pour l'individuel. Ce moindre recul tient au dynamisme, d'une part, des résidences, lesquelles progressent de 23,1 % et, d'autre part, des logements sociaux. Ces derniers bénéficient de la mise en place de nombreux projets dans le cadre du plan de rénovation urbaine (voir graphique R3.2).

Les opérations de grande taille (plus de 50 logements) correspondent à 31,9 % de l'ensemble des logements terminés en 2010. Ils n'en représentaient que 17,2 % en 2004.

Un quart des logements sont construits dans les grandes villes

Depuis 2007, les communes rurales pâtissent davantage de la conjoncture immobilière. La construction neuve s'y replie plus fortement (- 27,1 % en 2010 après - 10,6 %). La part des logements achevés situés en communes rurales (27,1 %) est donc en recul depuis 2007. Elle n'avait jamais été aussi faible depuis 1998. La construction dans les petites villes (agglomérations de moins de 50 000 habitants) continue de se replier fortement en 2010 (- 18,2 % après - 9,2 % en 2009). Les grandes agglomérations (plus de 50 000 habitants) résistent mieux et affichent un recul plus limité qu'en moyenne (voir Tableau R3.1). Seule l'agglomération parisienne affiche une progression en 2010 (+ 0,9 % après - 3,0 % en 2009).

Dynamisme de la construction de grands appartements en 2010

En 2010, l'habitat collectif est impacté par le recul de la construction des petites ou grandes surfaces (moins de 80 m² ou plus de 100 m² de SHON), alors que la construction des appartements de taille intermédiaire est encore dynamique (+ 5,8 % en 2010 après + 3,4 % en 2009 – voir Tableau R3.2). Dans l'individuel, le mouvement est inverse : c'est le nombre de maisons achevées dont la surface moyenne est supérieure à 80 m² qui se replie fortement (- 28,2 % après - 11,4 % en 2009). Le nombre de logements individuels achevés de surface moyenne inférieure à 80 m² régresse aussi, mais avec une ampleur moindre (- 12,2 % après - 4,2 % en 2009). ■

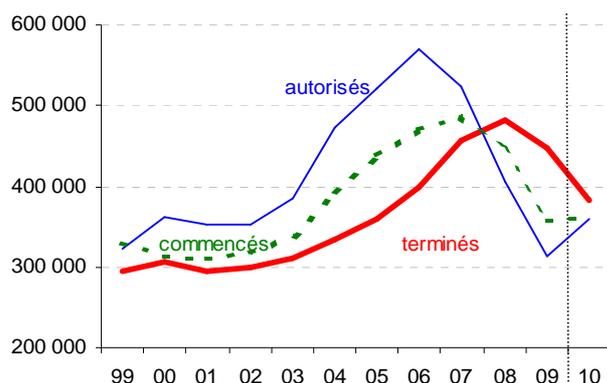
Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2010, celle-ci correspond à 93 % des logements achevés, dont 30 % sont déclarés « autorisés » et 63 % « commencés ».

Pour les chantiers ouverts avant 2005, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région, taille du projet). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles de délais observées rendent mal compte de la réalité car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de tensions élaborés par l'Insee (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

Graphique R3.1

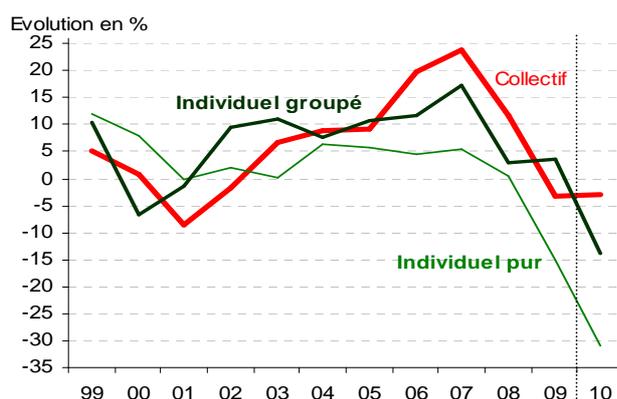
LOGEMENTS AUTORISÉS, COMMENCÉS ET TERMINÉS



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 - Champ : France métropolitaine
Cette estimation diffère des séries mensuelles publiées par le SOeS.

Graphique R3.2

NET RECUIL DE LA CONSTRUCTION DE MAISONS INDIVIDUELLES



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau R3.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

	Part en 2010 (en %)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Communes rurales	27,1	11,9	0,7	4,1	3,4	10,4	11,7	11,8	11,4	1,6	-10,6	-27,1
- de l'espace rural	12,7	11,8	3,9	6,3	5,4	14,8	17,3	13,8	10,2	0,9	-9,0	-29,1
- de l'espace urbain	14,4	12,0	-1,4	2,5	1,9	7,1	7,0	10,1	12,6	2,3	-12,1	-25,1
Unités urbaines de moins de 50 000 habitants	24,8	2,8	1,9	1,8	3,7	7,6	9,1	12,2	14,5	2,9	-9,2	-18,2
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	13,4	3,3	-6,8	0,0	1,6	15,7	4,4	9,5	23,1	8,2	-11,5	-4,7
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	24,3	-0,3	-10,5	0,1	2,3	2,5	5,9	12,0	12,2	16,6	2,7	-5,2
Unité urbaine de Paris	10,4	-7,6	-10,9	-4,6	9,6	-2,5	-3,6	5,9	20,3	6,1	-3,0	0,9
Ensemble	100,0	3,5	-3,6	1,3	3,7	7,4	7,6	11,2	14,4	5,8	-7,1	-14,9

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10
Champ : France métropolitaine

Tableau R3.2

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS EN FONCTION DE LA SURFACE MOYENNE DU LOGEMENT (*)

INDIVIDUEL	Part en 2010 (en %)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Moins de 60 m ²	5,0	-5,8	-6,7	12,4	-20,6	15,4	7,5	14,3	7,7	1,1	-7,2	-11,3
Entre 60 et 80 m ²	7,6	0,1	0,7	-7,4	12,0	14,5	12,3	4,9	9,6	14,6	-2,2	-12,7
Entre 80 et 100 m ²	17,9	-1,9	-1,7	1,0	6,6	3,0	7,4	6,5	9,6	-0,1	-1,9	-22,4
Entre 100 et 150 m ²	43,2	8,4	-1,0	3,0	0,6	6,1	5,7	4,4	6,4	-1,5	-10,8	-27,2
Plus de 150 m ²	26,3	7,2	2,6	4,8	3,7	6,7	6,7	6,8	8,6	2,8	-16,9	-33,1
Ensemble	100,0	5,3	-0,3	3,1	2,0	6,5	6,7	5,8	7,8	1,0	-10,7	-26,5

COLLECTIF	Part en 2010 (en %)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Moins de 20 m ²	1,7	-11,5	2,7	4,3	-13,4	21,9	30,4	-1,1	11,4	1,4	-15,5	-27,2
Entre 20 et 40 m ²	6,8	-1,4	-24,5	-4,4	3,2	0,9	44,6	21,5	3,2	27,9	-12,1	-1,8
Entre 40 et 60 m ²	12,7	-4,8	-25,7	-3,2	-3,1	16,0	24,0	24,7	26,9	6,7	-8,5	-7,4
Entre 60 et 80 m ²	38,2	8,6	-9,3	-3,0	-0,1	13,3	1,2	29,4	28,8	11,8	-6,0	-5,8
Entre 80 et 100 m ²	27,8	-1,8	2,2	2,0	18,2	3,4	4,5	9,4	20,0	11,5	3,4	5,8
Plus de 100 m ²	12,7	-6,7	6,9	-3,8	22,9	3,0	8,0	13,9	28,9	12,7	9,0	-4,1
Ensemble	100,0	0,8	-8,6	-1,7	6,6	8,9	9,2	19,8	23,8	11,8	-3,1	-3,0

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10
Champ : France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

(*) La surface moyenne, calculée pour chaque permis de construire, correspond à la surface moyenne des logements achevés pour un même projet immobilier : il est égal au ratio entre la surface totale de l'ensemble des logements achevés et le nombre de logements inscrits dans le permis.

R4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION ET LES TRAVAUX EN 2010 – RÉSULTATS PROVISOIRES

Très net rebond des acquisitions de logements d'occasion

Après s'être contractée pendant deux années successives, l'activité immobilière dans l'ancien rebondit en 2010. Les acquisitions de logements anciens progressent fortement (+ 38,0 %) pour s'établir à 158,4 milliards d'euros en 2010. Elles retrouvent un niveau supérieur à celui atteint en 2008, effaçant donc le repli de 2009.

Le marché de l'ancien n'avait jamais connu une progression aussi forte. Elle s'explique pour l'essentiel par celle des volumes (+ 29,9 %). Elle repose également sur une croissance retrouvée des prix (+ 6,2 %), après un affaissement en 2009, inédit en quinze ans. Ce double redressement, qui s'était amorcé dès le deuxième semestre 2009, s'est poursuivi tout au long de l'année 2010.

En 2010, la correction à la hausse des volumes après deux années de baisses marquées (- 19,9 % en 2009 et - 10,4 % en 2008) tient à celle du nombre de transactions (+ 27 %). L'augmentation des transactions de logements d'occasion a été autorisée par la baisse des prix en 2009 et par le repli des taux d'intérêt des prêts immobiliers qui atteignent, en 2010, des niveaux historiquement bas depuis l'après-guerre. La perspective de la disparition, en 2011, de l'avantage fiscal représenté par la déduction des intérêts d'emprunts a pu également inciter les ménages à anticiper une acquisition. L'augmentation du nombre des transactions s'est accompagnée d'un effet qualité légèrement positif (+ 2,3 %).

La reprise prévaut dans toutes les régions, mais elle est plus marquée en Île-de-France, Aquitaine et Rhône-Alpes.

Concomitamment, la forte progression des crédits accordés, initiée au cours du deuxième semestre 2009 se poursuit en 2010.

Le prêt à taux zéro dans l'ancien est très favorablement orienté : sur les trois premiers trimestres 2010, le nombre de prêts progresse de 23,3 % en glissement annuel.

Nouveau repli des travaux

Contrairement aux acquisitions de logements d'occasion, les travaux d'entretien amélioration du logement continuent de décroître en 2010 (- 0,7 % après - 0,2 % en 2009) pour s'établir à 45,3 milliards d'euros.

Cette baisse est tirée par des volumes toujours en repli (- 1,5 % en 2010, après - 1,8 % en 2009). Dans le même temps les prix continuent de ralentir (+ 0,8 % en 2010, après + 1,6 % en 2009). L'indice des prix des travaux de l'entretien-amélioration (IPEA) atteint au deuxième trimestre son plus faible rythme de progression annuel depuis sa création en 1999.

Après avoir connu une baisse en 2009 le montant des crédits non aidés versés aux ménages pour les travaux augmente, au cours de trois premiers trimestres 2010, de 18,4 % en glissement annuel. L'éco-PTZ se stabilise : 37 900 ménages ont pu en bénéficier au deuxième et troisième trimestres 2010 contre 37 400 aux deuxième trimestre et troisième trimestre 2009. Ainsi le montant versé est de 642 millions d'euros pour ces deux trimestres, soit une évolution en glissement annuel de 4,2 %. ■

Perspectives 2010 : les hypothèses retenues

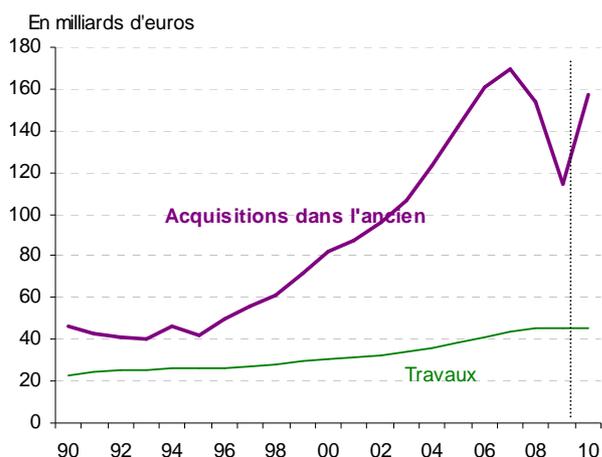
Acquisitions de logements anciens : l'évolution en valeur des acquisitions des logements anciens est estimée à partir de la série des droits d'enregistrement, publiée par J. Friggit. On retient les logements assujettis aux droits de mutation à 3,60 %, soit des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement ou vendus avant ce délai, mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement.

Les droits d'enregistrement sont connus jusqu'à fin novembre 2010, puis estimés pour les deux derniers mois. Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les trois premiers trimestres 2010 sont connus et le dernier estimé.

Travaux : les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection 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.

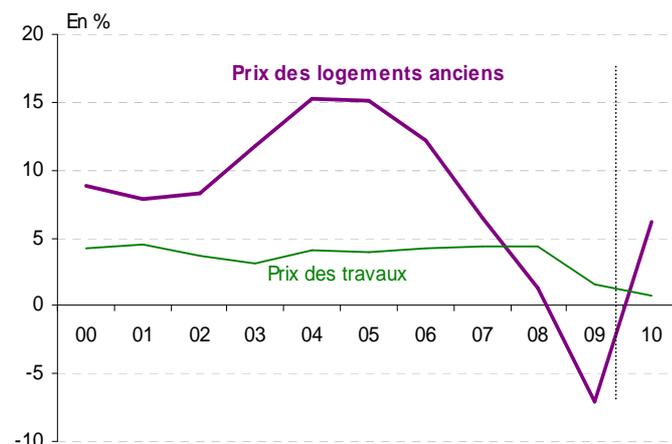
L'évolution en valeur des travaux correspond à celle du baromètre de l'entretien amélioration publié par le Club de l'Amélioration de l'Habitat. L'estimation de l'évolution du prix des travaux est effectuée grâce à l'IPEA : les trois premiers trimestres 2010 sont connus et le dernier estimé.

Graphique R4.1
REBOND DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION



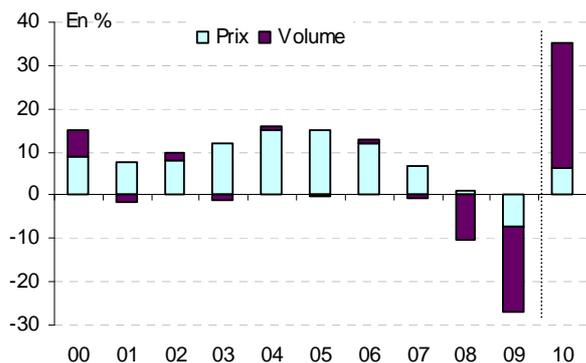
Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R4.2
RESSAUT DES PRIX DES LOGEMENTS D'OCCASION EN 2010



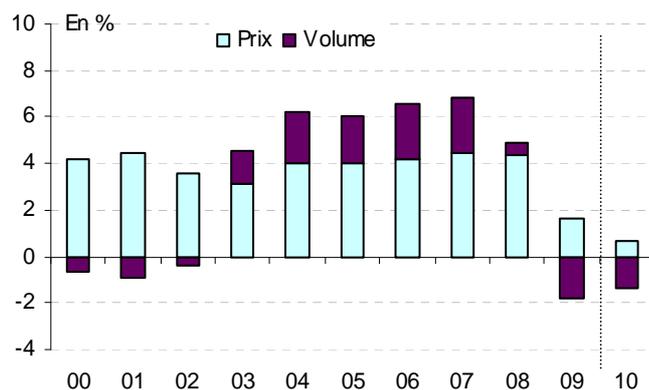
Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R4.3
LE PRIX ET LE VOLUME DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ANCIENS REPARTENT À LA HAUSSE



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Graphique R4.4
NOUVEAU REPLI DES TRAVAUX EN VOLUME EN 2010



Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

Tableau R4.1

ACQUISITIONS ET TRAVAUX

	En milliards d'euros et en %										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Acquisition de logements anciens	82,3	87,5	96,3	106,5	123,6	141,9	160,6	170,0	154,2	114,8	158,4
Évolution N/N- 1 (en %)	15,4	6,3	10,1	10,6	16,1	14,8	13,2	5,8	-9,3	-25,6	38,0
Travaux	30,3	31,4	32,4	33,9	36,0	38,2	40,7	43,6	45,7	45,6	45,3
Évolution N/N- 1 (en %)	3,5	3,5	3,2	4,6	6,3	6,1	6,6	6,9	4,9	-0,2	-0,7

Source : Compte du logement 2009, prévision pour 2010

E – LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2009

E1 - BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2009

L'économie française a subi en 2008-2009, la récession la plus importante depuis l'après-guerre, avant de se redresser à partir de mi 2009. Le PIB a chuté en moyenne annuelle de 2,6 % en 2009, après + 0,2 % en 2008. Le repli de la demande des entreprises (investissement et stocks) consécutif aux effets de la crise mondiale explique l'ampleur inédite de ce mouvement (voir graphique E1.1). Il s'accompagne d'une contribution toujours négative du commerce extérieur, la contraction des exportations ayant été plus forte que celle des importations.

La demande des entreprises a chuté

L'investissement des entreprises s'est fortement replié sous l'effet des conditions de financement devenues plus difficiles et des perspectives d'activité assombries (- 8,6 % après + 2,9 % en 2008) notamment dans le secteur des biens d'équipement. En outre, dans un contexte de perspectives de prix défavorablement orientées, les entreprises ont massivement déstocké, la contribution des variations de stocks enlevant 1,9 point de pourcentage à la croissance. La chute s'est accompagnée, comme souvent en phase baissière de cycle, d'une moindre dégradation du commerce extérieur qui n'a soustrait à la croissance que 0,2 point en 2009 : le commerce mondial a entraîné les exportations dans sa chute, mais les importations ont diminué en lien avec la contraction de la demande intérieure.

L'emploi se dégrade fortement

L'emploi⁽¹⁾, qui s'était retourné rapidement, dès le courant de l'année 2008, a continué de se dégrader en 2009, le secteur de la construction n'ayant contribué à la baisse de l'emploi qu'à partir du début 2009. Dans ces conditions, le taux de chômage s'est élevé à 10,0 % en fin d'année et le salaire moyen par tête a fortement ralenti à + 1,3 %, après + 2,7 % en 2008.

Le déflateur de la consommation a reflué en 2009 en moyenne annuelle (- 0,6 % après

+ 2,9 % en 2008) avec la diminution des prix énergétiques et alimentaires. En conséquence les gains de pouvoir d'achat du revenu disponible brut ont été supérieurs en 2009 : + 1,6 % après + 0,4 % en 2008 (voir graphique E1.2).

Dans ce contexte, les ménages ont à la fois légèrement dynamisé leur consommation tout en augmentant leur épargne (voir graphique E1.4). Ils ont en revanche diminué leur investissement de 8,7 % (après - 2,7 % en 2008), malgré la baisse des taux d'intérêt.

L'endettement immobilier des ménages s'accroît moins rapidement

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont diminué. Ces derniers, qui s'établissaient à 5,1 % fin 2008 sont tombés sous la barre des 4 % fin 2009. A l'inverse, la durée moyenne des nouveaux prêts a poursuivi son repli amorcé en 2008 (- 6 mois, après - 2 mois en 2008, et + 10 mois en 2007).

Au total, le montant des crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, qu'ils soient aidés ou non, a fortement reculé (- 14,2 % après - 16,8 % en 2008). Aussi, l'endettement des ménages a poursuivi en 2009 son ralentissement initié en 2006, sa progression passant à un peu moins de 4 %, après + 8 % en 2008 (voir graphique E1.4).

Le marché immobilier en repli

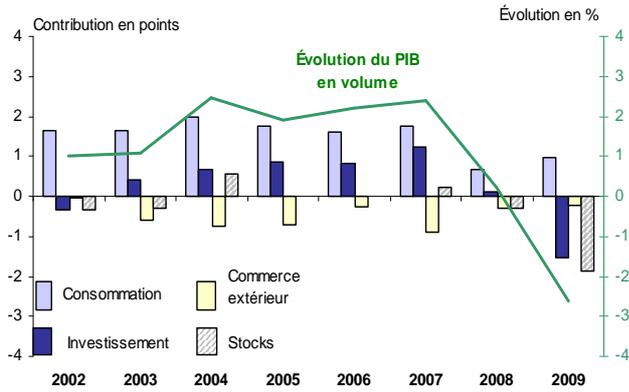
En 2009, un peu plus de 350 000 logements (y compris résidences) ont été mis en chantier, soit 19,8 % de moins qu'en 2008 (voir graphique E1.3). Le dynamisme de la construction de logements sociaux, laquelle est soutenue par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif social, ne suffit pas à enrayer la baisse. Le niveau des mises en chantier retrouve son niveau atteint en 2004.

Cette diminution des volumes s'est accompagnée de celle des prix. Dans l'ancien leur évolution en moyenne annuelle devient négative, passant à - 7,1 % en 2009 après + 1,2 % en 2008. ■

⁽¹⁾ en nombre de personnes en équivalent temps plein.

Graphique E1.1

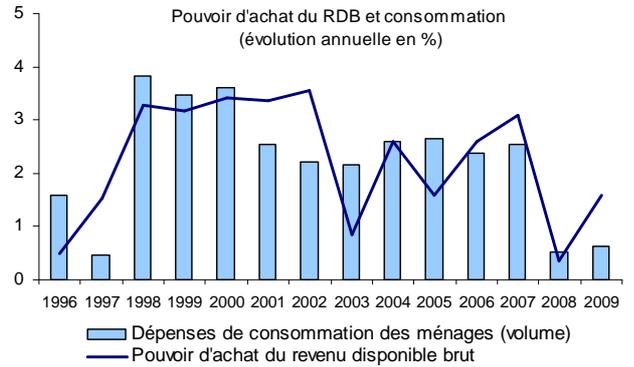
TOUTES LES COMPOSANTES DU PIB, À L'EXCEPTION DE LA CONSOMMATION, SE REPLIENT



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.2

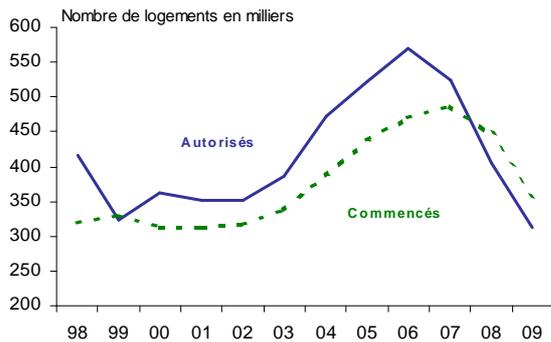
LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB) ACCÉLÈRE EN 2009



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.3

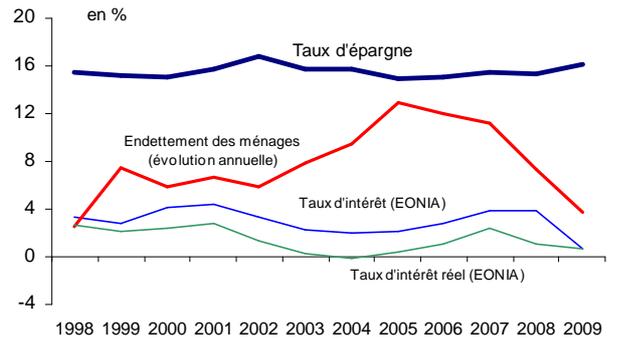
EN 2009, LES LOGEMENTS COMMENCÉS RETROUVENT LEUR NIVEAU DE 2004



Source : MEDDTL/SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 - Champ : France métropolitaine

Graphique E1.4

LE TAUX D'ÉPARGNE PROGRESSE ET L'ENDETTEMENT RALENTIT D'UNE FAÇON MARQUÉE



Sources : Insee, Banque de France

Nota : l'endettement est celui des ménages hors entrepreneurs individuels

E2 - LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2009, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, recule de 2,4 %, après avoir ralenti en 2007 et 2008, pour s'établir à 430,7 milliards d'euros (voir tableau E2.1). La dépense en logement se replie pour la première fois depuis l'origine des comptes (1984), en lien avec la crise immobilière.

L'évolution de la dépense en logement en 2009 est la conséquence du net repli des dépenses en capital (- 11,3 % après + 3,8 % en 2008), alors que les dépenses courantes de logement ralentissent (+ 1,8 %) et évoluent à un rythme historiquement bas depuis 1984 (voir graphique E2.2).

L'évolution des dépenses d'investissement est inférieure à celle des dépenses courantes depuis 2008 après avoir été largement plus dynamique entre 2002 et 2007. En 2009, ces dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (acquisitions de logements neufs et gros travaux) ne représentent plus que 29,7 % de la dépense en logement, niveau équivalent à celui de 2004 (voir graphique E2.3). Cette proportion diminue de 3 points par rapport à 2008. Les dépenses en capital expliquent, en 2009, la totalité de la baisse de la dépense en logement, alors que leur contribution les années passées représentait entre le tiers et la moitié de la progression de la dépense en logement. Les dépenses courantes, qui en constituent plus des deux tiers, connaissent une progression plus tendancielle dont la composante prix imprime le mouvement. Cette dernière répercute celle des prix de l'immobilier, avec

décali et de manière très amortie, du fait de la législation en vigueur quant à la révision des loyers d'habitation. L'évolution des volumes, plutôt constante, traduit essentiellement la progression du parc de logements (voir graphique E2.4).

En 2009, signe de la crise économique et immobilière, le recul des dépenses en capital tient principalement au recul des transactions dans le neuf et l'ancien et à celui de leur prix. La Formation brute de capital fixe (FBCF) des ménages recule de 11,4 % en volume : la stabilité des conditions d'emprunt, la baisse des taux d'intérêt des prêts immobiliers et le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf ne compensent pas le recul des autres éléments de la demande. Toutefois, l'investissement est soutenu par celui des bailleurs sociaux, dont l'évolution est contracyclique. La FBCF des personnes morales progresse encore (+ 5,9 % en volume) en dépit du repli marqué de l'activité immobilière des autres personnes morales. Bien qu'elles représentent 29,7 % de la dépense en logement, les dépenses d'investissement, qui incluent les gros travaux (128,1 milliards d'euros) contribuent, à hauteur de - 3,7 points, au repli de la dépense en logement en 2009.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 296,6 milliards d'euros en 2009. Elles ralentissent en 2009 (+ 1,8 % après + 4,5 % en 2008). Ce rythme s'explique par une progression des prix historiquement basse qui reflète la décélération des prix de l'énergie, liée à celle des prix des combustibles, et le ralentissement des prix des loyers et des charges.■

Concepts et méthodes : la dépense en logement

La dépense en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement. Il est évalué sans double compte.

Les dépenses courantes sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires dans le parc locatif privé, mais aussi les dépenses connexes liées à l'occupation du logement, telles que les dépenses d'énergie, les charges locatives, les travaux d'entretien courant, les impôts et les taxes.

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

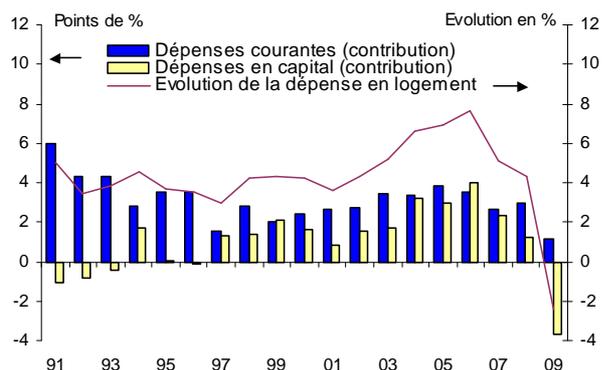
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. A l'exclusion des terrains d'assises, ces dépenses contribuent à la formation brute de capital fixe de l'ensemble de l'économie et, de ce fait, entrent dans le produit intérieur brut, à l'instar des dépenses courantes.

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

Les flux financiers correspondent aux versements effectifs non inclus dans les dépenses courantes ou les dépenses d'investissement. Ils comprennent les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt, les aides non comptabilisées implicitement dans les dépenses courantes ou d'investissement. Il s'agit des autres aides aux consommateurs que sont les fonds de solidarité logement (FSL), des aides aux associations logeant à titre temporaire (ALT) et la prime à la cuve et des « autres aides aux producteurs » comme la compensation par l'État de l'exonération de TFPB ou de la réduction des droits de mutation et le régime de TVA réduite (à 5,5 %) pour les opérations d'investissement locatif social.

Graphique E2.1

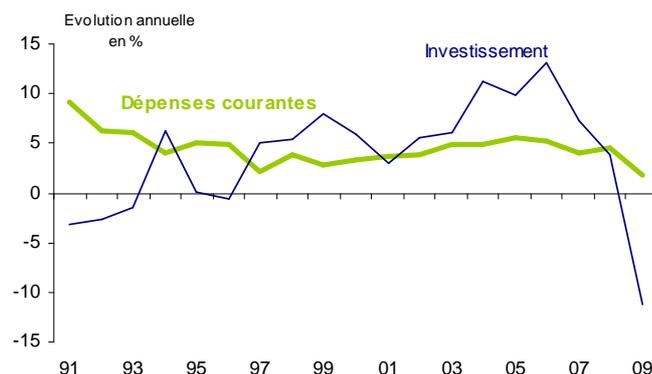
REPLI DES DÉPENSES EN LOGEMENT EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique E2.2

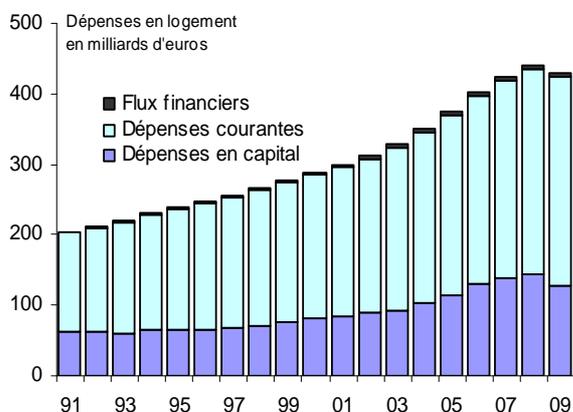
L'INVESTISSEMENT S'EFFONDRE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique E2.3

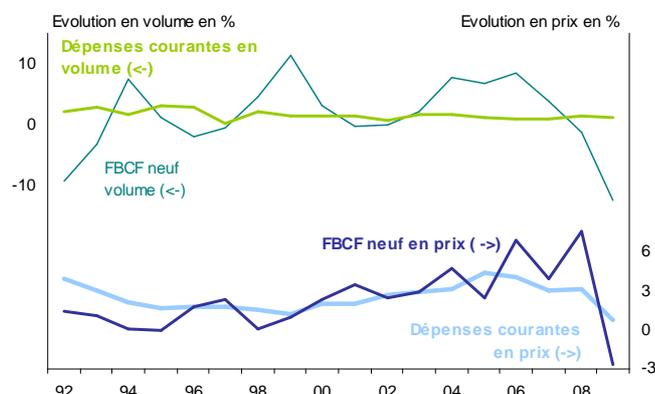
LA PART DES DÉPENSES EN CAPITAL DIMINUE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique E2.4

LES DÉPENSES COURANTES ÉVOLUENT PLUS VITE QUE LA FBCF DU NEUF QUI RECLEE FORTEMENT EN VOLUME ET EN PRIX EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau E2.1

DÉPENSES EN LOGEMENT : DE LA NOMENCLATURE DU CADRE CENTRAL À CELLE DU COMPTE DU LOGEMENT

	En milliards d'euros										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
(1) Consommation de biens et services	194,0	200,8	208,3	216,5	227,0	237,7	250,9	264,0	274,7	286,9	291,9
consommation finale de biens et services (a)	193,3	200,1	207,7	215,9	226,3	237,1	250,2	263,3	274,0	286,2	291,2
consommations intermédiaires (logements vacants) (b)	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	69,2	71,8	74,0	77,9	82,6	91,5	100,5	113,1	121,9	126,6	113,4
(3) Autres investissements des producteurs (d)	7,6	9,5	9,8	10,4	11,1	12,8	14,2	16,6	17,2	17,8	14,7
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	6,0	6,6	7,0	7,1	7,5	8,0	8,6	9,2	9,5	10,1	10,7
dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)	2,5	2,4	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,7	3,8
dont frais de personnel des occupants (f)	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	1,5	1,6	1,7
dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)	0,8	0,6	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2
dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5
dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)	1,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	3,1	3,4	3,6
dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépenses courantes* (a + e + f)	197,0	203,7	211,4	219,5	230,3	241,4	254,9	268,2	279,0	291,4	296,6
Dépenses d'investissement* (c + d)	76,8	81,3	83,7	88,4	93,7	104,3	114,7	129,7	139,1	144,4	128,1
Flux financiers (b + g + h + i + j)	3,1	3,6	4,0	4,1	4,2	4,3	4,6	4,9	5,2	5,6	6,0
Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)	276,9	288,7	299,0	312,0	328,2	350,0	374,2	402,8	423,3	441,4	430,7

Source : Compte du logement 2009

* Les dépenses courantes concernent les logements ordinaires et les locaux d'hébergement, alors que les dépenses d'investissement ne concernent que les logements ordinaires.

E3 - LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Premier poste de la consommation des ménages avec 20,9 % de leur consommation effective, le logement représente aussi 28,9 % de la formation brute de capital fixe (FBCF) totale. Globalement, en 2009, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*voir encadré fiche E2*), s'élève à 430,7 milliards d'euros et équivaut à 22,6 % du PIB (*voir encadré*).

Ce ratio se replie de 0,1 point en 2009, après avoir progressé tous les ans depuis 2002 (*voir graphique E3.1*). Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique sont redevenus assez proches en amplitude, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie de la demande intérieure. Le différentiel de croissance avait alors atteint son point haut en 2006 avec 2,2 points. En 2009, celui-ci est de - 0,2 point, la dépense en logement se repliant de façon légèrement plus marquée que la demande intérieure.

Les deux composantes de la dépense nationale en logement – consommation et investissement – participent de façon contraire à ce mouvement.

Le poids du logement dans la FBCF totale recule nettement en 2009. Ce mouvement, initié en 2007, s'accroît en 2009 (- 0,9 point après - 0,1 point en 2008). Le recul de l'investissement en logement, en lien avec celui des acquisitions de logements neufs et anciens, va de pair, en 2009, avec le net repli de l'investissement productif des entreprises, même si ce dernier est moins marqué (- 8,6 % contre - 11,3 %).

Les dépenses courantes ralentissent et évoluent en 2009 à un rythme le plus faible constaté

depuis 1984, en raison de la forte baisse du prix de l'énergie consommée dans les logements. Toutefois, l'augmentation des dépenses courantes ressort, en 2009, supérieure à la croissance de la consommation finale des ménages, en raison des loyers, qui, même s'ils ralentissent, évoluent à un rythme plus soutenu que la consommation finale des ménages.

Les dépenses de logement grèvent davantage le budget des ménages

Même si elles ralentissent (+ 2,7 %), les aides personnelles évoluent toujours à un rythme supérieur à celui du revenu disponible brut des ménages, qui subit les effets du retournement de l'activité économique et les difficultés sur le marché du travail qu'il génère. Les dépenses courantes de logement financées par les ménages évoluent plus vite que leur revenu disponible brut en 2009, comme en 2008. Ainsi, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement s'accroît sensiblement : + 0,1 point en 2009 après + 0,3 point en 2008.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2009, 21,7 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,5 %) ou de transport (11,4 %). Le logement représente plus du quart de leur consommation finale en biens et services (27,3 %). En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 18,2 % du revenu des ménages et 20,3 % de leur consommation était allouée aux dépenses de logement.

L'investissement des ménages en logement (128,1 milliards d'euros) équivaut à 61,2 % de leur épargne en 2009. ■

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

Un logement est destiné à loger un ménage qui peut en être propriétaire ou locataire. L'usage des logements s'interprète comme la consommation d'un « service » produit par les propriétaires pour le compte de leurs locataires, s'ils sont bailleurs ou pour leur propre compte, s'ils occupent eux-mêmes leur logement.

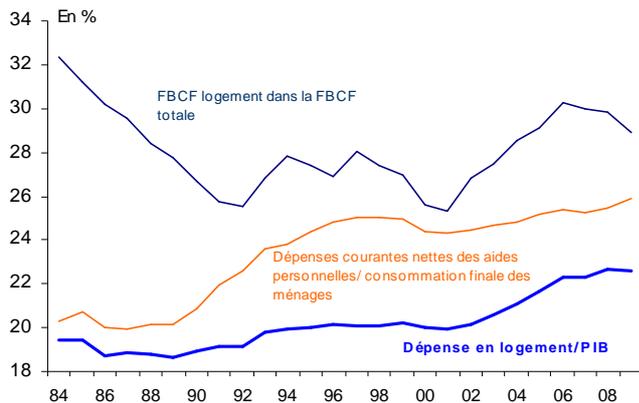
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements sont occupés, que leur occupant soit locataire ou propriétaire. Pour les propriétaires occupants, la production du service de logement, effectuée pour leur compte propre, est une activité non marchande. Le montant de cette production, évalué par les loyers imputés, abonde leurs revenus et apparaît en emploi dans leur consommation finale.

Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés, et pas du statut d'occupation des logements par les ménages. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais comprennent les remboursements d'emprunts immobiliers pour les accédants. Son évolution, comme celle de la dépense nationale, n'est pas affectée par la hausse de la proportion de propriétaires qui fut une des tendances fortes des cinquante dernières années, ni par la baisse de la proportion de logés gratuits (de 7,7 % des ménages en 1984 à 2,8 % en 2008).

Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB) tout comme la FBCF logement, qui correspond aux dépenses en capital **une fois déduite la valeur des terrains d'assises des logements neufs**.

Graphique E3.1

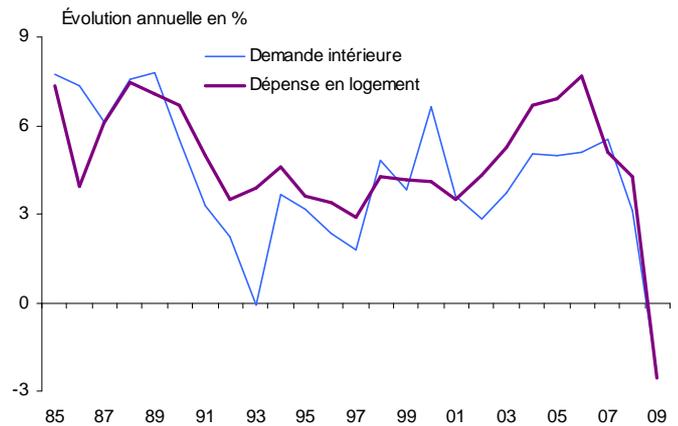
LA PART DE LA FBCF EN LOGEMENT DANS LA FBCF TOTALE
BAISSE FORTEMENT EN 2009



Sources : Compte du logement 2009, Insee Comptes nationaux

Graphique E3.2

DEMANDE INTÉRIEURE ET DÉPENSE EN LOGEMENT
RECULENT NETTEMENT EN 2009

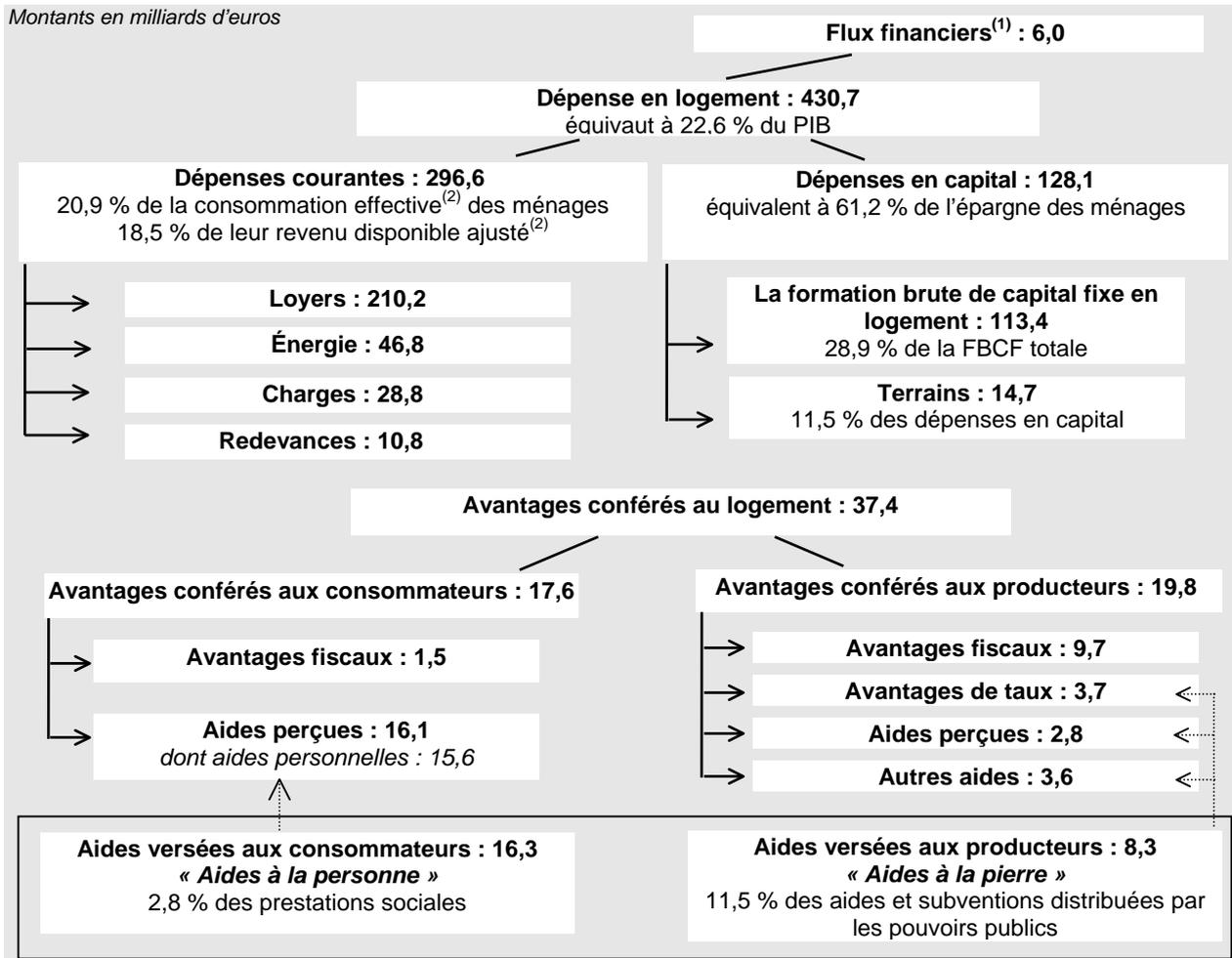


Sources : Compte du logement 2009, Insee Comptes nationaux

Schéma E3.1

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2009

Montants en milliards d'euros



Source : Compte du logement 2009

(1) Flux financiers : définition dans l'encadré de la fiche E2 « la dépense en logement ».

(2) Comme les dépenses courantes comprennent implicitement les aides personnelles au logement versées (15,6 milliards d'euros en 2009), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui équivaut à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement). Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les institutions sans but lucratif (ISBL).

E4 - LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT ET LE FINANCEMENT DES DÉPENSES COURANTES

En 2009, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 296,6 milliards d'euros. Elles sont essentiellement financées par les occupants (ménages et personnes logées dans les structures d'hébergement collectives). Néanmoins, une part de ces dépenses (5,3 % en 2009) est prise en charge par la collectivité sous la forme d'aides personnelles au logement. Ces aides, destinées à réduire les dépenses de logement des ménages les plus modestes, sont versées sous conditions de ressources. Elles tiennent compte de la situation familiale et des caractéristiques du logement (montant du loyer, zone géographique...). Elles sont versées soit directement aux ménages bénéficiaires, soit aux bailleurs dans le cas du tiers payant (elles viennent alors en déduction du loyer et des charges locatives).

Le taux de couverture des dépenses par les aides personnelles progresse en 2009

En 2009, les aides personnelles perçues s'élèvent à 15,6 milliards d'euros et représentent 2,7 % des prestations sociales. Elles augmentent nettement plus vite que les dépenses courantes (+ 2,7 % contre + 1,8 %).

Il en résulte, pour la deuxième année consécutive, une légère remontée de la part des dépenses courantes financées par les aides au logement (+ 0,1 point en 2009), alors que celle-ci s'érodait régulièrement depuis 1994, à l'exception d'une hausse en 2002 (voir graphique E4.3). Elle retrouve le niveau atteint en 2006. Cette remontée s'explique par la hausse des montants versés en

2009 (+ 2,7 %), et ce malgré la baisse du nombre d'allocataires (- 1,5 %) (voir fiche A4 Les aides personnelles au logement).

87 % du montant des aides personnelles est versé aux locataires de logements ordinaires

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles au logement (voir graphique E4.1) : 87 % du montant des aides personnelles leur est alloué. Les personnes logées dans les structures d'hébergement collectives reçoivent 7 % des aides personnelles alors que leurs redevances ne représentent que 3,6 % des dépenses courantes de logement. Les propriétaires n'en perçoivent que 6 % car seule une faible part d'entre eux (représentant 10,8 % des accédants en 2009) y sont éligibles.

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement couvertes par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 10,9 % en 1989 à 15,7 % en 2009. Les locataires de bailleurs personnes physiques ont le plus bénéficié de cette progression (+ 6,0 points). C'est entre 1991 et 1994 que l'amélioration du taux de couverture a été la plus sensible (voir graphique E4.2). Elle résulte de la décision prise en 1990 d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources, mais appartenant à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires (étudiants, actifs vivant seuls...).

A l'inverse, le taux de couverture, a diminué pour les propriétaires accédants de 3,9 points en vingt ans (voir tableau E4.1). ■

Concepts et méthodes : les aides

Compte tenu de son importance économique et sociale, le logement a, de longue date, bénéficié d'aides publiques de natures diverses : subventions d'exploitation aux propriétaires, aides à l'investissement, allègements d'impôts, aides personnelles aux accédants ou aux locataires.

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

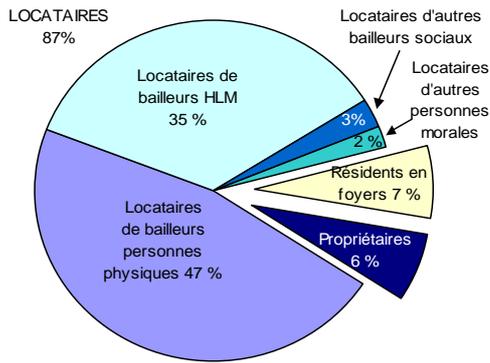
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

Les aides à la personne s'adressent aux occupants des logements. Ce sont, pour l'essentiel, les « aides personnelles » : aide personnalisée au logement (APL), allocation de logement à caractère familial (ALF) ou allocation de logement à caractère social (ALS), L'ALF et l'ALS étant regroupées sous le terme AL. Elles sont principalement destinées aux locataires dont elles allègent les loyers et les charges. Versées également aux propriétaires occupants, elles contribuent aussi, dans une moindre mesure, à l'effort d'investissement des accédants, en réduisant leur charge de remboursement.

Les aides à la pierre s'adressent aux maîtres d'ouvrage qui construisent ou réhabilitent des logements, qu'ils soient ménages ou personnes morales. Elles se traduisent par des subventions ou par des prêts à taux avantageux pour soutenir l'investissement.

Graphique E4.1

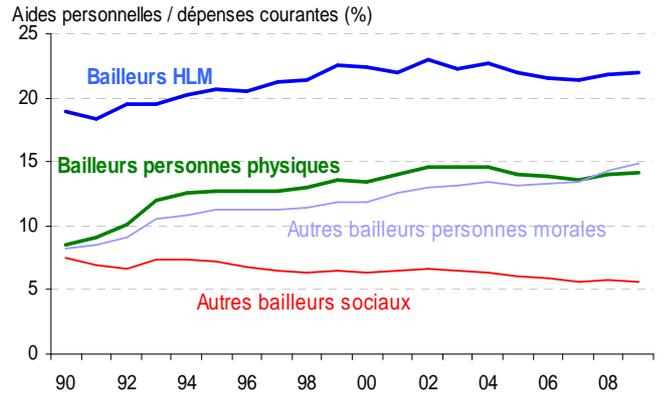
87 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2009

Graphique E4.2

LOCATAIRES : LÉGÈRE REMONTÉE DU TAUX DE COUVERTURE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau E4.1

LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTÉES À LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

En % de la consommation associée au service de logement

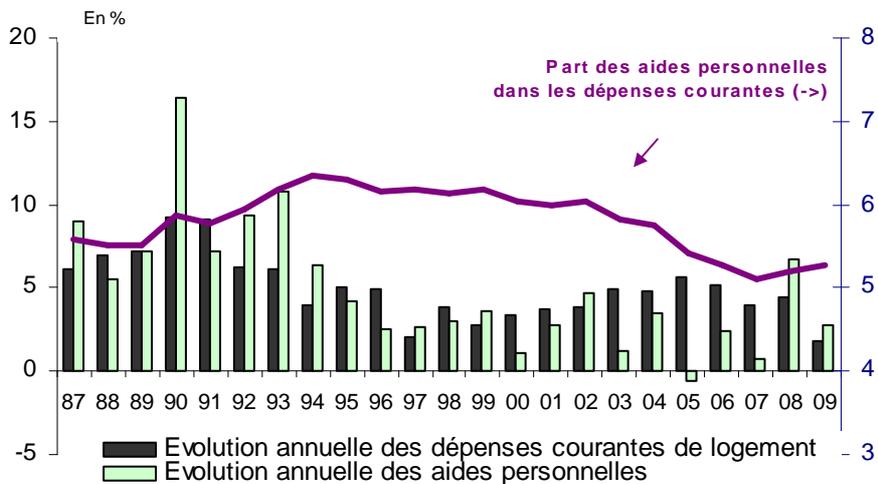
	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Propriétaires occupants	3,1	1,5	1,4	1,3	1,1	1,0	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6
<i>accédants</i>	5,6	3,5	3,2	3,0	2,8	2,5	2,3	2,0	1,9	1,7	1,7	1,7
<i>non accédants</i>	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Locataires	10,9	15,5	15,4	15,6	16,3	16,1	16,2	15,6	15,4	15,1	15,6	15,7
<i>bailleurs personnes physiques</i>	8,1	13,5	13,5	14,0	14,6	14,6	14,6	14,1	13,9	13,5	14,0	14,1
<i>bailleurs d'HLM</i>	18,0	22,6	22,4	21,9	23,0	22,3	22,8	22,0	21,6	21,4	21,8	22,0
<i>autres bailleurs sociaux</i>	8,4	6,5	6,4	6,5	6,6	6,5	6,4	6,1	5,9	5,7	5,8	5,6
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	8,2	11,9	11,9	12,6	13,0	13,2	13,4	13,1	13,3	13,4	14,3	14,9
Résidences principales	5,9	6,4	6,2	6,2	6,3	6,1	6,0	5,6	5,5	5,3	5,4	5,5
Locaux d'hébergement	-	13,7	14,8	13,9	12,2	10,9	10,6	10,0	9,5	9,3	9,7	10,2
Ensemble *	5,9	6,6	6,5	6,4	6,5	6,3	6,2	5,8	5,7	5,5	5,6	5,7

Source : Compte du logement 2009

* Les résidences secondaires sont exclues.

Graphique E4.3

LES AIDES AUGMENTENT ENCORE PLUS VITE QUE LES DÉPENSES COURANTES EN 2009



Source : Compte du logement 2009

E5 - L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2009

I - DÉCISIONS PORTANT EFFET EN 2009

Loi de finances pour 2009

Depuis la loi de finances pour 2006 et la mise en place de la loi organique relative aux lois de finances du 1^{er} août 2001 (Lolf), le budget de l'État est structuré en missions regroupant des programmes. Les crédits relatifs au logement se retrouvent au sein de la mission « Ville et logement », dans les trois programmes suivants : « Politique de la ville », « Développement et amélioration de l'offre de logement », « Aide à l'accès au logement ».

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2009

Suite aux engagements du Grenelle de l'Environnement, la loi de finances pour 2009 prévoit un ensemble de mesures destinées à réduire les consommations d'énergie dans les logements.

- Crédit d'impôt au titre des intérêts d'emprunts pour l'acquisition de la résidence principale

Une majoration de l'avantage fiscal est consentie pour l'achat de sa résidence principale à crédit pour les acquéreurs d'un logement plus économe en énergie. Le crédit d'impôt est alors égal à 40 % des intérêts d'emprunts pendant sept ans en cas d'acquisition d'un logement neuf satisfaisant à la norme « bâtiment basse consommation », au lieu de 40 % la 1^{ère} année et 20 % les quatre années suivantes.

- Majoration du prêt à taux 0%

Le prêt à 0 % peut être majoré (de 20 000 euros au maximum) pour les logements qui satisfont à la norme « bâtiment basse consommation » (BBC).

- L'éco-prêt à 0%

Un nouveau prêt à 0% est instauré pour les travaux améliorant la performance énergétique des logements anciens. L'éco-prêt à taux zéro, d'un montant maximal de 30 000 euros, est accordé pour la réalisation d'un ensemble de travaux cohérents comprenant au moins deux des catégories de travaux suivantes :

- travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
- travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

- travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

- Crédit d'impôt pour les travaux d'économie d'énergie

Le dispositif de crédit d'impôt pour les travaux d'économie d'énergie dans la résidence principale est prorogé jusqu'au 31 décembre 2012. Son bénéfice est étendu aux propriétaires bailleurs personnes physiques, effectuant des aménagements dans un logement achevé depuis plus de deux ans qu'ils s'engagent à louer à titre de résidence principale pour une durée de cinq ans.

Afin d'inciter les contribuables à acquérir les équipements les plus performants en matière d'économie d'énergie et à réaliser des travaux d'isolation thermique, la liste des dépenses éligibles est d'une part recentrée sur certains équipements et, d'autre part, étendue à certaines dépenses.

Ainsi les chaudières basse température et les pompes à chaleur air/air sont désormais exclues du régime et le taux applicable aux appareils de chauffage au bois et aux pompes à chaleur est réduit.

Le champ d'application de l'avantage fiscal est étendu aux frais de main-d'oeuvre pour les travaux d'isolation thermique des parois opaques et aux frais engagés, hors les cas où la réglementation le rend obligatoire, au titre d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Plan de relance (4 décembre 2008)

Afin de contrer les effets de la crise financière sur l'emploi et l'activité, le plan de relance de l'économie, fondé sur l'investissement est mis en place. Doté de 26,5 milliards d'euros, il comporte un important volet de soutien au logement et à l'effort de construction. Certaines mesures visent des travaux de construction et d'amélioration des logements. 11,1 milliards d'euros sont investis par l'Etat pour financer le programme d'investissement public, le soutien à l'activité économique et à l'emploi, l'effort exceptionnel en faveur du logement et de la solidarité, l'avance d'un an du versement du Fonds de compensation de la TVA (FCTVA) et le doublement du prêt à taux zéro en 2009.

- Les logements locatifs sociaux

Le logement locatif social bénéficie d'un soutien accru par le plan de relance. Un milliard d'euros est spécifiquement consacré au logement social. Le plan prévoit la construction ou l'acquisition en neuf de 100 000 logements sociaux ou intermédiaires supplémentaires en 2009 et 2010. Après 698 millions d'euros consommés en 2008, 748 millions d'euros ont été programmés au budget 2009 pour les opérations locatives sociales du programme DAOL (Développement et amélioration de l'offre de logement).

De plus, 200 millions d'euros de crédits supplémentaires ont été alloués, en 2009, à l'Anru, lui permettant d'anticiper certains travaux programmés pour les années suivantes.

- L'accession à la propriété

Deux mesures du plan de relance concernent l'accession à la propriété, en particulier l'accession sociale à la propriété :

- Le prêt à 0 % est doublé dans le neuf en 2009, pour favoriser l'achat de 100 000 logements en construction neuve par des ménages à revenus modestes.

- Le Pass-Foncier permet aux accédants de bénéficier d'une TVA à 5,5 %, du prêt à 0 % doublé et d'une aide du 1 % logement, soit une aide de plus de 60 000 euros. La « maison à 15 euros par jour » repose sur ce montage financier. Le nombre de logements pouvant bénéficier de ce dispositif est porté de 20 000 à 30 000 sur la période 2009-2010. Le plan de relance apporte le soutien de l'État aux collectivités pour leur financement pour un montant de 50M€. Ces collectivités peuvent recevoir une subvention ramenant leur dépense effective à 2 000 €.

- La réhabilitation dans le parc privé

Un fonds exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses d'énergie est mis en place, dans le cadre du plan de relance, afin d'aider au financement des travaux de rénovation qui seront réalisés en 2009 et 2010. Il sera doté de 200 millions d'euros. Ces crédits s'ajoutent aux subventions versées à l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui s'élèvent à 8 millions d'euros en 2009. En complément de ce financement de l'Etat, l'Anah reçoit 480 millions d'euros sur les ressources de participation des employeurs à l'effort de construction.

Les aides personnelles au logement

Au programme « Aide à l'accès au logement » du projet de loi de finance, 4,9 milliards d'euros sont inscrits au budget 2009. Les aides personnelles sont toutefois majoritairement financées, hors budget de l'État, par le fonds national des prestations familiales (FNPF) et une participation des employeurs.

- Actualisation des barèmes des aides personnelles au logement

A compter du 1^{er} janvier 2008, en application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, certains paramètres des barèmes des aides personnelles au logement sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers (IRL). La mise en œuvre de cette indexation a conduit à une revalorisation de 2,95 % au 1^{er} janvier 2009 :

- des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2008,
- des forfaits de charges,
- pour les logements-foyers, des redevances plafonds ainsi que des loyers forfaitaires.

Les forfaits de charge applicables dans les départements d'outre-mer ont fait l'objet de deux revalorisations en 2009 : 30 % au 1^{er} janvier, puis 56 % au 1^{er} juillet.

La participation minimale en locatif a été modifiée. Le minimum forfaitaire, qui s'établissait à 29 euros en 2006, a été porté à 33 euros en 2009, au lieu de 31 euros en 2008. A compter du 1^{er} janvier 2010, il évoluera comme l'IRL.

Lorsque l'aide personnelle, calculée à partir du barème, est inférieure à 15 euros, celle-ci n'est pas versée. Ce seuil de versement est le même depuis 2007.

Distribution du livret A

Dans le cadre de la loi de modernisation de l'économie (LME), toutes les banques peuvent distribuer le livret A depuis le 1^{er} janvier 2009. Collectés par la Caisse des dépôts et consignation, les fonds du Livret A cofinancent près de 80 % des logements sociaux en France. La distribution de ce produit d'épargne était, depuis son origine, réservée à un nombre limité de banques (la Banque Postale, les Caisses d'Épargne et le Crédit Mutuel, sous l'appellation Livret Bleu).

En 2009, le taux de rémunération du livret A est passé de 4 % à 1,25 %.

Investissement locatif privé : le dispositif « Scellier » (loi de finances rectificative pour 2008 du 30 décembre 2008)

La loi de finances rectificative pour 2008 supprime les deux dispositifs d'aide « Robien » et « Borloo » à la fin de l'année 2009 et les remplace par un dispositif « Scellier » pour la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2012. Il s'agit d'une réduction d'impôt :

- d'un taux de 25 % pour 2009 et 2010, de 20 % pour 2011 et 2012 ;
- pour un logement neuf ou assimilé destiné à la location nue, sous plafonds de loyers (les mêmes que le Robien), à usage d'habitation principale pendant neuf ans, situé en zone A, B1 ou B2 ;

- dans une limite annuelle de 300 000 € pour le prix d'acquisition ;
- répartie par neuvièmes sur neuf années.

La loi crée également un dispositif « Scellier intermédiaire » lorsque la location est consentie dans le secteur intermédiaire sous conditions de plafonds de loyers plus faibles et de ressources des locataires (dans les mêmes conditions que le « Borloo neuf »). Aux avantages du dispositif « Scellier », s'ajoutent :

- une déduction de 30 % du montant des loyers sur le revenu imposable engendré;
- lorsque le logement reste loué au-delà des neuf ans dans le secteur intermédiaire, un complément de réduction d'impôt de 2 % par an du prix de revient du logement par périodes de trois ans dans la limite de six ans.

Loi relative au financement de la sécurité sociale pour 2009

A compter du 1^{er} janvier 2009, les revenus des placements d'épargne fiscalisés supportent une nouvelle taxe maximale de 1,1 %, destinée à financer le revenu de solidarité active (RSA). Le taux de cette nouvelle taxe sera fixé chaque année dans le projet de loi de finances. Cette taxe concerne les revenus du placement et du patrimoine, à savoir :

- les intérêts des comptes sur livrets, des comptes courants et des revenus obligataires ;
- les produits des contrats d'assurance vie ;
- les intérêts des plans d'épargne logement (PEL), des plans d'épargne populaires (PEP), des plans d'épargne en actions (PEA), et plans d'épargne d'entreprise ;
- les revenus fonciers ;
- les plus values mobilières ;
- les revenus de capitaux mobiliers.

II - ÉVÉNEMENTS INTERVENUS EN COURS D'ANNÉE

Loi du 25 mars 2009 de Mobilisation pour Le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (loi Boutin)

Cette loi intervient dans le prolongement de plusieurs réformes récentes visant principalement à favoriser la production de logements ou à lutter contre l'exclusion, pour les adapter à l'évolution du contexte socio-économique. Elle touche l'ensemble des secteurs du logement (parc privé et parc public), l'organisation, le statut ou le champ d'intervention d'acteurs tels que le 1% logement, les organismes de logement social, l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), ou les associations agissant en faveur du logement des personnes démunies.

La mesure phare de cette loi concerne l'accession sociale à la propriété avec l'extension

du Pass-Foncier au collectif et sa simplification tant en collectif qu'en individuel.

Un autre volet concerne le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Il vise à engager les actions nécessaires à une requalification globale de ces

quartiers tout en favorisant la mixité sociale, en recherchant un équilibre entre habitat et activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments.

Loi du 3 août 2009 relative au Grenelle de l'Environnement (dite Loi Grenelle I).

Elle est la traduction de la consultation organisée au cours du second semestre 2007 entre l'Etat, les collectivités territoriales, les syndicats, les entreprises et les associations.

Parmi les grandes orientations figure la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments :

- Pour les nouvelles constructions, le principal objectif est d'accélérer l'amélioration des performances thermiques des bâtiments neufs. Cela se traduira par un renforcement de la réglementation thermique, avec des logements neufs à basse consommation (50 kWh/m²) dès 2012, puis à énergie passive ou positive à partir de 2020 ;

- Dans l'ancien, l'objectif est de réduire massivement la consommation d'énergie et les émissions de CO₂. Pour cela, la mesure et la connaissance de la performance énergétique des logements existants devra être améliorée et des contrats de performance énergétique mis en place. Un programme de rénovation accélérée du parc existant sera mis en oeuvre.

L'ensemble des engagements du Grenelle de l'Environnement a débouché sur une première loi, votée le 3 août 2009 (une seconde a été votée le 29 juin 2010). Tous ces engagements ont conduit à une réforme de la fiscalité environnementale. Parmi les 44 mesures prises (dans les lois de finances initiale et rectificative de 2009), figurent : l'éco-prêt à taux zéro qui soutiendra la rénovation de 80 000 logements en 2009 pour une dépense de travaux d'un montant de 1,6 Md€ et le crédit d'impôt sur le revenu « développement durable », cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro et prorogé jusqu'en 2012. Ce crédit d'impôt est étendu aux propriétaires bailleurs et aux frais de main-d'oeuvre pour les travaux d'isolation.

(Pour en savoir plus : www.legrenelle-environnement.fr)

D – LES DÉPENSES COURANTES EN 2009

D1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} juillet 2009, le parc s'élève à 33,1 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 380 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,2 % (voir tableau D1.1). La construction neuve et les éclatements y contribuent pour 466 000 et les fusions, destructions et changements de destination pour - 86 000. L'évolution du parc, est très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,2 % en moyenne annuelle). Elle est tirée en 2009 par les communes rurales (+ 1,4 % en 2009) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,5 % en 2009).

Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), le reste est constitué des résidences secondaires (10 % du parc) et des logements vacants (6 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 1,6 points), au détriment des logements vacants (- 1,2 point sur l'ensemble de la période) et des résidences secondaires (- 0,4 point).

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,9 % - voir graphique D1.1). Leur part progresse continûment depuis 1998 : plus de la moitié des logements construits chaque année sont des maisons individuelles. Les propriétaires non accédants (+ 2,7 % en moyenne depuis 1998) occupent la moitié des logements individuels.

Le poids du parc situé dans les communes rurales, lesquelles ont le plus bénéficié de l'appétence des ménages pour les maisons individuelles, se renforce : 24,1 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 23,1 % en 1999. Le poids du parc de l'agglomération parisienne et celui des unités urbaines de 100 000 habitants et plus poursuivent leur recul (voir tableau D1.2).

En 2009, 57,8 % des ménages sont propriétaires, soit 0,1 point de plus qu'en 2008. Ils étaient 54,9 % vingt ans plus tôt. Les propriétaires qui ont terminé de rembourser le crédit contracté pour l'achat de leur logement sont de plus en plus nombreux : ils regroupent près de sept

ménages propriétaires sur dix. Pour la première fois depuis 2003, le nombre de propriétaires accédants progresse à nouveau (+ 0,4 %).

En 2009, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (voir graphique D1.2) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités territoriales (5,1 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,4 million de ménages. Le parc locatif privé atteint son plus haut niveau en 2009 depuis l'origine des séries du compte (1984), après avoir été au plus bas en 1992. Depuis 2002, le parc locatif privé se développe un peu moins vite que le parc locatif social (+ 0,6 % contre + 1,0 % en moyenne depuis 2002). Le dynamisme relatif de la construction neuve émanant des bailleurs sociaux depuis 2007 y contribue.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et l'effritement des modes traditionnels de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de résidences principales croît tendanciellement plus vite que la population des ménages. Corrélativement, le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,4 personnes par logement en 2009, ne cesse de diminuer. Les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1999 et 2009, les résidences principales se sont agrandies, en moyenne de 81,1 m² à 84,5 m² selon Filocom (voir graphique D1.3). La surface moyenne par personne est passée de 32 m² à 36 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne a augmenté de 1,41 à 1,53.

Parallèlement, le confort a progressé : seuls 1,5 % des logements en 2006 ne disposent pas d'eau chaude ou de sanitaires contre 15 % en 1984 (voir graphique D1.4). ■

Concepts et méthodes

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation. Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat (individuel/collectif), est celui du recensement de 1982. Jusqu'en 2007, le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés par le SOeS avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation, avec un calage sur le recensement à la fin d'une période inter-censitaire. A partir de 2008, l'évolution du nombre total de logements est calculée à partir du fichier de la Taxe d'habitation (TH), du répertoire des immeubles localisés (RIL) et de la construction neuve. Le parc ainsi obtenu est ensuite réparti selon la catégorie de logements (résidences principales, résidences secondaires, logements vacants) pour chaque type d'habitat et tranche d'unité urbaine, grâce aux résultats des recensements. Les enquêtes logement permettent ensuite de répartir les résidences principales selon les filières du compte. Pour les besoins du compte qui analyse des évolutions annuelles, le parc est calculé au 1^{er} juillet de chaque année. Le parc de logement occupe une place centrale dans le compte du logement. Ses évolutions, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, déterminent en partie les évolutions en volume des dépenses courantes, et notamment celle des loyers.

Tableau D1.1

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2009

	En milliers de logements						Évolution en %
	1985	1990	1995	2000	2008	2009	2009/2008
Ensemble des propriétaires dont	11 015	12 098	12 835	13 820	15 873	16 106	1,5
Accédants	5 116	5 513	5 260	5 247	5 144	5 162	0,4
Non accédants	5 899	6 585	7 575	8 573	10 729	10 944	2,0
Ensemble des locataires ¹ dont	9 822	9 944	10 549	10 974	11 638	11 743	0,9
Secteur libre	6 454	6 042	6 050	6 234	6 545	6 600	0,8
Secteur social et logements des collectivités territoriales et des établissements publics	3 368	3 902	4 499	4 740	5 093	5 143	1,0
Ensemble des résidences principales	20 837	22 042	23 384	24 794	27 510	27 849	1,2
Résidences secondaires	2 547	2 839	2 891	2 952	3 151	3 181	0,9
Logements vacants	1 908	1 939	2 009	2 060	2 103	2 115	0,5
Ensemble des logements ordinaires	25 292	26 820	28 284	29 806	32 765	33 145	1,2

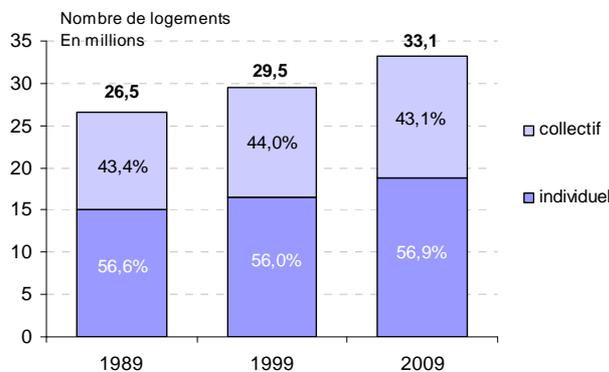
Source : Insee

Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 2,7 % des ménages en 2009.

Graphique D1.1

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC S'ÉTABLI À PRÈS DE 57 % EN 2009

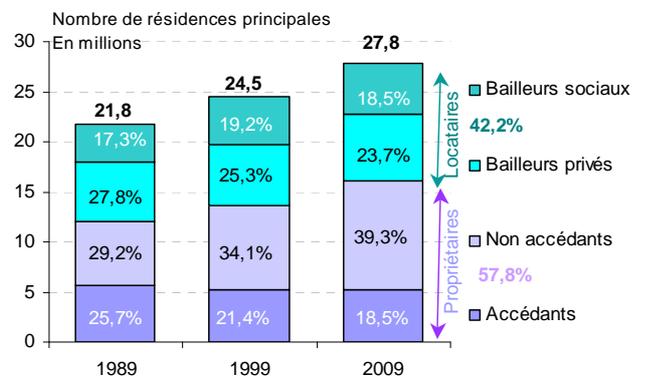


Source : Compte du logement 2009

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Compte du logement 2009

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENTS

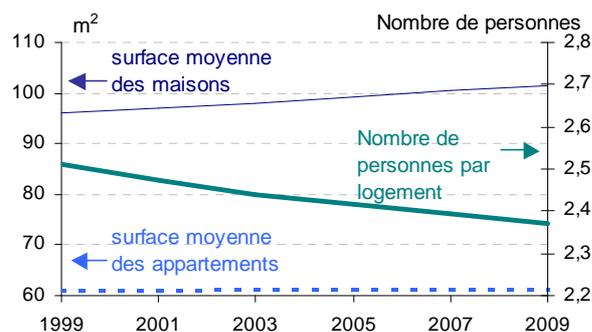
Localisation en métropole	1985	1990	1995	2000	2008	2009	En %
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	23,1	24,0	24,1	24,1
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,2	30,3	30,3	30,3
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,4	29,4	29,4
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,3	16,2	16,2
Ensemble	100,0						

Source : Compte du logement 2009

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine

Graphique D1.3

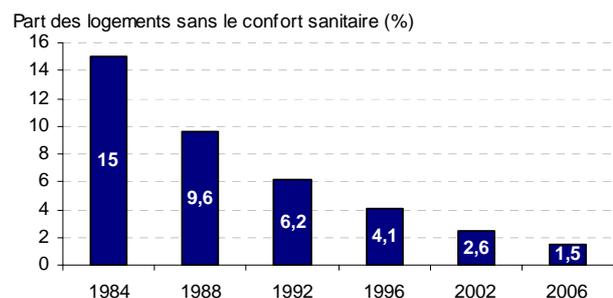
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Filocom

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

D2 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT ORDINAIRE

En 2009, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires s'établissent à 285,8 milliards d'euros. Elles ralentissent fortement à + 1,8 % en 2009, après + 4,6 % en 2008 (voir graphique D2.1). Ce rythme de croissance est le plus faible depuis l'origine du compte en 1984. Il s'explique par une progression des prix historiquement basse.

Ce ralentissement reflète celui des dépenses de loyers et de charges, mais surtout la forte baisse des dépenses d'énergie (- 3,2 % après une hausse de + 9,9 % en 2008). Les dépenses d'énergie, tirées par un recul important des prix, contribuent, en 2009, négativement à la croissance des dépenses courantes (0,6 point de pourcentage). Cela n'était plus arrivé depuis 2002, année où le repli était imputable à la baisse des consommations liée à la clémence de l'hiver et à la stabilité des prix. Le ralentissement des loyers (+ 3,1 % en 2009 après + 3,3 % en 2008), lesquels représentent 74 % des dépenses courantes, joue dans le même sens : leur contribution à la croissance des dépenses courantes s'établit à 2,3 points après 2,5 en 2008 (voir graphique D2.3). De même, le ralentissement des charges (+ 1,2 % après + 5,3 % en 2008) limite l'évolution globale : elles contribuent pour 0,1 point à la croissance, après + 0,5 point en 2008 (voir graphique D2.2).

Baisse des prix de l'énergie et ralentissement des prix des loyers

En 2009, le prix des dépenses courantes progresse de 0,7 %, soit nettement moins qu'en 2008 (+ 3,2 %). Cette hausse est la plus faible enregistrée depuis 1984.

Le fort ralentissement de 2009 reflète d'une part le repli des prix de l'énergie (- 4,7 % après + 8,5 % en 2008) et, d'autre part, le ralentissement des prix des loyers (+ 1,8 % en

2009 après + 2,0 % en 2008) et des prix des charges (+ 2,4 % après + 2,7 % en 2008). La moindre hausse des prix des loyers traduit le ralentissement des prix dans le secteur libre, toutefois partiellement compensé par une accélération dans le secteur social. En 2009, les prix de l'énergie reculent de façon marquée, en lien avec le repli des prix des produits pétroliers. Après avoir fortement augmenté en 2008 (+ 29,2 %), le prix du fioul diminue de 30,9 % en 2009. Il contribue le plus à la baisse globale du prix de l'énergie (- 6,6 points). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, se replie également (- 2,8 % après + 9,9 %).

Les volumes ralentissent aussi

Les dépenses courantes de logement en volume progressent également moins vite en 2009 qu'en 2008 (+ 1,1 % après 1,4 %). Les dépenses de loyers en volume évoluent au même rythme qu'en 2008 (+ 1,3 %), et celles liées à l'énergie accélèrent en lien avec des températures plus rigoureuses qu'en 2008 (+ 1,9 %). Cependant, le volume des charges se replie nettement en 2009 (- 1,1 %), en lien avec la diminution des petits travaux dans les logements et parties communes, après avoir progressé à un rythme soutenu pendant cinq années (supérieur à 2,6 %).

L'évolution des loyers en volume reflète l'accroissement annuel du parc de logements, mais aussi l'amélioration de la qualité des logements. Ces évolutions sont très régulières et impriment grandement celle des dépenses courantes en volume (voir graphique D2.4). Les légères fluctuations en volume de ces dernières sont généralement imputables aux dépenses d'énergie, très sensibles aux aléas climatiques et aux vicissitudes des prix pétroliers. ■

Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

La consommation associée au service de logement évaluée par le compte satellite comprend les **loyers réels** et les **loyers imputés** (voir fiche D3 - Les loyers), mais aussi toutes les dépenses liées à l'usage courant du logement telles que les dépenses de chauffage, d'éclairage, de cuisson ou de production d'eau chaude et d'eau froide, l'entretien du logement et des parties communes, les primes d'assurances et les taxes. En revanche, les achats de logements et les gros travaux d'amélioration sont retracés dans les **dépenses d'investissement** réalisées par les producteurs de service de logement. Les intérêts des emprunts apparaissent également dans les comptes des producteurs.

Le compte satellite analyse la progression des dépenses en distinguant l'effet des prix de celui des autres facteurs (croissance du parc de logements et amélioration de sa qualité, conditions climatiques, comportements des ménages), lesquels déterminent son évolution " en volume ". Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent notamment les effets des gains de qualité. Toutefois, le partage " volume - prix " comporte une part d'incertitude due aux limites des instruments de mesure.

Tableau D2.1

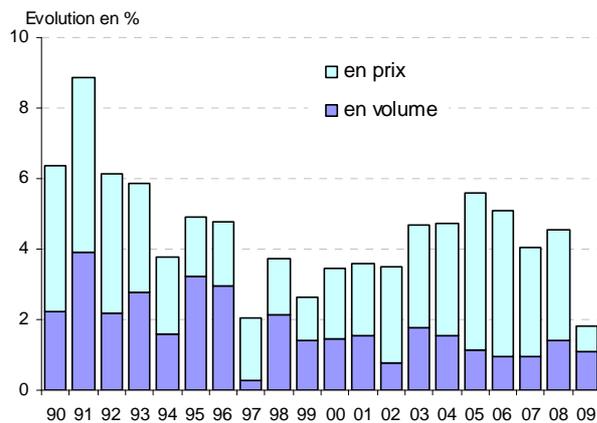
LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 1,8 % EN 2009

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	210,2	203,9	3,1	1,3	1,8	3,3	1,3	2,0
Énergie et eau	46,8	48,3	-3,2	1,5	-4,7	9,9	1,2	8,5
Charges	28,8	28,5	1,3	-1,1	2,4	5,3	2,6	2,7
Dépenses courantes (RP+RS)	285,8	280,7	1,8	1,1	0,7	4,6	1,4	3,2

Source : Compte du logement 2009

Graphique D2.1

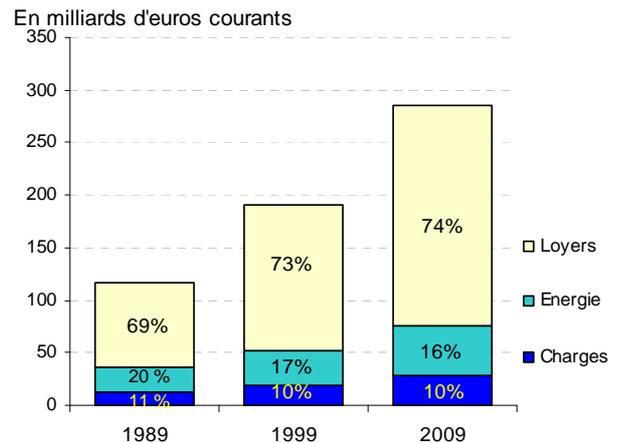
NET RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES, EN LIEN AVEC UN ACCROISSEMENT DES PRIX HISTORIQUEMENT BAS



Source : Compte du logement 2009

Graphique D2.2

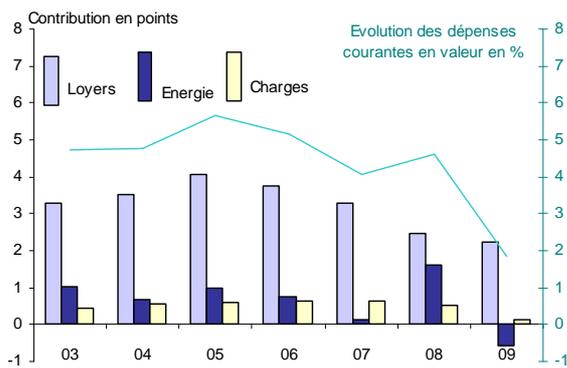
LES LOYERS REPRÉSENTENT 74 % DES DÉPENSES COURANTES EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique D2.3

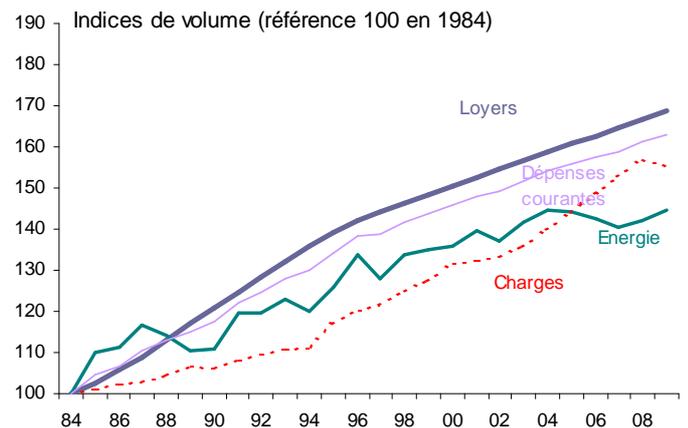
LE REPLI DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EXPLIQUE LE RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2009

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2009

Tableau D2.2

DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Loyers	81,0	138,9	143,4	148,3	155,4	162,3	170,2	179,6	188,9	197,3	203,9	210,2
Énergie	23,9	33,0	34,9	36,4	35,8	37,9	39,4	41,8	43,6	44,0	48,3	46,8
Charges	12,5	18,6	18,9	19,6	20,3	21,3	22,5	23,9	25,4	27,0	28,5	28,8
Ensemble	117,4	190,5	197,2	204,3	211,5	221,5	232,1	245,3	257,9	268,3	280,7	285,8

Source : Compte du logement 2009

D3 - LES LOYERS EN 2009

En 2009, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 62,2 milliards d'euros, soit 3,2 % de plus qu'en 2008, après une hausse de 2,9 % entre 2007 et 2008 (*voir tableau D3.1*). Toutefois, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont versées aux ménages (ou à leurs bailleurs, qui les déduisent dans ce cas du montant quittancé) pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2009 19 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 27 % de ceux du secteur social.

Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 3,0 % pour s'établir à 129,4 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 18,7 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 210,2 milliards d'euros en 2009.

Les loyers continuent de ralentir

En 2009, les dépenses de loyers ralentissent pour la quatrième année consécutive (+ 3,1 % après + 3,3 % en 2008 et + 4,5 % en 2007). Cette moindre hausse s'explique par la décélération des prix des loyers. L'augmentation des prix des loyers redevient néanmoins supérieure à l'inflation après avoir été inférieure en 2008. Comme en 2008, l'évolution du parc de logements en quantité et en qualité contribue, à hauteur de 1,3 % à la progression des dépenses totales de loyers (*voir tableau D3.2*).

Hausse moins vive des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers continuent de ralentir, en lien avec l'indice de référence des loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers

en cours de bail (*voir encadré de la fiche D4*). Les tensions sur le marché locatif semblent encore moins vives qu'en 2008 : les hausses observées au moment des changements de locataires diminuent encore sensiblement en 2009. Dans l'agglomération parisienne, les prix des loyers repartent à la hausse après une forte baisse en 2008. Ils évoluent à nouveau à un rythme supérieur à ceux observés dans les autres agglomérations, où l'indice des prix ralentit à nouveau.

Les prix repartent à la hausse dans le secteur social

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 16,8 milliards d'euros, en augmentation de 3,9 % par rapport à 2008. En 2009, les prix des loyers du secteur HLM accélèrent après deux années de ralentissement (+ 3,0 % après + 2,6 % en 2008 et + 2,9 % en 2007). De ce fait, et alors que les prix du secteur libre continuent de ralentir, les prix du secteur social évoluent nettement plus rapidement que ceux du secteur libre, ce qui avait déjà été le cas lors de la phase descendante du cycle immobilier précédent (*voir graphique D3.2*).

Les loyers augmentent de 1,3 % en volume

En 2009, les loyers augmentent de 1,3 % en volume. Ils progressent au même rythme que l'année précédente. Les évolutions de loyers en volume sont très régulières. Elles traduisent l'évolution du parc de logements, mais aussi la modification de sa structure (type d'habitat, localisation et confort des logements) et l'évolution de la surface moyenne des logements. Ces phénomènes, dont certains sont d'ordre démographique, présentent des évolutions peu heurtées. ■

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. Il est évalué par les loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent. Le montant de cette production abonde leurs revenus. Il apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale.

L'évolution des loyers (réels ou imputés) se décompose en un effet prix et un effet volume. L'évolution des prix correspond aux évolutions des loyers à qualité constante que chaque locataire (respectivement propriétaire), dont le logement n'a pas changé, paye effectivement (respectivement fictivement) en moyenne. L'effet volume mesure l'accroissement du parc de logements et l'amélioration de leur qualité.

L'indice de prix utilisé dans le compte satellite pour déflater l'évolution des loyers (hors contribution représentative du droit de bail) est un indice établi à partir des évolutions 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 (à l'exception de la période 1996-2006 où les enquêtes logement sont mobilisées sur le secteur libre). L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs donne, par différence, l'évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et charges ». Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (au total 89 % du montant des loyers), l'évolution de l'indice de prix du compte est en grande partie déterminée par celle de l'indice des prix des loyers du secteur libre.

Tableau D3.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2009 ET 2008

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	191,6	185,8	3,1	1,2	1,8	3,3	1,2	2,0
Propriétaires occupants (loyers imputés)	129,4	125,6	3,0	1,3	1,7	3,5	1,5	2,0
Locataires, dont :	62,2	60,2	3,2	1,1	2,1	2,9	0,7	2,2
<i>Locataires d'un particulier</i>	38,7	37,5	3,1	1,4	1,7	3,1	1,1	2,0
<i>Locataires HLM</i>	16,8	16,1	3,9	0,9	3,0	3,5	0,9	2,6
Résidences secondaires (loyers imputés)	18,7	18,1	3,2	1,5	1,7	3,5	1,5	2,0
Ensemble des logements (RP+RS)	210,2	203,9	3,1	1,3	1,8	3,3	1,3	2,0

Source : Compte du Logement 2008

(*) Montant des loyers des locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau D3.2

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS⁽¹⁾ EN VOLUME ET EN PRIX

	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
En volume	3,5	1,4	1,5	1,4	1,4	1,4	1,3	1,2	1,2	1,2	1,3	1,3
En prix	5,6	2,3	1,8	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8
En valeur	9,4	3,8	3,3	3,4	4,8	4,5	4,8	5,6	5,1	4,5	3,3	3,1

Source : Compte du Logement 2009

(1) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Tableau D3.3

ÉVOLUTION DE L'INDICE DES PRIX DES LOYERS DU COMPTE DU LOGEMENT⁽²⁾

Dans le compte du logement	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	2,3	1,8	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8
Indice de prix des loyers secteur libre	2,4	2,0	0,8	3,4	3,0	3,6	4,5	3,9	3,3	2,0	1,7
Indice de prix des loyers secteur HLM	1,7	-1,5	0,3	2,5	3,2	2,8	3,0	3,3	2,9	2,6	3,0
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	2,1	2,0	2,9	-0,6

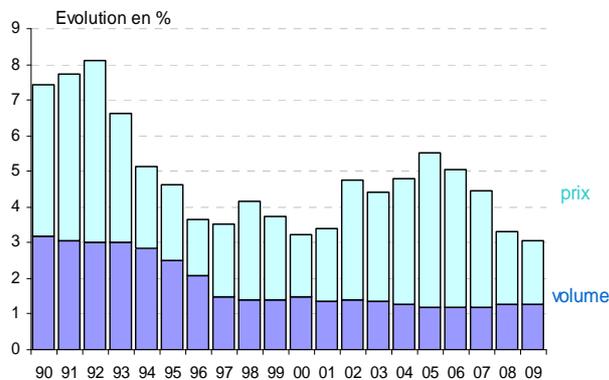
Source : Compte du Logement 2009

(2) Les indices de prix des loyers du compte du logement incorporent les taxes (droit de bail puis contribution représentative du droit de bail jusqu'en 2001). De plus, l'indice du compte est un indice de prix moyen des loyers, qu'ils soient réels ou imputés.

(3) Il s'agit de l'indice des prix de la dépense de consommation finale de la comptabilité nationale (source Insee).

Graphique D3.1

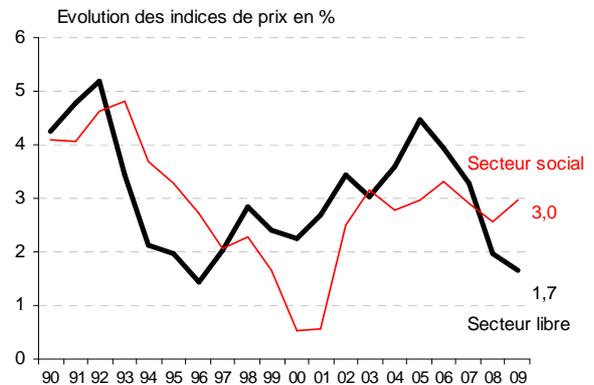
LÉGER RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2009

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : LA HAUSSE EN 2009 EST PLUS FORTE DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE



Source : Compte du Logement 2009

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

D4 - ÉVOLUTION DES LOYERS SUR LONGUE PÉRIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

Une croissance annuelle moyenne des loyers nettement supérieure à l'inflation

Les prix des loyers ont progressé, depuis 1984, nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,4 % en moyenne par an contre + 2,1 % pour les prix à la consommation et 2,3 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (voir encadré).

De 1984 à 1992, la croissance des loyers est vive, nettement supérieure à celle de l'indice du coût de la construction, alors que l'inflation poursuit son mouvement de reflux initié au début des années 80 (voir graphique D4.2). Le contexte de hausse soutenue des prix de l'immobilier permet aux bailleurs d'augmenter les loyers, à l'occasion d'un renouvellement de bail ou d'un changement de locataire, pour maintenir un rendement locatif élevé.

De 1993 à 2001, les prix des loyers subissent les effets du retournement de la conjoncture immobilière. L'indice du coût de la construction, qui sert de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail, est quasiment stable. Dans le même temps, l'infléchissement voire la baisse du prix des logements en Île-de-France déplace l'arbitrage entre la location et la propriété, ce qui rend le marché locatif plus fluide. De plus, le ralentissement économique

affecte la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers à l'occasion des changements de locataires sont ainsi beaucoup plus modérées que lors de la période précédente (voir tableau D4.1). Dans le secteur social, moins sensible aux logiques de marché, le ralentissement est moins prononcé que dans le secteur libre, à l'exception de la période de gel des loyers observé en 2000-2001.

Entre 2002 et 2007, les prix des loyers augmentent à nouveau fortement, sous l'effet de la hausse soutenue de l'indice du coût de la construction, liée notamment au renchérissement des matériaux et aux contraintes de production des entreprises du bâtiment. Les tensions sur le marché locatif, qui s'accroissent avec la croissance des prix de l'immobilier, favorisent également les hausses à la relocation. La croissance des prix des loyers est légèrement moins forte en 2006 et 2007, après avoir atteint en 2005 son point le plus haut depuis 1993.

Les loyers du secteur social repartent à la hausse

Après le net ralentissement en 2008, les prix des loyers évoluent, en 2009, au même rythme qu'en 2008. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse toujours sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers suite à un changement de locataire restent faibles. Dans le secteur social, les prix accélèrent et augmentent, pour la 2^{ème} année consécutive, plus vite que dans le secteur libre. ■

Réglementation des loyers

Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit de manière spécifique le bail d'habitation, qui auparavant, relevait du droit commun des contrats. Elle a été amendée par les lois du 23 décembre 1986 (loi Méhaignerie), du 6 juillet 1989 (Mermaz Malandain), complétée par la loi du 21 juillet 1994 modifiée par la loi du 26 juillet 2005 qui institue un nouvel indice de référence pour la revalorisation des loyers en cours de bail et par la loi sur le pouvoir d'achat du 8 février 2008, qui change le mode de calcul de cet indice (moyenne sur douze mois de l'indice des prix à la consommation hors tabac et loyers).

Les loyers du secteur libre sont déterminés par contrat : à l'entrée dans les lieux, le bailleur fixe le montant du loyer après négociation éventuelle avec le futur locataire au moment de la signature du bail. Lorsque le logement est neuf ou s'il a été vacant et a fait l'objet de travaux de réhabilitation, ou s'il fait l'objet d'une première location, le loyer est fixé librement.

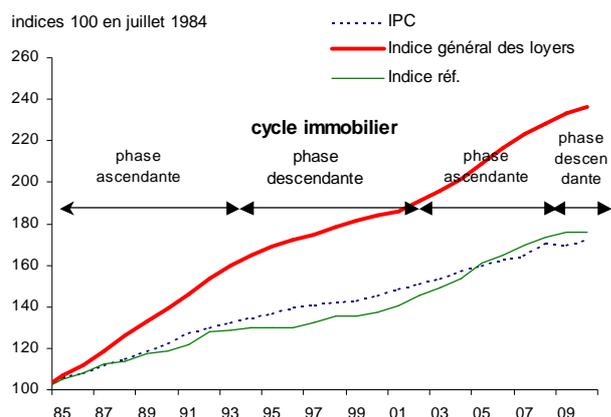
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1^{er} janvier 2006, la hausse des loyers en cours de bail ne peut dépasser la variation de l'indice de référence des loyers (IRL) publié par l'Insee. Cet indice qui, entre les années 2006 et 2008, était égal à la somme pondérée des moyennes associées de l'indice des prix à la consommation hors tabac et hors loyers (60 %), de l'indice du coût de la construction (20 %), et de l'indice des prix entretien-amélioration (20 %) ne dépend plus désormais que de l'indice des prix à la consommation. Lors d'un renouvellement de bail, le loyer ne peut être réévalué que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans le secteur social

Dans le secteur conventionné, le loyer, fixé par l'organisme HLM, ne doit pas dépasser un plafond calculé en fonction de la surface du logement et d'un prix au m² imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1^{er} juillet, en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (l'ICC, puis l'ICC moyenne associée de 1995 à 2005, et l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le prix de base n'est pas imposé par l'État, mais fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle établit des préconisations en matière de hausses de loyers HLM.

Graphique D4.1

INDICES DES PRIX DES LOYERS, DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION



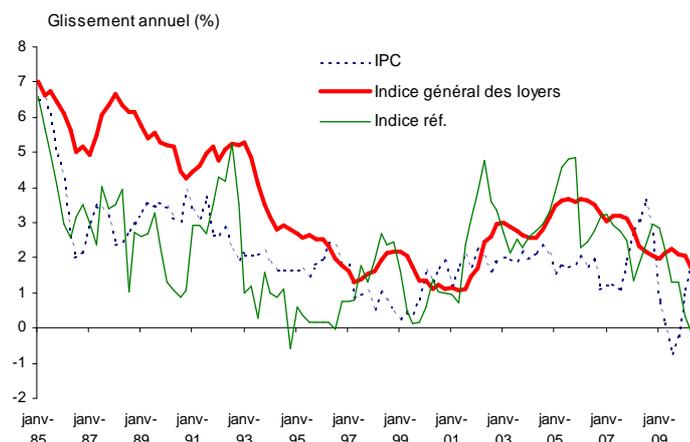
Source : Insee

L'indice de référence est l'ICC jusqu'en 1994 puis la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus (ICC moyenne associée) et enfin l'IRL depuis 2006.

L'indice général des loyers correspond au niveau des prix des loyers observés à partir de l'enquête loyers et charges et indicé en base 100 en juillet 1984.

Graphique D4.2

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS, DE L'INDICE DE RÉFÉRENCE ET DES PRIX À LA CONSOMMATION



Source : Insee

Tableau D4.1

LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES)

(en %)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
LOCATAIRES EN PLACE														
Poids des loyers concernés	82,3	79,8	80,0	79,3	77,5	81,8	82,9	81,7	76,2	63,7	62,8	64,3	72,7	68,5
Hausse moyenne en %	0,8	1,2	1,5	0,8	1,0	1,7	2,7	2,0	2,6	3,5	2,4	2,5	1,5	1,8
Contribution à l'indice (points)	0,6	1,0	1,2	0,6	0,8	1,4	2,2	1,7	2,0	2,2	1,5	1,6	1,1	1,2
CHANGEMENT DE LOCATAIRE														
Nouvelles locations(*)														
Poids des loyers concernés(*)	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8	36,3	37,2	35,7	27,3	31,5
Hausse moyenne en %	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0	1,2
Contribution à l'indice (points)	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,7	1,7	1,5	1,2	0,5	0,4
INDICE SECTEUR LIBRE	1,1	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0	1,6	1,6
INDICE SECTEUR SOCIAL	2,7	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6	2,5	3,0
INDICE GENERAL DES LOYERS (**)	1,6	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8	2,0	2,0

Source : Insee - Enquête « Loyers et charges »

Note de lecture : Les évolutions sont des évolutions en glissement annuel de janvier à janvier. Ainsi, l'évolution pour l'année 2009 correspond à l'évolution entre janvier 2009 et janvier 2010.

(*) Changements de locataires, logements neufs, mises sur le marché locatif de logements anciens.

(**) L'indice général, reflet de l'évolution observée des prix des loyers, peut être légèrement supérieur aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels.

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU

Forte diminution des dépenses d'énergie et d'eau en 2009

En 2009, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 46,8 milliards d'euros, dont 45,8 milliards pour les résidences principales et 1,0 milliard pour les résidences secondaires. Elles diminuent de façon importante (- 3,2 % par rapport à 2008), après avoir fortement augmenté en 2008. Cette baisse, la première depuis 2002, traduit le recul des prix de l'énergie et de l'eau (- 4,7 % après + 8,5 % l'année précédente), compensé partiellement par une accélération des dépenses en volume (+ 1,6 % en 2009 après + 1,2 % en 2008). Les propriétaires accédants bénéficient d'une plus forte baisse encore (- 4,3 % en valeur), en raison de leur mode de chauffage (voir tableau D5.3 et fiche D8).

Les dépenses de chauffage (52 % de l'ensemble des dépenses d'énergie en 2009) diminuent plus fortement que les autres dépenses d'énergie. Elles ralentissent en volume, les conditions météorologiques n'ayant été, en 2009, que marginalement plus dégradées qu'en 2008. La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 20 %. Elle augmente de deux points par rapport à 2008 à la faveur de la forte progression du prix de l'eau (+ 6,7 %). Cette part s'est nettement accrue en vingt ans (+ 8 points par rapport à 1989), essentiellement en raison du raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants.

Forte baisse des prix

Après la forte hausse enregistrée en 2008 (+ 9,2 %), le prix des dépenses d'énergie hors eau baisse de façon importante en 2009 (- 5,8 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. Le prix des dépenses d'énergie n'avait jamais baissé depuis 1999, année où les prix de l'électricité et du gaz s'étaient repliés. La diminution des prix des produits pétroliers a été très forte au cours du dernier semestre 2008 (le baril de Brent est passé de 133 \$ en juillet 2008 à 43 \$ en janvier 2009 en moyenne mensuelle), avant de remonter progressivement tout au long de l'année 2009. Le prix du fioul, qui réagit quasi

instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, diminue de 30,9 % en moyenne en 2009 et suffit à lui seul à expliquer, la baisse générale des prix de l'énergie hors eau.

Le prix du gaz diminue également (- 2,8 %) après avoir fortement augmenté en 2008 (+ 9,9 %). Le gaz représente près du quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. L'évolution de son prix suit, mais de manière plus amortie, celle du prix du pétrole. La régulation des tarifs et la part élevée des coûts d'acheminement et de commercialisation limite l'impact des coûts d'approvisionnement, indexés sur les cours pétroliers, sur le prix effectivement supporté par les ménages. Le prix de l'électricité poursuit son augmentation (+ 1,9 % en 2009 et + 1,4 % en 2008). L'électricité représente plus de la moitié des dépenses d'énergie.

Accélération des dépenses en volume

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau accélère en 2009 (+ 1,6 % après + 1,2 % en 2008). Il est tiré par une accélération de la dépense en volume d'énergie hors chauffage et par la baisse des prix de l'énergie. Le nombre de degrés jours, indicateur mesurant la rigueur des températures, ralentit (+ 1,6 % après + 7,9 %) pour s'établir à 2 220 unités en 2009. Cette évolution météorologique plus favorable a entraîné un ralentissement de la consommation d'énergie en volume dédiée au chauffage (+ 0,4 % après + 6,6 %).

La consommation en kWh par m² ralentit en 2009 : + 0,6 % après + 1,3 %. Les occupants des logements individuels ont légèrement augmenté leur consommation (+ 0,8 %) alors que la consommation dans les logements collectifs reste stable. Cette différence s'explique par le fait que le chauffage individuel s'ajuste davantage aux variations météorologiques.

A climat constant, la consommation d'énergie en kWh par m² diminue à un rythme moins soutenu en 2009 qu'en 2008 (- 1,3 % après - 3,3 % en 2008). Ceci traduit le fait que l'amélioration de l'isolation des logements progresse toujours, mais cette tendance est atténuée par l'effet de la baisse des prix sur la consommation des ménages. ■

La réglementation thermique

La réglementation thermique (RT), fixe des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs. La première a été mise en place en 1974, suite au premier choc pétrolier. Les normes ont été durcies en 1982 puis en 1988. En 2000 le niveau d'exigence a été significativement renforcé et un objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 a été fixé. A cette fin, différentes mesures sont mises en œuvre, notamment dans le secteur du bâtiment qui consomme 39 % de l'énergie finale et qui émet 18 % des gaz à effet de serre.

La **RT 2000** s'applique à tous les bâtiments neufs pour lesquels la demande de permis a été déposée entre le 2 juin 2001 et le 31 août 2006, quelle que soit l'énergie utilisée. Elle vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et des logements de 20 % par rapport aux normes édictées avant sa mise en place. La **RT 2005**, qui succède à la RT 2000, renforce les exigences de performance énergétiques des bâtiments neufs de 15 % par rapport aux normes édictées par la RT 2000. Elle a aussi pour objet de limiter le recours à la climatisation. Elle est entrée en vigueur en septembre 2006.

Tableau D5.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1988	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
En volume	-2,0	1,0	0,4	2,8	-1,8	3,5	2,0	-0,3	-1,2	-1,4	1,2	1,6
En prix	0,5	-2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,2	5,8	2,3	8,5	-4,7
En valeur	-1,5	-1,8	5,6	4,5	-1,8	6,0	3,9	5,9	4,5	0,8	9,9	-3,2

Source : Compte du logement 2009

Tableau D5.2

ENVOLÉE DU PRIX DES ÉNERGIES COMBUSTIBLES

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2009 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2009 (en %)
	2009	2008	2007	2009	2008	2007		
Électricité	1,9	1,4	1,4	1,1	0,8	0,7	27,7	52,4
Gaz	-2,8	9,9	5,1	-0,9	2,6	1,2	36,6	23,9
Fioul	-30,9	29,2	0,3	-6,6	4,6	0,0	19,9	11,4
Chauffage urbain	23,8	11,2	7,7	1,1	0,4	0,2	6,0	4,0
GPL	-8,7	10,9	0,7	-0,6	0,7	0,0	3,1	4,9
Bois	1,7	2,1	3,1	0,1	0,1	0,1	6,2	3,2
Charbon	6,7	5,7	4,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3
Énergie hors eau⁽¹⁾	-5,8	9,2	2,3	-5,8	9,2	2,3	100,0	100,0

Sources : Compte du logement 2009 (poids dans les dépenses) et Insee (évolution des prix)

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Sa baisse (-5,8 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (-4,7 %), le prix de l'eau augmentant de 3,7 % en 2009.

Tableau D5.3

DÉPENSES D'ÉNERGIE EN 2009 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

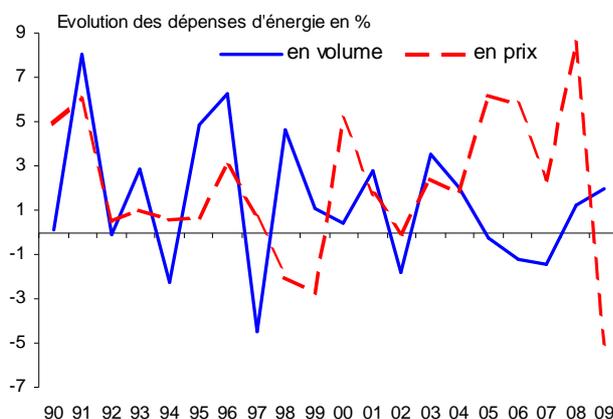
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2009 (en %)
	2009	2008	2007	2009/2008	2008/2007	
Propriétaires	31 254	32 573	29 541	-4,0	10,3	66,8
Accédants	10 353	10 815	9 955	-4,3	8,6	22,1
Non accédants	20 901	21 758	19 586	-3,9	11,1	44,7
Locataires	14 553	14 760	13 510	-1,4	9,3	31,1
Parc privé	8 366	8 499	7 771	-1,6	9,4	17,9
Parc social	6 187	6 261	5 739	-1,2	9,1	13,3
Résidences principales	45 807	47 333	43 050	-3,2	9,9	97,9
Résidences secondaires	976	1 003	939	-2,8	6,8	2,1
Ensemble	46 782	48 336	43 990	-3,2	9,9	100,0

Source : Compte du logement 2009

Champ : Ensemble des logements ordinaires, hors logements en foyer (Consommation en énergie et eau)

Graphique D5.1

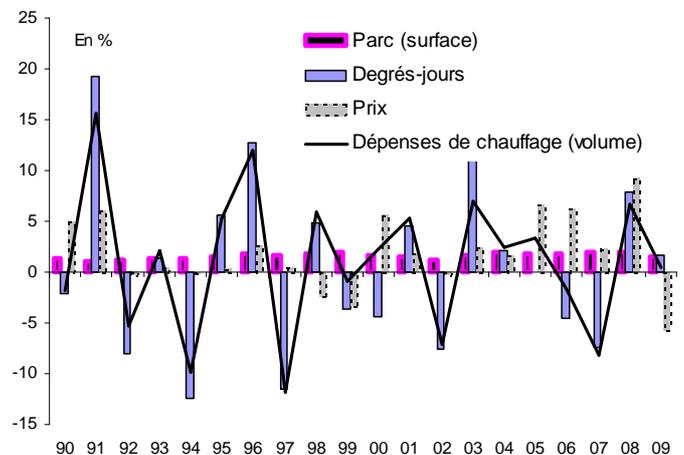
EN 2009, LA BAISSÉ DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE AUGMENTATION DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME



Sources : Compte du logement 2009 et Insee

Graphique D5.2

EN 2009, LA CONSOMMATION DE CHAUFFAGE EN VOLUME RALENTIT EN RAISON D'UNE MÉTÉO QUASI INCHANGÉE



Sources : Compte du logement 2009 et Insee

D6 - L'ÉQUIPEMENT EN APPAREILS DE CHAUFFAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies (voir graphiques D6.1 et D6.2). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement est passé de 78 % à 82 % entre 1989 et 2009.

En 2009, le charbon a quasiment disparu. Il demeure présent pour l'essentiel dans des maisons occupées par leurs propriétaires. Le fioul a aussi diminué depuis 1989. Les logements destinés à la location ont été nombreux à abandonner cette énergie, tandis que le parc de logements des propriétaires occupants qui en est équipé s'est légèrement accru. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 6,1 millions entre 1989 et 2009, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 620 000 logements pour atteindre 4,2 millions de logements (voir tableau D6.1).

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité. Ces deux énergies équipent, en 2009, 68 % des logements anciens (construits avant 1975) contre 38 % en 1988. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies alors que le prix du fioul a connu une hausse continue après 2002, même s'il a fortement diminué en 2009 (voir graphique D6.1). Parallèlement, le développement du chauffage électrique a été implicitement encouragé par les pouvoirs publics. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2,2 et s'élève à 8,7 millions de logements en 2009. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 46 % des logements sont chauffés à l'électricité.

Entre 1989 et 2009, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du

chauffage central : en 2009, il ne reste plus que 1,2 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 4,7 millions en 1989.

Plus que tous les autres, le parc social s'est massivement équipé de chauffage au gaz

En 2009, 61 % des logements sociaux sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 38 % de ces logements en 1989. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz. La pénétration du gaz comme énergie de chauffage a été nettement plus faible dans le parc locatif privé, où seulement 38 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2009 contre 31 % en 1989. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2009, il équipe 46 % du parc locatif privé contre seulement 28 % en 1989.

La forte percée du chauffage au gaz dans le parc social se traduit aujourd'hui par une dépendance de presque sept logements sur dix aux évolutions du prix des énergies combustibles (fioul et gaz) contre moins d'un logement sur deux dans le parc locatif privé.

Le fioul garde sa place dans les maisons

En 2009, deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles alors que plus de 46 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (voir graphique D6.2). La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain, sont équipés de chauffage au gaz. En vingt ans, la part du fioul a beaucoup diminué dans les appartements, passant de 23 % en 1989 à 9 % en 2009 dans les appartements anciens et de 9 % à 3 % sur la même période dans les appartements construits après 1975. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 29 % pour les maisons datant d'avant 1975 et de 14 % pour celles construites après 1975. ■

Les différents types d'appareils de chauffage

Plusieurs modes et énergies de chauffage peuvent coexister à l'intérieur d'un logement (bois et électricité par exemple). On ne retient ici que l'énergie principale de chauffage. Dans les logements collectifs, on distingue le chauffage central individuel du chauffage central collectif (une chaudière pour un immeuble ...). Pour les maisons, on considère qu'il s'agit de chauffage central individuel.

Différentes énergies de chauffage existent, non seulement les énergies classiques telles que le gaz, l'électricité et le fioul mais aussi le charbon, le GPL, le bois ou autres (géothermie, énergie solaire, chauffage urbain) regroupés dans une seule catégorie. Les appareils indépendants de chauffage (notés AIC) correspondent à des poêles ou des cuisinières chauffantes utilisant différents combustibles ou énergies. Les AIC sont considérés comme un type d'énergie principale de chauffage à part. Le chauffage électrique par convecteurs est considéré comme du chauffage central individuel et non comme des appareils indépendants.

La ventilation du parc selon l'équipement de chauffage n'est connue que pour les résidences principales de métropole.

Tableau D6.1

DIFFUSION EN 20 ANS DES ÉQUIPEMENTS UTILISANT LE GAZ ET L'ÉLECTRICITÉ

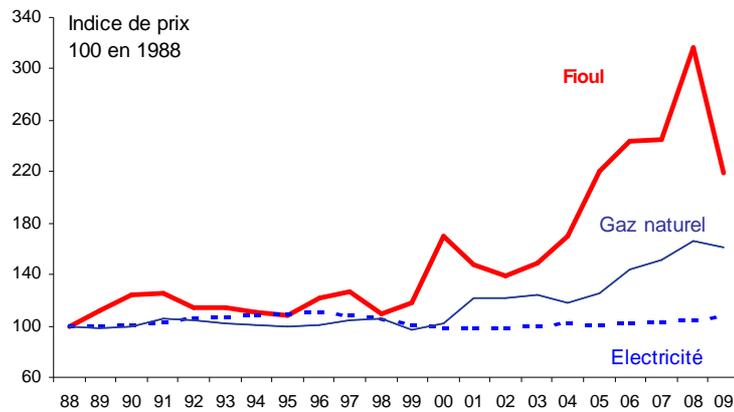
Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2009 (en milliers)			Évolution entre 1989 et 2009 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne entre 1989 et 2009 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	320	900	1 230	-1 890	-1 580	-3 470	-9,1	-4,9	-6,5
Fioul	960	3 230	4 190	-910	290	-620	-3,3	0,5	-0,7
Gaz	5 500	5 960	11 460	2 420	3 240	5 670	2,9	4,0	3,5
Électricité	3 870	4 860	8 730	2 270	2 490	4 770	4,5	3,7	4,0
Autres	1 020	910	1 930	-110	-100	-210	-0,5	-0,5	-0,5
Ensemble	11 670	15 860	27 540	1 800	4 340	6 140	0,8	1,6	1,3

Source : Ceren Champ : résidences principales en France métropolitaine

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D6.1

BAISSE DES PRIX DU FIOUL ET DU GAZ EN 2009

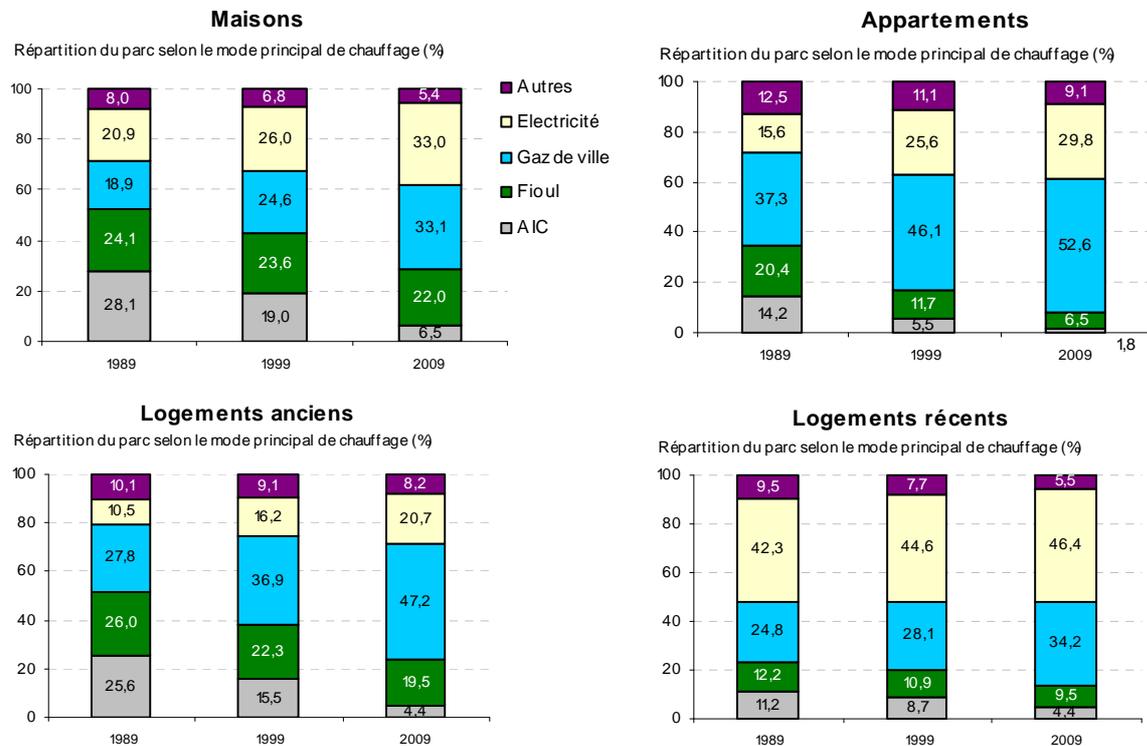


Sources : Compte du logement 2009 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUIL DES APPAREILS INDÉPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Logements « anciens » : logements construits avant 1975 et logements « récents » pour ceux construits après 1975

D7 - LES CHARGES EN 2009

Ralentissement important des dépenses de charges en 2009

En 2009, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 28,8 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent, en globalité, de 1,3 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2008 (+ 5,3 %). Cette décélération s'explique par un ralentissement des prix (+ 2,4 % après + 2,7 % en 2008 et + 3,2 % en 2007), mais surtout, par un repli des dépenses en volume (- 1,1 % après + 2,6 % en 2008). A l'exception de l'année 1990, où elles avaient baissé de 0,1 %, les dépenses en volume n'avaient jamais évolué négativement depuis 1985, soit l'origine des comptes. Néanmoins, les charges par logement restent inchangées par rapport à 2008.

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants (entretien et petits travaux dans les logements et les parties communes des immeubles) puisque le montant de ces travaux représente les deux tiers des charges. En 2009, ils contribuent à l'évolution des charges à hauteur de + 0,8 point (voir graphique D7.1 et tableau D7.3). Comme les travaux représentent 69 % des charges payées par les propriétaires, contre seulement 57 % pour les locataires, les charges des premiers évoluent plus vite que celles des seconds (+ 1,6 % contre + 0,7 %).

Les dépenses d'assurances, qui constituent le second poste des dépenses (13,1 % des charges), contribuent à la croissance des charges en 2009 à hauteur de 0,4 point. Elles ralentissent fortement en 2009 (+ 2,7 % en valeur après + 7,0 % en 2008). Leur volume décélère (+ 2,7 % en 2009 après + 8,7 % en 2008), mais leur prix est stable (- 0,1 % après - 1,5 % en 2008).

Net ralentissement des petits travaux dans les logements

En 2009, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 19,1 milliards d'euros, et augmentent de 1,2 %

après + 4,5 % en 2008. Ce ralentissement résulte d'un repli du volume des travaux réalisés par les ménages (- 1,5 % après + 0,8 % en 2008) et de la décélération des prix (+ 2,7 % après + 3,7 % en 2008).

Accalmie pour les dépenses d'assurances

En 2009, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation ralentissent (+ 2,3 %) alors qu'elles progressaient à un rythme croissant ces trois dernières années (+ 6,3 % en 2008 après + 5,1 % en 2007). Elles avaient légèrement diminué entre 2005 et 2006 après avoir augmenté vigoureusement au cours des sept années précédentes. Entre 2000 et 2004, les primes versées par les ménages avaient été régulièrement relevées par les assureurs, suite au versement d'indemnités exceptionnelles liées à la tempête de 1999.

En 2009, les indemnités des sinistres payés par les compagnies d'assurances progressent de 1,7 %, après + 5,8 % en 2008. L'année 2009 a été marquée par la tempête Klaus, après d'autres événements extrêmes en 2008.

Au total, les dépenses d'assurances (primes déduites des indemnités versées) hors copropriété ont nettement ralenti : elles augmentent de 2,7 % en 2009, après une croissance de 7,0 % en 2008.

Accélération prolongée des dépenses en personnels d'immeubles

En 2009, les dépenses en personnels accélèrent (+ 5,6 % après + 4,0 % en 2008). Les prix progressent fortement (+ 4,6 % après + 2,7 % en 2008), alors que les dépenses en volume ralentissent (+ 1,0 % après + 1,2 % en 2008).

Repli des prestations de service

En 2009, les prestations de service, incluant la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères diminuent en volume, après avoir fortement progressé en 2008 (- 3,6 % après + 10,4 % en 2008). Elles contribuent, à hauteur de 0,4 point, au repli des dépenses de charges en volume en 2009. ■

Concepts et méthodes : la notion de "charges"

Le compte du logement retient de la notion de "charges" une acception très large. Dans le cas d'une copropriété, elles comprennent non seulement les charges collectives payées par les occupants, mais aussi certaines dépenses individuelles. Les dépenses collectives sont principalement constituées de l'entretien des parties communes et des frais de personnel ; les dépenses individuelles couvrent les petits travaux effectués par les ménages dans leur logement auxquels s'ajoutent des prestations de service, les frais d'emménagement, de bail et d'agence et les primes d'assurance multirisques - habitation. Les dépenses d'énergie (chauffage, eau...) sont comptabilisées dans un poste spécifique « dépenses d'énergie ».

Les travaux, dits de "petit entretien", comptabilisés dans la consommation des ménages, s'opposent aux travaux de gros entretien comptabilisés en investissement. Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment ; il s'agit, par exemple, de travaux de peinture, de plomberie, de réfection de sols, etc. Les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition, contribuent à prolonger la durée de vie du bien. L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Les petits travaux effectués dans les logements par les bailleurs sont comptabilisés en tant que consommations intermédiaires dans le compte des bailleurs.

Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DÉPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
En volume	1,8	2,0	3,2	0,7	0,6	1,9	2,9	3,1	3,0	3,0	2,6	- 1,1
En prix	4,7	0,7	- 1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,4	3,2	2,7	2,4
En valeur	6,5	2,6	1,6	3,3	3,9	4,6	6,0	6,0	6,5	6,3	5,3	1,3

Source : Compte du logement 2009

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 1,3 % EN 2009

	Part en 2009 (en %)	Valeur (en millions)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
		2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables : Entretien et petits travaux des parties communes	10,5	3 033	3 055	- 0,7	- 3,4	2,8	4,2	0,7	3,5
Services extérieurs : Petits travaux dans les logements	55,7	16 066	15 823	1,5	- 1,2	2,7	4,6	0,8	3,7
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13,1	3 779	3 680	2,7	2,7	- 0,1	7,0	8,7	- 1,5
Frais de personnels : Personnels d'immeuble	5,7	1 651	1 564	5,6	1,0	4,6	4,0	1,2	2,7
Autres dépenses : Prestations de service	10,8	3 104	3 111	- 0,2	- 3,6	3,5	12,3	10,4	1,7
Déménagements	2,2	620	663	- 6,5	- 5,7	- 0,8	- 1,2	- 4,5	3,4
Frais de baux et d'agence	2,0	585	573	2,1	0,5	1,7	- 1,5	- 3,3	1,9
TOTAL	100,0	28 838	28 470	1,3	- 1,1	2,4	5,3	2,6	2,7

Source : Compte du logement 2009

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

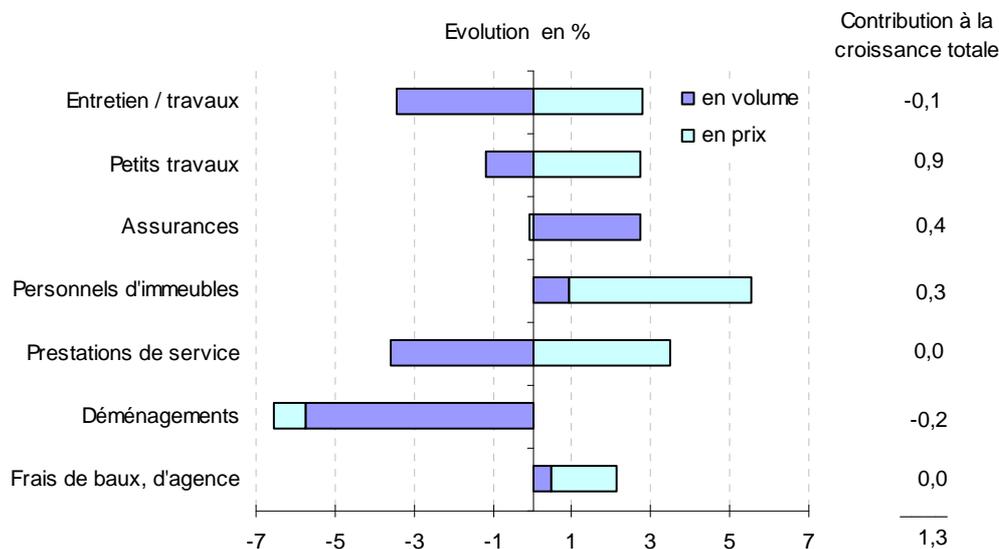
	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Entretien et petits travaux des parties communes	1 858	2 072	2 238	2 193	2 237	2 189	2 274	2 473	2 692	2 933	3 055	3 033
Petits travaux dans le logement	6 687	10 318	10 412	10 947	11 489	11 927	12 549	13 095	14 047	15 133	15 823	16 066
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	1 848	2 535	2 408	2 332	2 317	2 634	2 936	3 175	3 337	3 438	3 680	3 779
Frais de personnels	805	1 118	1 202	1 311	1 294	1 299	1 394	1 498	1 549	1 504	1 564	1 651
Prestations de service (*)	719	1 659	1 705	1 800	1 965	2 159	2 322	2 527	2 646	2 770	3 111	3 104
Déménagements	406	517	548	588	621	628	633	639	644	671	663	620
Frais de baux et d'agence	185	416	418	391	395	421	421	463	504	582	573	585
Ensemble des charges (millions €)	12 508	18 635	18 931	19 562	20 317	21 256	22 528	23 871	25 418	27 031	28 470	28 838

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

Source : Compte du logement 2009

Graphique D7.1

FORTE CONTRIBUTION DES PETITS TRAVAUX



Source : Compte du logement 2009

D8 - LES DÉPENSES COURANTES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

En 2009, les ménages dépensent 265 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs résidences principales⁽¹⁾.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 179,2 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 86,0 milliards d'euros, soit 32 % de l'ensemble des dépenses courantes alors que 42 % des ménages sont locataires (voir tableau D8.1).

Les dépenses des propriétaires non accédants et des locataires sociaux (+ 2,5 %) progressent le plus fortement alors que celles des propriétaires accédants diminuent (- 0,3 %). Celles des locataires dont le bailleur est une personne physique (+ 2,2 %) connaissent une situation intermédiaire. Cette hiérarchie et ces écarts tiennent principalement aux différences d'évolutions des parcs de logements respectifs et aux différents types d'énergie utilisés selon les filières.

Les dépenses courantes ralentissent fortement

En 2009, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 500 euros par an et par logement. Elle augmente à un rythme très modéré en 2009 (+ 0,5 %) après une forte hausse en 2008 (+ 3,4 %). Ce ralentissement s'explique par la forte diminution des dépenses d'énergie par logement (- 4,4 % par logement en 2009 après + 8,6 % en 2008).

Les locataires sociaux et ceux du secteur libre subissent les hausses les plus importantes (respectivement + 1,7 % et + 1,3 % par logement en moyenne). Celles-ci s'expliquent par une forte augmentation des montants des loyers (+ 2,3 % pour les locataires). La dépense des propriétaires évolue de façon nettement plus modérée (+ 0,1 % par logement en moyenne). Leurs dépenses d'énergie diminuent davantage, puisqu'ils sont directement impactés par la baisse du prix du fioul, équipant 20 % des logements des propriétaires (voir graphiques D8.3 et D8.4).

⁽¹⁾ Ce montant représente 93 % des dépenses courantes de logement. Le solde (7 %) correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants.

Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

La dépense courante moyenne d'un propriétaire s'élève à 11 100 euros, soit 37 % de plus qu'un locataire dont le bailleur est une personne physique (8 200 euros) et 82 % de plus qu'un locataire du parc HLM (6 200 euros) (voir graphique D8.1). En 2009, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et près de la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir graphique D8.2). Les propriétaires accédants (11 500 euros de dépenses courantes) occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non accédants (11 100 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 200 euros contre près de 8 000 euros pour les non accédants.

Le loyer annuel moyen d'un ménage dépend aussi fortement de son revenu. En 2006, le loyer annuel moyen des ménages les plus modestes (par quartile de revenu) était inférieur de 40 % à celui des ménages les plus aisés. Ces écarts sont moins marqués au sein d'une même filière (20 % pour les accédants, 24 % pour les locataires HLM).

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées (900 € contre 800 € en moyenne par logement, voir graphique D8.1). Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts). Les dépenses d'énergie sont plus importantes pour les locataires du parc privé que ceux du parc social. La baisse du prix du gaz profite aux locataires HLM car cette énergie de chauffage est prépondérante (61 % du parc voir graphique D8.4)

L'énergie et les charges représentent en moyenne 33 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre 25 % pour un locataire du parc privé. ■

Définition

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. Il est évalué par des loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent. Les loyers imputés constituent 68 % des montants des loyers et mesurent l'avantage en nature que représente la possession du logement.

Tableau D8.1

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2009

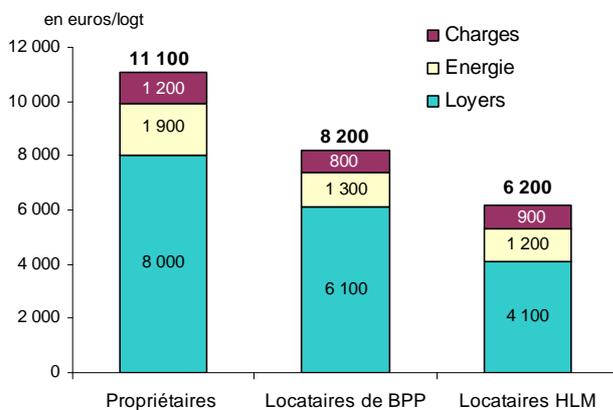
	Montant (en milliards d'euros)				Évolution 2009 / 2008 des montants (en %)				Évolution 2009 / 2008 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	129,4	31,3	18,6	179,2	3,0	-4,0	1,6	1,6	1,5	-5,4	0,1	0,1
Dont accédants	42,1	10,4	6,9	59,3	0,7	-4,3	0,0	-0,3	0,4	-4,6	-0,3	-0,6
Dont non accédants	87,3	20,9	11,7	119,9	4,2	-3,9	2,5	2,5	2,1	-5,8	0,5	0,5
Locataires	62,2	14,6	9,3	86,0	3,2	-1,4	0,7	2,2	2,3	-2,3	-0,2	1,2
Dont bailleurs pers. phys.	38,7	8,1	4,7	51,5	3,1	-1,4	0,8	2,2	2,2	-2,3	-0,1	1,3
Dont bailleurs d'HLM	16,8	4,9	3,5	25,1	3,9	-1,1	1,0	2,5	3,1	-1,8	0,3	1,7
Résidences principales	191,6	45,8	27,9	265,2	3,1	-3,2	1,3	1,8	1,8	-4,4	0,0	0,5

Source : Compte du logement 2009

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 1,6 % en 2009. Par logement, leurs charges ont progressé de 0,1 %.

Graphique D8.1

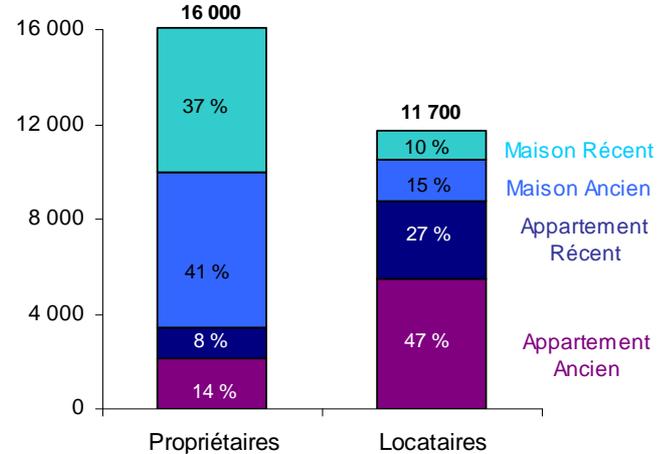
LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2009



Sources : Ceren et Compte du logement 2009
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT

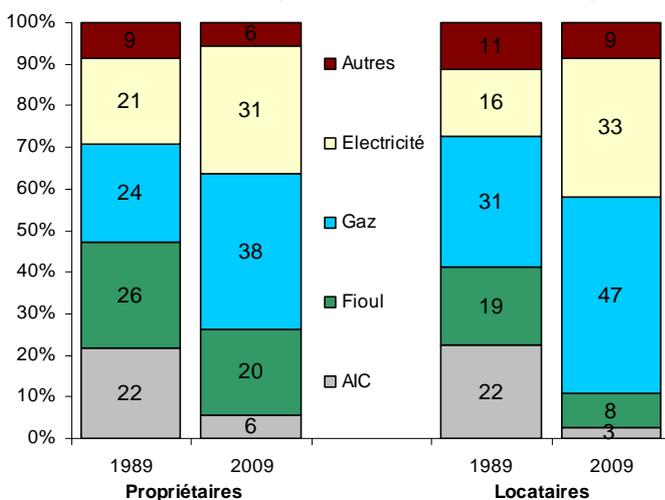


Sources : Ceren et Compte du logement 2009
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

LES DÉPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DÉPENDANTES DU PRIX DU GAZ

Répartition du parc de logements selon le mode de chauffage (%)

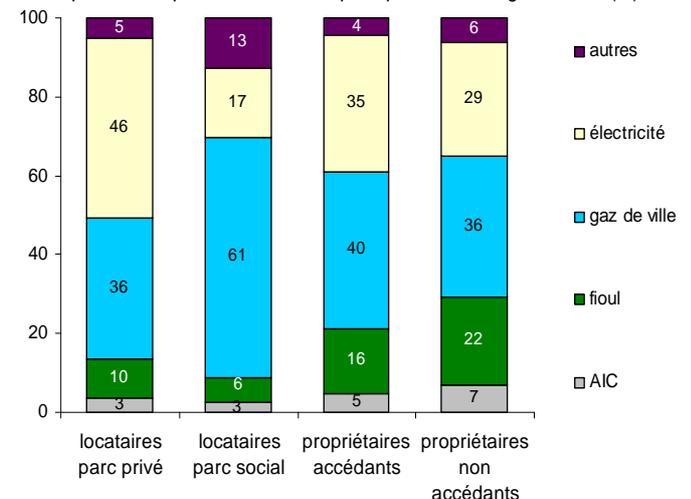


Sources : Ceren et Compte du logement 2009
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ÉNERGIES DIFFÉRENTES SELON LES FILIÈRES

Répartition du parc selon le mode principal de chauffage en 2009 (%)



Sources : Ceren et Compte du logement 2009
AIC : Appareil indépendant de chauffage

D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2009, l'équivalent de 1,2 millions personnes, soit 1,9 % de la population, ont été accueillies dans des structures d'hébergement collectif. Six sur dix sont des personnes âgées, le reste est constitué d'étudiants, de travailleurs (jeunes ou migrants), d'adultes handicapés et de personnes en difficulté sociale (voir graphique D9.1 et tableau D9.2).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures s'élèvent à 10,8 milliards d'euros en 2009 et représentent 3,7 % des dépenses courantes de logements ordinaires. Après avoir fortement augmenté entre 1990 et 1996 et entre 2002 et 2006, elles ralentissent depuis (+ 0,5 % en 2009 après + 0,8 % en 2008 et + 2,5 % en 2007). Sur dix-neuf ans, elles ont augmenté de 6,5 % en moyenne annuelle (voir tableau D9.1) soit bien plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,4 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique à la fois par l'évolution annuelle moyenne du parc (+ 2,8 % pour les capacités d'accueil, contre + 1,2 % pour les ménages) et par des effets prix ou qualité. La redevance par lit augmente de 4,1 % en moyenne chaque année soit bien plus vite que les dépenses courantes en prix (+ 0,9 %).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant s'établit à environ 8 900 € et reste stable entre 2008 et 2009. Elle varie fortement selon le type d'hébergement. En effet, la qualité et la quantité des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement. La redevance annuelle par occupant la plus élevée concerne les établissements pour personnes handicapées (16 400 €). Ces foyers nécessitent des personnels de gestion et d'encadrement spécifique plus nombreux, et des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipements. Les redevances de ces établissements s'élèvent à un

peu moins de 2 milliards d'euros, soit 18 % des redevances des logements collectifs alors que ces structures ne représentent que 10 % des lits occupés (voir tableau D9.1). En 2009, les redevances perçues par ces établissements augmentent de 1,4 %. La demande pour ce type d'institution est très forte, et se reflète dans un taux d'occupation des lits voisin de 100 % (voir tableaux D9.2 et D9.4).

Alors que les institutions collectives pour personnes âgées accueillent 62 % des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 73 % des redevances (7,8 milliards d'euros - voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 10 600 €. Entre 1990 et 2009, les capacités d'accueil ont augmenté de 4 % par an en moyenne, soit un rythme plus rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Cependant, les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, le nombre de lits occupés n'augmentant que de 2,5 % au cours de cette période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (7 600 €), du fait de leur petite taille qui induit un fort taux d'encadrement en personnel. Une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité. La progression annuelle des redevances par lit s'établit en moyenne sur dix-neuf ans à 2,6 %. A l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 900 €) et d'étudiants (1 500 €), en raison d'une offre de services plus réduite. De plus, les occupants sont présents essentiellement la nuit, générant de ce fait des dépenses d'énergie plus limitées. Pour ces types d'établissement, les redevances unitaires ont évolué légèrement moins vite que dans les autres types d'hébergement collectif.

Concepts et méthodes : les redevances des établissements d'hébergement collectif

Les locaux d'hébergement sont des structures collectives qui, contrairement aux logements ordinaires, offrent à leurs occupants, en plus du service du logement, leur vocation première, l'accessibilité à des services collectifs ou l'hébergement médicalisé avec assistance permanente pour effectuer les gestes quotidiens. Ces structures accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale (voir annexe).

Les occupants (ou l'aide sociale à leur place) acquittent une redevance globale, inscrite dans les comptes des établissements. En supposant que les charges, les produits et les subventions correspondant aux « autres prestations de services » s'équilibrent au niveau des comptes d'exploitation des établissements, pour dégager un excédent nul, on retire les montants qui correspondent à des prestations indépendantes du service de logement, comme la restauration ou le blanchissage. Le compte ne retient donc que les dépenses qui couvrent les loyers et la part des charges associées au service de logement dont les occupants sont redevables : chauffage, entretien des chambres et des parties communes, charges locatives, encadrement, usage d'équipements particuliers, etc.

Cette « redevance logement » inclut néanmoins des coûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnels d'immeuble et de gestion plus nombreux...). On peut considérer que ces dépenses entrent alors dans les coûts associés au service de logement si ces personnes ne peuvent pas être hébergées sans une assistance pour les gestes de la vie courante.

Tableau D9.1

L'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2009

	En 2009					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2009		
	Lits occupés		Redevance par lit	Redevance totale		Lits occupés	Redevance par lit	Redevance totale
	En milliers	En %	En euros	En millions	En %	En %	En %	En %
Personnes âgées	740	62,2	10 590	7 842	72,8	3,2	3,6	6,9
Adultes handicapés	120	10,0	16 360	1 957	18,2	4,1	2,8	7,0
Personnes en difficulté sociale	44	3,7	7 640	335	3,1	2,1	2,6	4,8
Travailleurs	132	11,1	2 930	388	3,6	2,8	2,8	2,1
Étudiants	155	13,0	1 470	254	2,4	1,8	3,6	4,8
Ensemble	1191	100,0	8 920	10 775	100,0	2,3	4,1	6,5

Source : Compte du logement 2009

Tableau D9.2

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Personnes âgées	406	612	648	681	715	720	723	725	733	736	740
Adultes handicapés	56	91	95	100	104	108	113	117	119	119	120
Personnes en difficulté sociale	29	32	28	29	33	38	40	40	41	43	44
Travailleurs	149	152	141	140	136	137	130	133	132	133	132
Étudiants	112	130	134	137	140	144	148	131	151	153	155
Ensemble	753	1 017	1 047	1 088	1 129	1 147	1 153	1 146	1 175	1 184	1 191

Source : Compte du logement 2009

Tableau D9.3

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Personnes âgées	2 190	4 735	5 207	6 073	6 605	6 733	6 866	7 530	7 772	7 837	7 842
Adultes handicapés	543	1 157	1 229	1 208	1 477	1 708	1 861	1 870	1 884	1 930	1 957
Personnes en difficulté sociale	137	142	96	179	156	269	385	311	334	337	335
Travailleurs	260	361	353	345	320	353	348	369	390	394	388
Étudiants	104	159	166	173	183	192	203	237	243	249	254
Ensemble	3 235	6 553	7 050	7 978	8 740	9 254	9 663	10 319	10 623	10 746	10 775

Source : Compte du logement 2009

Tableau D9.4

CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

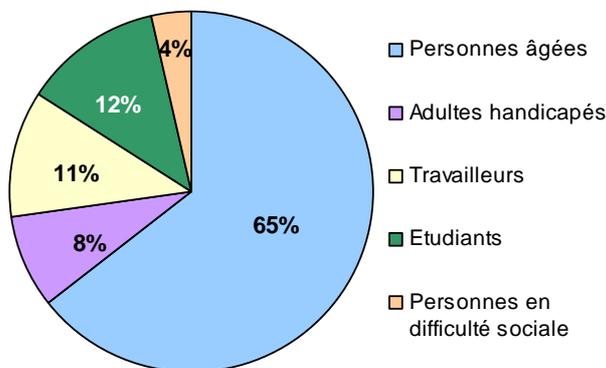
En milliers

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Personnes âgées	429	657	697	736	774	812	848	885	889	895	901
Adultes handicapés	58	93	97	102	106	111	115	119	121	122	122
Personnes en difficulté sociale	33	35	31	32	37	42	44	45	45	48	49
Travailleurs	172	174	168	166	162	162	154	159	159	160	159
Étudiants	138	155	157	159	161	162	165	166	168	170	172
Ensemble	829	1 114	1 151	1 195	1 241	1 289	1 326	1 375	1 383	1 395	1 403

Source : Compte du logement 2009

Graphique D9.1

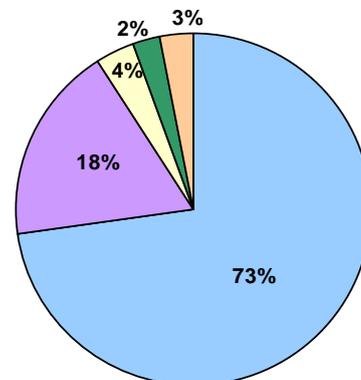
RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2009

Graphique D9.2

RÉPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2009

D10 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Entre 2009, les ménages sont composés en moyenne de 2,37 personnes, après 2,39 en 2007. La taille moyenne des ménages, qui s'établissait à 2,51 en 1999, a diminué, en moyenne chaque année de 0,6 %.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 59 ans, tandis que la taille de ceux âgés de 70 ans ou plus a tendance à augmenter au cours du temps sous l'effet des progrès de l'espérance de vie, qui entraînent un veuvage plus tardif. La part des ménages mariés ou pacsés a diminué entre 2007 et 2009, passant de 46,8 % à 46,2 % (voir *Tableau D10.1*). Conjointement, la part des personnes seules et celle des familles monoparentales a significativement progressé. Elles représentent, en 2009, respectivement 32,2 % et 6,4 % des ménages.

Des logements plus grands et moins peuplés

En 2009, la surface moyenne par personne progresse de 1,7 % depuis 2007, pour s'établir à 35,6 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 39,4 m² par personne, soit près de 9 m² de plus que les locataires du parc privé et 13 m² de plus que ceux du parc social. L'augmentation de la surface moyenne par personne tient à celle de la taille moyenne des logements (+ 0,8 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,9 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 1,0 %) s'explique exclusivement par la diminution de la taille des ménages. Dans le parc privé, la diminution de la taille moyenne des ménages contribue également de manière très significative à l'augmentation de la surface moyenne par personne.

Dans les logements où l'occupant principal n'a pas changé entre 2007 et 2009, la taille des ménages est plus faible en 2009 (voir *Tableau*

D10.2). Dans ceux où un changement d'occupants s'est produit, la taille des ménages est plus élevée en 2009 quand il s'agit de propriétaires occupants, et reste stable dans les autres parcs.

Mais un surpeuplement encore important

En 2009, la sur-occupation lourde, en recul, touche 1,2 % des résidences principales et le surpeuplement accentué, également en repli, 4,8 % (voir *définitions*). Le parc locatif privé est le plus concerné par les phénomènes de sur-occupation et de surpeuplement. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché (voir *Cartes D10.1*). Le surpeuplement et la sur-occupation sont essentiellement localisés en Ile-de-France (la plupart des communes situées à la périphérie de Paris enregistrent des taux très nettement supérieurs à la moyenne) et dans le Sud-Est, mais le phénomène couvre également le Nord et le littoral atlantique dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2007 et 2009 s'établit à 7,5 % (voir *Graphique D10.1*). C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée où, entre 2007 et 2009, le taux de rotation s'établit en moyenne à 17,7 %. Il dépasse 15 % pour les 30-49 ans et atteint 34 % chez les moins de 30 ans.

Le parc locatif social et des collectivités publiques, moins soumis à une logique de marché, et composé de ménages plus âgés que le parc privé et de taille plus grande, enregistre un taux près de deux fois inférieur (9,2 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Les propriétaires, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne présentent un taux de mobilité très bas, à 3,2 % en moyenne. ■

Définitions

FILOCOM est un fichier qui résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : le fichier de la Taxe d'Habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'Impôt sur les Revenus des Personnes Physiques. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEDDTL.

La sur-occupation mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et la surface du logement. Est lourdement sur-occupé un logement dans lequel la surface par personne est strictement inférieure à 9 m².

Le surpeuplement mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et le nombre de pièces du logement (voir document de travail de Christelle Minodier N°F0607 « Vers une nouvelle mesure de l'intensité du peuplement des logements »). Il résulte de la comparaison, pour un ménage donné, du nombre réel de pièces du logement et du nombre de pièces nécessaires compte tenu de la taille et de la composition du ménage considéré (la cuisine n'étant jamais comptée dans le nombre de pièces). A titre d'exemples, Pour un ménage avec deux enfants de 5 et 8 ans, le nombre de pièces du logement s'établit à 4. Il est de 3 si les enfants ont 3 et 5 ans.

On retient pour mesurer la mobilité la notion de rotation entre deux dates dans les logements existant à ces deux mêmes dates, soit les logements occupés à chacune de ces deux dates, appelés logements permanents. Le taux de rotation est défini comme le nombre de logements permanents ayant changé d'occupants rapporté au nombre de logements permanents.

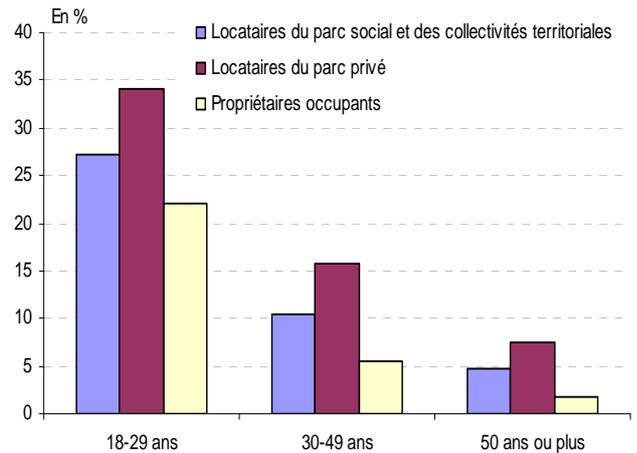
Tableau D10.1
SITUATION MATRIMONIALE EN 2007 ET 2009 (EN %)

	2007	2009
Personnes seules	31,9	32,2
Mariés ou pacsés	46,8	46,2
sans enfant mineur	28,2	28,2
1 enfant mineur	7,3	7,0
2 enfants mineurs	7,6	7,4
3 enfants mineurs ou plus	3,7	3,6
Familles monoparentales	6,2	6,4
sans enfant mineur	1,0	1,1
1 enfant mineur	3,3	3,4
2 enfants mineurs	1,4	1,4
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres situations	15,1	15,2
sans enfant mineur	8,7	8,8
1 enfant mineur	3,1	3,1
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Source : Filocom 2007 et 2009

Les familles monoparentales sont les ménages avec un seul revenu composés de l'occupant principal et des personnes à sa charge (n'ayant pas de revenu).

Graphique D10.1
TAUX ANNUEL MOYEN DE ROTATION ENTRE 2007 ET 2009
SELON LE PARC ET L'ÂGE DES OCCUPANTS



Source : Filocom 2009

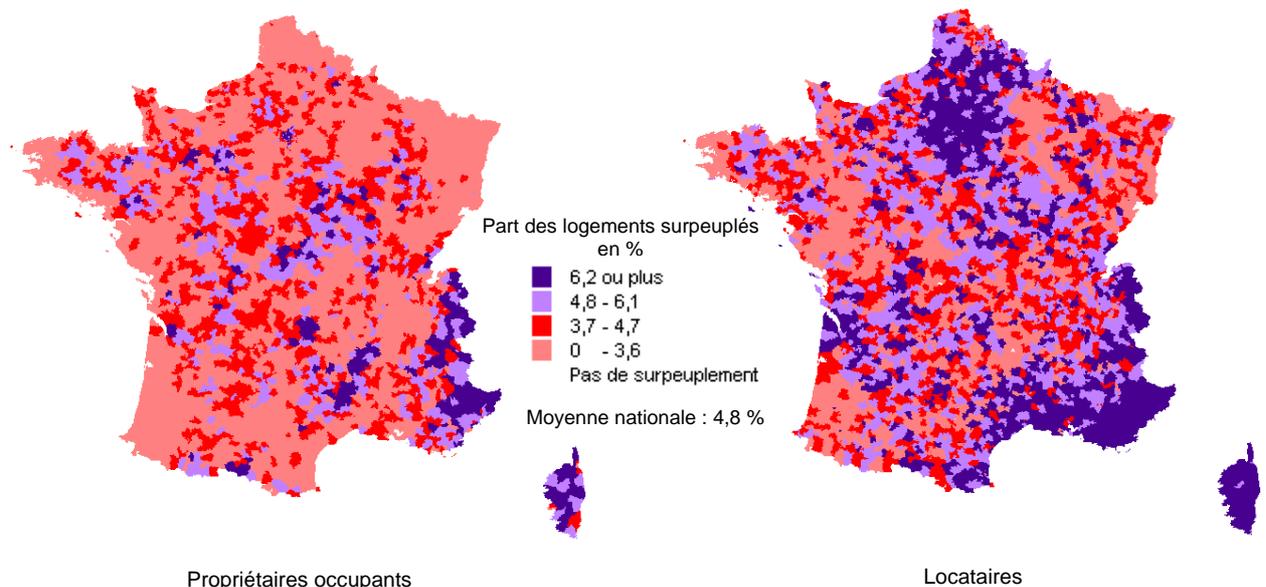
Tableau D10.2
SURFACE MOYENNE PAR PERSONNE, SURFACE DU LOGEMENT ET TAILLE DES MÉNAGES EN 2007 ET 2009

	Surface moyenne par personne (en m ²)		Surface moyenne des logements (en m ²)		Nombre de personnes par ménage	
	2007	2009	2007	2009	2007	2009
Logements n'ayant pas changé d'occupant principal	35,6	36,4	87,3	87,7	2,45	2,41
Logements ayant changé d'occupant principal	31,9	32,0	71,7	72,0	2,25	2,25
Logements disparus après 2007	33,7	-	66,1	-	1,96	-
Logements apparus après 2007	-	33,5	-	73,7	-	2,20
Ensemble	35,0	35,6	83,8	84,5	2,39	2,37

Source : Filocom 2009

Carte D10.1 :

SURPEUPLEMENT ACCENTUÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2009

Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2009

D11 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2009, 16,1 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,8 % de l'ensemble des ménages (voir graphique D11.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 à un moment où le nombre de nouveaux accédants reculait. Après un recul régulier depuis 2003, le nombre de nouveaux accédants progresse légèrement en 2009. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé d'augmenter à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, la proportion de ménages propriétaires de leur résidence principale progresse depuis 1996 de près de 0,2 point annuellement.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, s'établit à 32 % en 2009 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon le fichier Filocom (voir définition), l'âge moyen de l'occupant principal (59 ans) est plus élevé pour les propriétaires qu'il ne l'est pour la moyenne des ménages (54 ans). La part des moins de 30 ans parmi les propriétaires est très faible (voir graphique D11.2). Les trois quarts ont plus de 40 ans. Après 60 ans, le nombre de propriétaires diminue, mais leur proportion reste élevée par rapport à celle des locataires de la même classe d'âge.

Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu moyen des ménages propriétaires occupants est plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette population. Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (43 300 euros) est 22 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. La moitié des ménages propriétaires perçoit un revenu imposable annuel par unité de

consommation inférieur à 18 000 euros, soit 2 500 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (voir graphique D11.3).

Un parc constitué essentiellement de maisons individuelles

Le parc est ancien : 58 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1974, et 11,4 % des logements sont postérieurs à 1999 (voir tableau D11.1). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont plus vieux que ne le sont les maisons individuelles, ces dernières formant la grande majorité du parc en propriété occupante (78 %).

Selon le fichier Filocom, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 98 m² en 2009. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les maisons individuelles sont marginalement plus spacieuses que la moyenne (105 m², contre 101 m²), et les appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 61 m²).

La moitié des ménages propriétaires résidant dans des maisons individuelles disposent d'au moins 2 pièces par personne, alors que le nombre moyen de pièces n'est que de 1,75 dans l'ensemble des logements individuels, propriétaires et locataires confondus.

Un habitat essentiellement rural

L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants, est essentiellement situé dans les communes rurales et est minoritaire dans l'agglomération parisienne (voir carte D11.1). La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : la proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans l'agglomération parisienne, dans les régions du Sud-Est et le long de la frontière italienne. ■

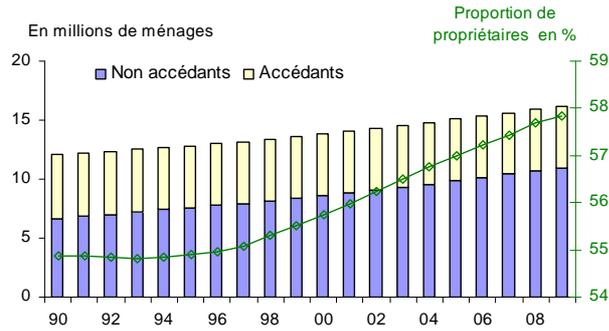
Définition

Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs des ménages propriétaires proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles localisés (RIL) réalisés par l'Insee et de la construction neuve, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les propriétaires occupants sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement. Filocom fournit directement les caractéristiques des logements mais aussi celles des occupants.

La surface et le nombre de pièces considérées dans le fichier font référence à la notion d'habitabilité. Sont donc exclues les pièces telles que cuisine, salle de bain, douche, cabinet de toilette, etc... Les revenus pris en compte sont les revenus imposables annuels par unité de consommation. Les revenus annuels bruts imposables comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) exempts des déficits ou déductions légales (pension alimentaire ...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RMI, etc...).

Graphique D11.1
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1990



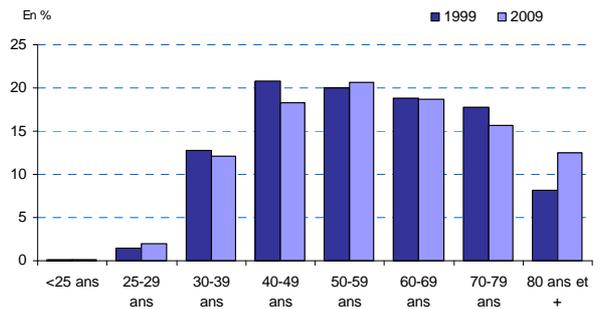
Source : Compte du logement 2009

Tableau D11.1
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2009

	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	11,1	6,3	27,4
3 pièces	19,8	15,8	33,3
4 pièces	31,9	33,3	27,3
5 pièces	23,6	27,7	9,3
6 pièces ou +	13,7	16,9	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	32,9	33,5	30,6
entre 1949 et 1974	24,8	21,4	37,0
entre 1975 et 1999	31,0	33,1	23,4
après 1999	11,4	12,1	9,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	32,6	40,4	5,8
U. U < 20 000 h.	18,4	21,3	8,6
U. U de 20 à 100 000 h.	12,1	12,1	12,0
U. U > de 100 000 h.	24,2	19,4	40,9
Agglomération parisienne	12,6	6,8	32,7
	100,0	100,0	100,0

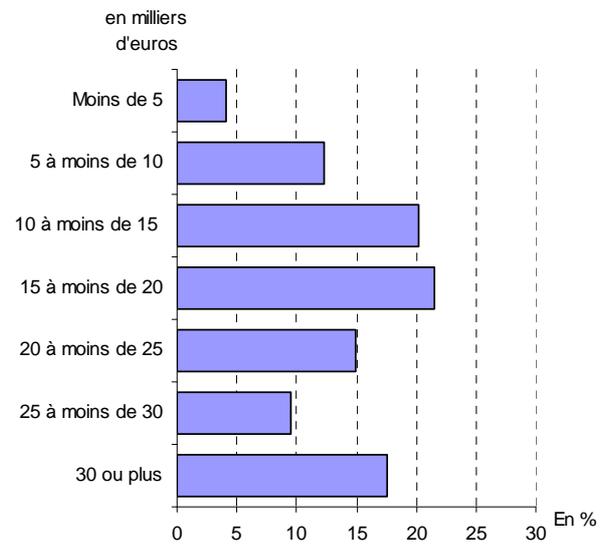
Source : Filocom 2009
Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale.

Graphique D11.2
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 1999 et 2009

Graphique D11.3
DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2009

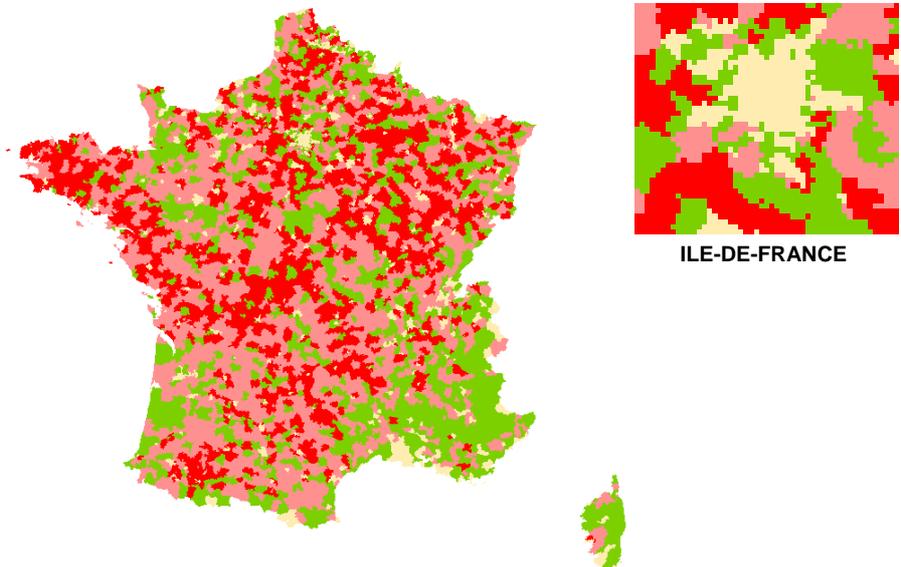


Source : Filocom 2009

Carte D11.1 : LOCALISATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2009

Proportion de propriétaires occupants par canton (en %)

- 76 ou plus
- 69 à moins de 76
- 57 à moins de 69
- moins de 57



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2009

D12 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2009, plus de 5 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (voir graphique D12.1). Bien que ce nombre progresse toujours, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul continu depuis 1998 pour atteindre 18,5 % en 2009. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 79 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2009. En 2009, 4 millions de ménages sont locataires HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite une population dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 50,9 ans en 2009, contre 48,5 ans en 1999, selon le fichier Filocom (voir définition). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 35 % des locataires sociaux en 1999, ont vu leur poids diminuer : 30 % en 2005, 29 % en 2007 et 27 % en 2009 (voir graphique D12.2). En contrepartie, la tranche des 50-59 ans a progressé, passant de 15 % à 20 %. La part des 60 ans ou plus a légèrement augmenté, passant de 25 % à 29 %.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen par unité de consommation des ménages locataires du parc social atteint 21 700 euros bruts par an en 2009, contre 35 600 en moyenne pour l'ensemble des ménages (voir graphique D12.3). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 10 600 euros, soit 4 900 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Essentiellement des logements de type collectif

Les logements locatifs sociaux sont constitués pour l'essentiel d'appartements destinés aux familles. Toutefois 36 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 2,4 points entre 1999 et 2009, contre + 2,1 points pour l'ensemble des ménages). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (35 % et 29 % respectivement) (voir tableau D12.1). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 55 % d'entre eux ont été construits avant 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66 m², soit 17 m² de moins que la moyenne des résidences principales. La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, comme pour l'ensemble des logements de ce type. Dans les logements sociaux individuels, le nombre médian de pièces par personne s'établit à 1,5 pièce, contre 1,8 pièce pour les résidences principales de l'ensemble du parc individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,3 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (voir carte D12.1). Un quart des locataires du parc social réside dans l'agglomération parisienne.

Le parc est avant tout implanté à l'Est d'une diagonale reliant Rennes à Nice. ■

Définition

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires HLM » rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ou les offices publiques pour l'habitat (OPH). Les locataires "d'autres bailleurs sociaux" occupent des logements loués par les sociétés immobilières à participation majoritaire de la Société coopérative d'intérêt collectif (SCIC), les Sociétés d'économie mixte (SEM), l'État, les collectivités locales et les établissements publics. L'ensemble forme le secteur social.

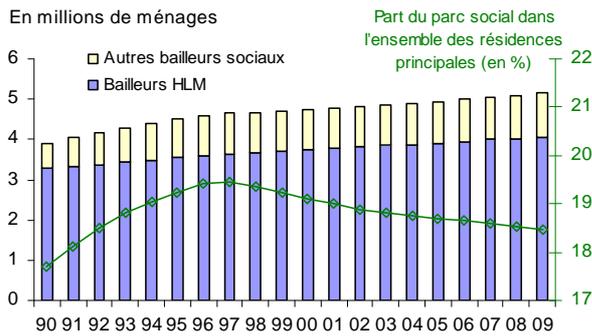
La définition du parc social dans le compte du logement est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux, accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles localisés (RIL) réalisés par l'Insee et de la construction neuve, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1).

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires sociaux sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (HLM, SEM, État et collectivités locales). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants qui y résident.

Graphique D12.1

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL ET DES COLLECTIVITÉS LOCALES DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2009

Tableau D12.1

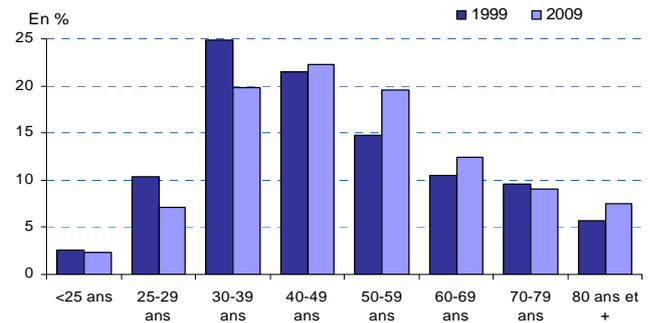
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2009

	Ensemble des locataires du secteur social (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,0	85,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	26,5	10,5	29,4
3 pièces	34,9	25,7	36,5
4 pièces	29,4	42,8	27,0
5 pièces	8,1	17,3	6,5
6 pièces ou +	1,2	3,8	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,3	15,1	8,2
entre 1949 et 1974	45,3	15,2	51,0
entre 1975 et 1999	36,5	50,1	34,0
après 1999	8,9	19,6	6,8
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	7,6	28,0	4,0
U. U < 20 000 h.	13,4	23,6	11,5
U. U de 20 à 100 000 h.	17,7	16,0	18,0
U. U > de 100 000 h.	36,3	27,6	37,9
Agglomération parisienne	25,0	4,7	28,6
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2009 Champ : HLM, SEM, État et coll locales

Graphique D12.2

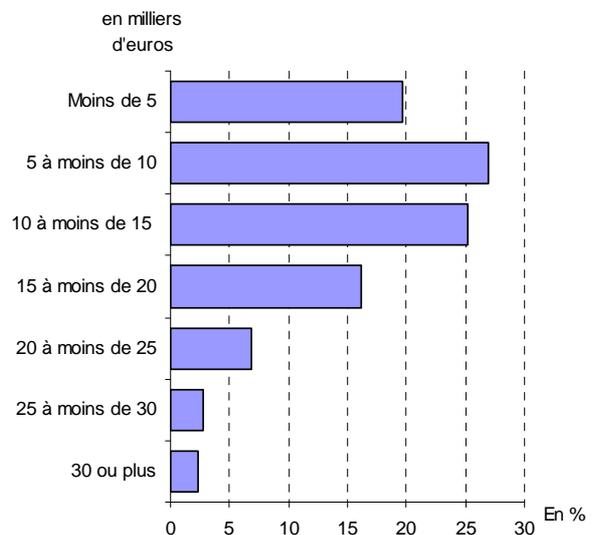
LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 2009 Champ : HLM, SEM, État et coll. locales

Graphique D12.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2009

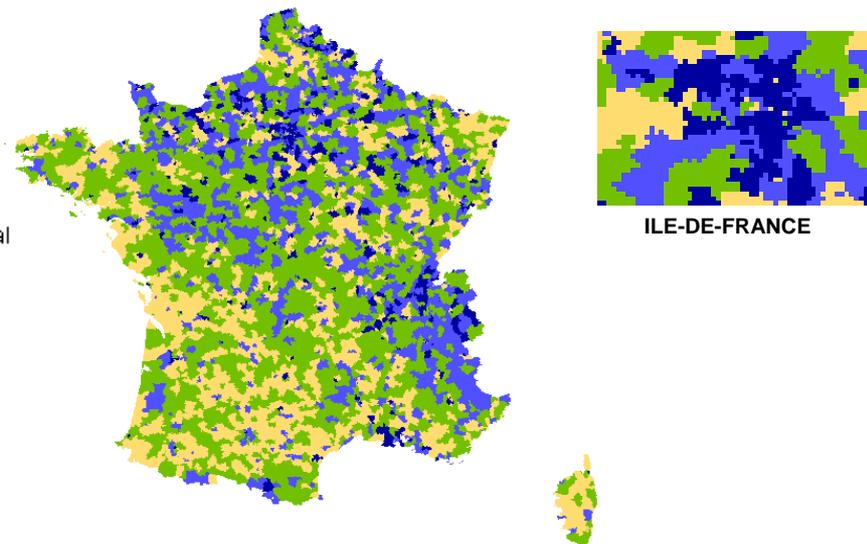


Source : Filocom 2009
Champ : HLM, SEM, Etat et collectivités locales

Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2009

Proportion de locataires du secteur social par cantons (en %)

- 19 ou plus
- 10 à moins de 19
- 5 à moins de 10
- 0 à moins de 5



Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2009

D13 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2009, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (voir graphique D13.1). Ils représentent 23,7 % des ménages. Parmi eux, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par les bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 4 % sur la période.

Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon le fichier Filocom (voir définition), les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 51 ans dans le parc social (voir graphique D13.2). Un quart des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 21 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : 25 % sont des ménages de 2 personnes et 43 % sont des personnes seules.

Le revenu imposable annuel moyen par unité de consommation des ménages locataires du privé est de 26 600 euros en 2009, contre 35 600 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation de 13 100 euros par an, soit 2 400 de moins que le niveau médian des ménages en France (voir graphique D13.3).

La part des logements locatifs dans le parc privé augmente

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 69 % des

logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. 45 % des logements possèdent 2 pièces au plus (et 57 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 63 m², contre 66 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (86 m² contre 79 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, tout comme dans le parc social collectif. De même, les ménages vivant dans les maisons individuelles du parc locatif privé, bénéficient d'autant de pièces par personne que dans le parc social équivalent (1,5).

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 66 % des logements ont été construits avant 1974 et 14 % du parc seulement est postérieur à 1999 (voir tableau D13.1). Les maisons individuelles de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 18 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, l'Aquitaine) sont caractérisés par une forte présence de logements privés (plus de 25 % de l'ensemble du parc - voir carte D13.1).■

Définition

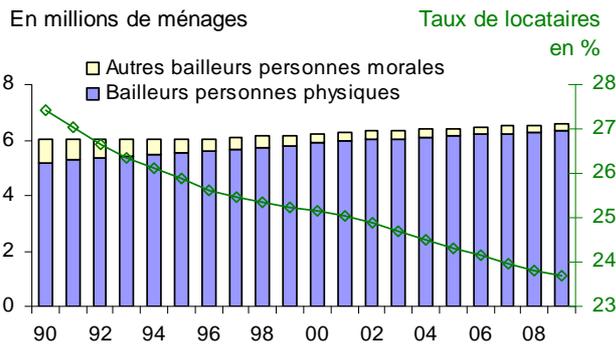
Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires de bailleurs personnes physiques » rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les locataires "d'autres bailleurs personnes morales" occupent des logements loués par des personnes morales qui ne sont pas des bailleurs sociaux (cf. fiche D11) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances... L'ensemble forme le secteur locatif privé.

L'essentiel des locataires du secteur privé occupe un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2006, 413 000 ménages sont locataires d'un meublé et 19 000 sont sous-locataires. Les rapports locatifs dans le secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 et récemment par la loi du 26 juillet 2005). Seuls 264 000 locataires bénéficient encore toutefois du régime de la loi de 1948, qui offre des protections plus étendues au titulaire du bail.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles localisés (RIL) réalisés par l'Insee et de la construction neuve, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (voir l'encadré de la fiche D1). Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires du parc privé sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (personne physique, personne morale autre que HLM, SEM, État ou collectivité locale). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants.

Graphique D13.1

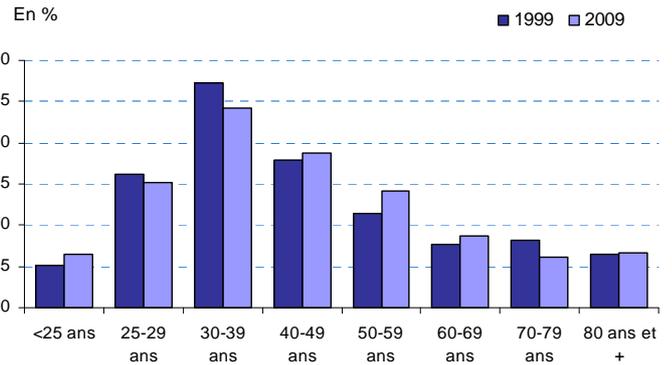
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2009

Graphique D13.2

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 2009

Tableau D13.1

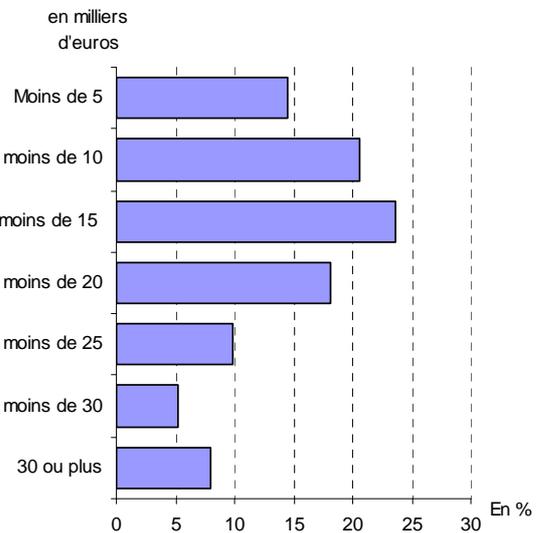
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2009

	Ensemble des locataires du secteur privé (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,7	69,3
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,7	16,3	57,2
3 pièces	27,5	27,6	27,5
4 pièces	18,3	32,4	12,0
5 pièces	6,8	16,2	2,6
6 pièces ou +	2,8	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	43,7	50,6	40,5
entre 1949 et 1974	22,5	17,3	24,8
entre 1975 et 1999	20,2	17,6	21,4
après 1999	13,7	14,5	13,3
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	16,7	41,0	5,9
U. U < 20 000 h.	15,7	23,3	12,3
U. U de 20 à 100 000 h.	14,0	12,1	14,8
U. U > de 100 000 h.	35,4	19,9	42,3
Agglomération parisienne	18,2	3,7	24,6
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2009

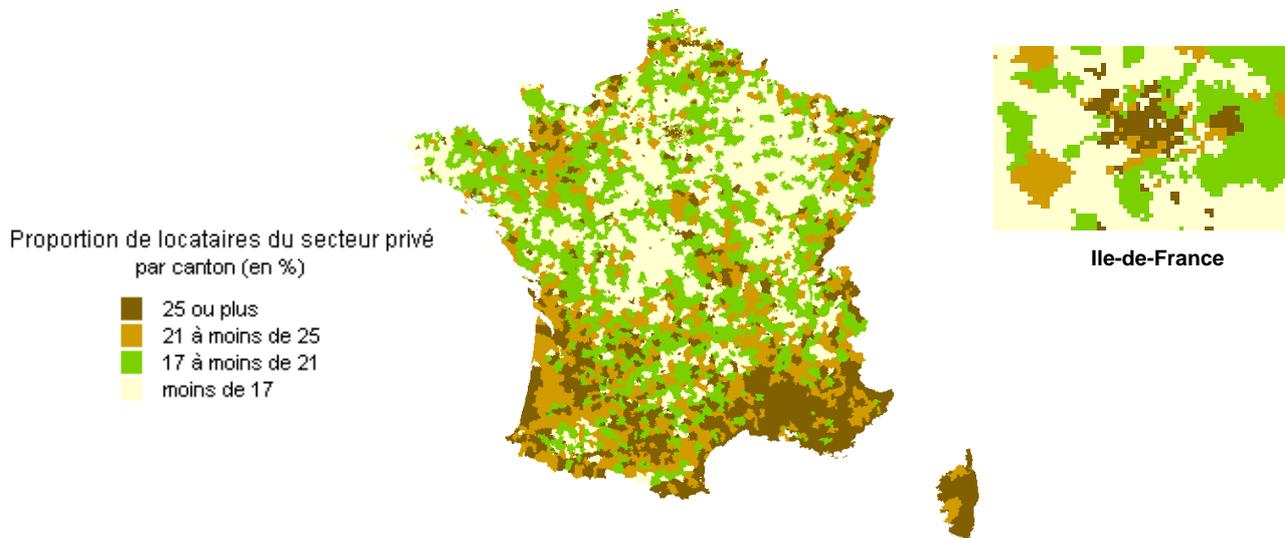
Graphique D13.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2009



Source : Filocom 2009

Carte D13.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2009



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2009

P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT EN 2009

P1 - LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En 2009, les ressources des producteurs de service de logement s'élevaient à 210,8 milliards d'euros et les emplois à 77,7 milliards d'euros. Le résultat brut courant (RBC) dégagé par cette activité s'élève à 133,1 milliards d'euros, soit 63,3 % du montant de la production (voir tableau P1.1).

Les loyers forment l'essentiel des ressources des producteurs (99,7 %). Depuis 2006, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) a été supprimée pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés de personnes. Les subventions d'exploitation versées essentiellement aux bailleurs d'HLM ne représentent plus qu'une infime partie des ressources des producteurs : elles ont fortement diminué de 1984 à 2009, passant de 2,3 milliards à 40 millions d'euros, en raison de l'extinction de dispositifs (voir fiche A2 - Les aides au logement et leur structure). En contrepartie, les aides à l'investissement se sont développées sur la même période.

En 2009, la situation financière des producteurs se dégrade, pour la 5^e année consécutive. Les loyers progressent (+3,1 % après +3,3 %) moins rapidement que les charges des producteurs (+5,7 % après +6,6 %). En conséquence, le rapport RBC/production diminue de 0,9 point. Depuis 2004, point historiquement haut, ce ratio a reculé de 3,2 points. Cet infléchissement tient principalement à l'alourdissement de la charge financière qu'induit l'expansion des crédits immobiliers depuis 2004, même si en 2009, les charges d'intérêt ralentissent en lien avec le repli des nouveaux crédits des ménages et la baisse des taux d'intérêt (voir tableau P1.2).

Des résultats contrastés selon les filières de production

En 2009, pour produire un service de logement de 100 €, les bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 44,6 € en charges d'intérêts, impôts et taxes, frais d'entretien... (voir fiche P2 - Les charges) ; ils retirent ainsi de leur activité de location un RBC de 55,4 € sur 100 € de loyers quittancés. Les bailleurs HLM dégagent un solde de gestion locative moindre : 100 € de loyers ne leur « rapportent » que 45,2 €. Pour les propriétaires non-accédants, l'avantage procuré par la possession du logement qu'ils occupent est très important, en raison des faibles charges qu'ils acquittent. Leur économie réelle de service de logement s'élève à 90,2 € pour 100 € de loyer, contre 29,4 € pour les accédants, qui supportent des charges d'intérêts élevées.

A l'exception des bailleurs HLM, les producteurs voient leur résultat diminuer en 2009 : ils pâtissent de la hausse de la fiscalité. Après avoir connu une forte croissance du rapport RBC/production entre 1986 et 2000, en lien avec la baisse des taux d'intérêt, les accédants sont désormais dans une situation plus défavorable que leurs prédécesseurs (voir fiche P4 - Comptes des propriétaires occupants).

Le résultat des bailleurs personnes physiques se dégrade pour la 3^{ème} année consécutive, mais reste à un niveau haut. Enfin, la situation des bailleurs HLM s'améliore en 2009 : ils bénéficient d'une accélération des loyers et de la baisse des taux d'intérêt (voir fiche P3 - Comptes des bailleurs). ■

Concepts et méthodes : le résultat brut courant

Les comptes des producteurs traitent de la production, de la distribution et de la redistribution des revenus. Ils permettent d'appréhender la situation financière des différentes filières, et donc le résultat de la gestion locative.

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

Les autres activités des producteurs (promotion immobilière, construction ...) ne sont pas prises en compte dans cette analyse. De même, les produits et les charges financières comme la gestion de trésorerie, qui ne sont pas directement liés au service de logement, sont ignorés.

Tableau P1.1

RESSOURCES⁽¹⁾ ET EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2009

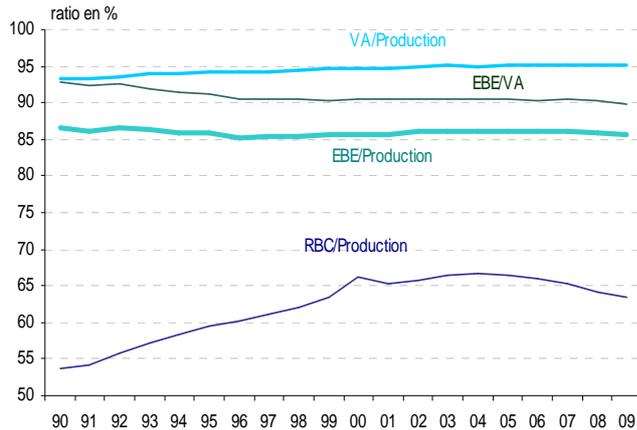
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	192,0	18,7	0,0	210,8
Emplois (Md€)	69,9	5,5	2,3	77,7

Source : Compte du logement 2009

(1) Les ressources sont évaluées par le montant des loyers nets de la CRL (contribution sur les revenus locatifs), auxquels s'ajoutent les subventions d'exploitation et les indemnités d'assurances versées aux propriétaires.

Graphique P1.1

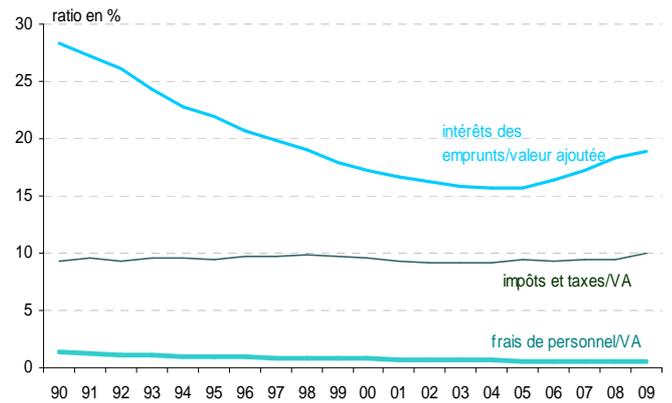
BAISSE DU RATIO EBE/PRODUCTION



Source : Compte du logement 2009

Graphique P1.2

LA CHARGE FINANCIÈRE RALENTIT, LES IMPÔTS ET TAXES PROGRESSENT



Source : Compte du logement 2009

Tableau P1.2

RÉSULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

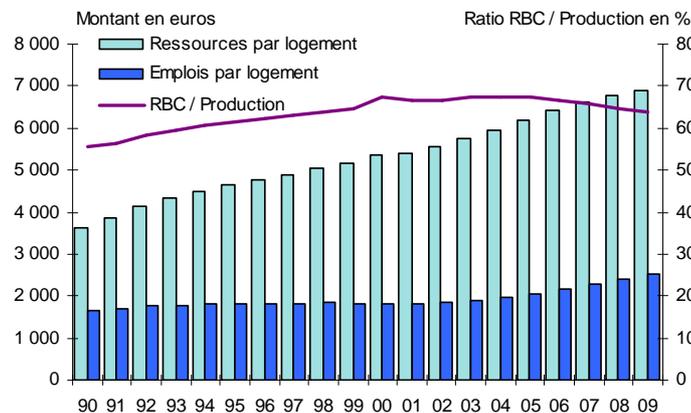
	1984	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Ressources (Md€)	54,3	137,9	145,8	148,7	155,5	162,4	170,2	179,8	189,2	197,8	204,4	210,8
Emplois (Md€)	28,5	50,9	51,4	52,2	53,5	54,9	57,3	60,6	64,6	69,0	73,5	77,7
Résultat brut courant (Md€)	25,8	87,1	94,4	96,5	101,9	107,5	112,9	119,2	124,7	128,8	130,9	133,1
Production (Md€)	51,7	137,5	142,4	147,9	155,0	161,9	169,7	179,2	188,7	197,2	203,8	210,1
RBC/Production (%)	49,9	63,3	66,3	65,2	65,7	66,4	66,6	66,5	66,1	65,3	64,2	63,3

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). La CRL a été totalement supprimée en 2006.

Source : Compte du logement 2009

Graphique P1.3

LE RBC/PRODUCTION AFFÉRENT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES CONTINUE DE SE REPLIER



Source : Compte du logement 2009

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2009, les charges des producteurs de service de logement s'élevaient à 77,7 milliards d'euros. Elles décéléraient légèrement pour la 2^{ème} année consécutive (+5,7 % après +6,6 % en 2008 et +6,8 % en 2007). Les charges des producteurs concernent essentiellement les résidences principales (69,9 milliards, soit 90 % du montant total) ; 7 % sont allouées aux résidences secondaires et 3 % aux logements vacants.

Les charges financières (intérêts des emprunts) constituent le premier poste de dépenses des producteurs. Face à l'augmentation des charges d'intérêts depuis 2004, leur poids dans les emplois des producteurs progresse à nouveau depuis 2005 alors qu'il avait fortement reculé entre 1987 et 2004, à la faveur de la baisse des taux d'intérêt. Il s'établit à 48,6 % en 2009, niveau qui n'avait pas été atteint depuis 1995, soit au début de la phase descendante du précédent cycle immobilier (voir graphique P2.2). Les charges financières ne contribuent plus qu'à hauteur de 50 % à la hausse des charges des producteurs en 2009, après 73 % en 2008 (voir graphique P2.1). Cela s'explique par la forte croissance de la TFPB (+ 9,0 %).

Ralentissement des intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts croissent encore vigoureusement en 2009, même s'ils ralentissent nettement (+5,9 % en 2009 après +10,3 % en 2008). Plusieurs éléments concourent à ce phénomène. En lien avec la crise économique et immobilière, les crédits à l'habitat versés aux ménages diminuent encore fortement (-14,8 % après -17,0 % en 2008). L'encours des ménages ralentit : il ne progresse plus que de 4,3 %, après +8,3 % en 2008. La baisse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat en 2009 (-0,3 point) contribue également au ralentissement des charges d'intérêt.

Les intérêts payés pour les acquisitions et les travaux des résidences principales (35,2 milliards d'euros en 2009) sont supportés à 74 % par les propriétaires accédants, à 11 % par les bailleurs personnes physiques et à 12 % par les organismes HLM et autres bailleurs sociaux. Les propriétaires non accédants n'en acquittent que 3 % (soit 1,2 milliard d'euros d'intérêts pour les emprunts relatifs à des travaux).

Forte accélération de la fiscalité

Les impôts et les taxes accélèrent fortement en 2009 (+9,0 % après +3,7 % en 2008) pour s'élever à 20,0 milliards d'euros. Les quatre cinquièmes correspondent à la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB). Cet impôt sur le patrimoine a crû à un rythme soutenu au cours des 20 dernières années : +6,4 % en moyenne annuelle (voir graphique P2.4). Cependant, après trois années de ralentissement, cet impôt croît à nouveau très vigoureusement (+9,0 % après +4,3 % en 2008).

Le cinquième restant correspond aux impôts sur les revenus fonciers, à la taxe de 1,1 % pour financer le RSA (mise en place en 2009) et à la taxe sur les logements vacants qui ne concernent que les bailleurs privés (3,6 milliards d'euros en 2009). Les impôts sur les revenus fonciers accélèrent en 2009 (+2,5 % après +1,2 % en 2008), en raison de la hausse des revenus fonciers : la baisse des travaux réalisés dans les logements et les copropriétés diminue les charges déductibles des loyers perçus.

Les frais de personnels progressent

Les frais de personnels, qui comprennent les frais de personnels de gestion et la partie non récupérable des dépenses en gardiens, augmentent de 4,2 % en 2009 après 3,3 % en 2008, en raison de l'augmentation des prix des frais en personnels d'immeuble (gardiens, concierges). ■

Concepts et méthodes : les charges des producteurs

Lorsqu'ils sont locataires, les occupants n'ont pas à acquitter la totalité des charges liées à l'usage de leur logement : une partie d'entre elles est supportée par le propriétaire. Ainsi le coût des gardiens, de l'entretien des parties communes, des ascenseurs... est réparti entre le locataire et le bailleur. Cette part de charges acquittée par le bailleur est qualifiée de « non récupérable ». La répartition est encadrée, en particulier les décrets n°82-955 du 9 novembre 1982 et n°82-1164 du 30 décembre 1982 qui fixent la liste des charges récupérables. Par analogie, on peut isoler, parmi les charges des propriétaires occupants, celles qu'ils continueraient à supporter s'ils mettaient leur propre logement en location.

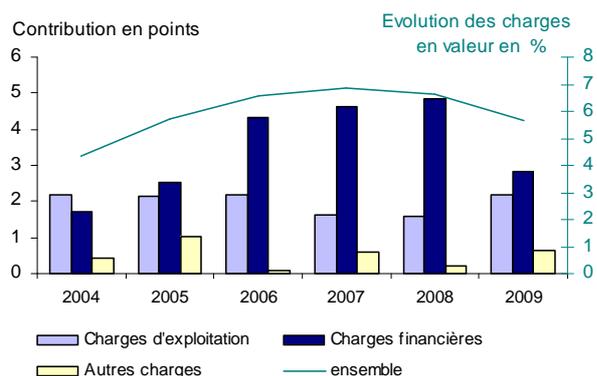
Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

On peut classer les charges des producteurs en trois catégories :

- les charges d'exploitation liées à la production de service de logement, qui correspondent à la consommation intermédiaire et à la rémunération des personnels (partie non récupérable des charges locatives) : elles comprennent l'entretien et les petits travaux, les frais de personnels, d'agence, de syndic, les prestations de services, les frais de baux et d'agences et la TFPB ;
- les charges financières (intérêts des emprunts) ;
- les « autres charges » (impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants, taxe de solidarité active, primes d'assurances à la charge des bailleurs et les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

Graphique P2.1

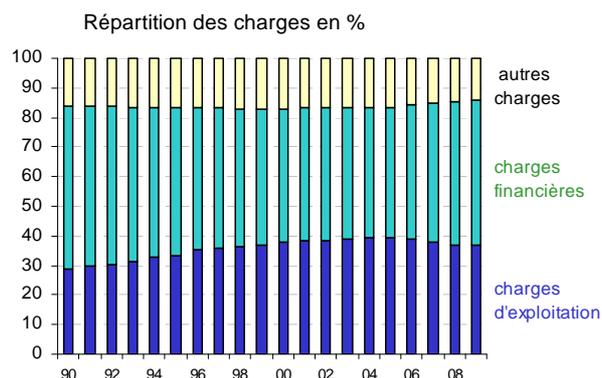
LE RALENTISSEMENT DES CHARGES FINANCIÈRES EXPLIQUE CELUI DES CHARGES EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique P2.2

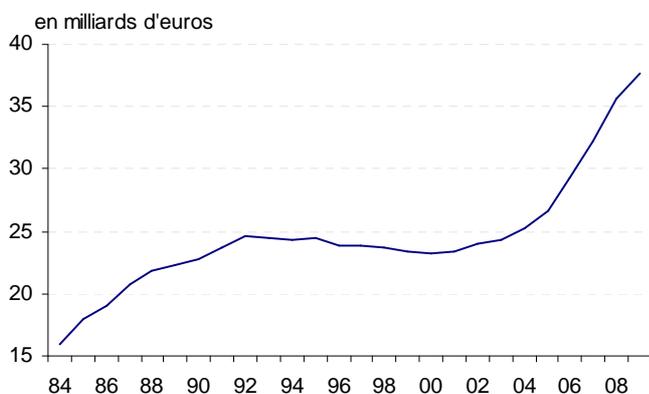
LE POIDS DES CHARGES FINANCIÈRES S'ACCROÎT



Source : Compte du logement 2009

Graphique P2.3

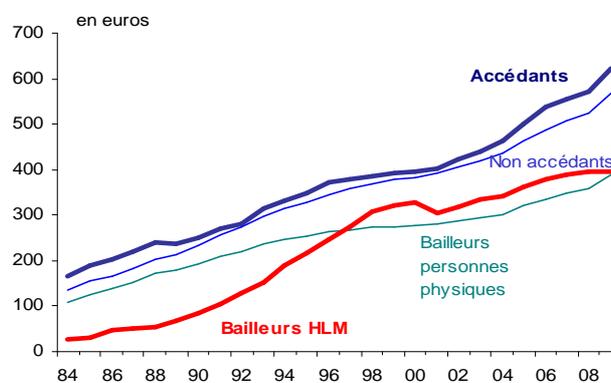
FORTE CROISSANCE DES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS DEPUIS 2006



Source : Compte du logement 2009

Graphique P2.4

ACCÉLÉRATION DE LA TFPB PAR LOGEMENT DANS LE PARC PRIVÉ EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau P2.1

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros										
	1984	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Entretien et petits travaux des parties communes	2 052	2 911	2 866	2 845	2 845	2 999	3 142	3 326	3 495	3 428	
Services extérieurs ⁽¹⁾	1 658	3 810	3 818	3 928	4 419	4 417	4 609	4 755	4 934	5 097	
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion ⁽²⁾	1 063	3 018	3 076	3 165	3 309	3 465	3 597	3 655	3 774	3 933	
TFPB	2 807	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727	14 381	15 001	16 344	
Intérêts des emprunts	15 881	23 425	23 947	24 333	25 269	26 714	29 329	32 308	35 646	37 733	
Autres impôts et taxes ⁽³⁾	1 754	2 610	2 725	2 799	2 873	3 205	3 107	3 261	3 299	3 612	
Prestations de service, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	464	1 114	1 133	1 208	1 226	1 316	1 379	1 482	1 562	1 556	
Primes d'assurances	356	465	508	550	596	641	619	693	710	777	
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 484	4 500	4 622	4 727	4 832	4 957	5 060	5 122	5 121	5 230	
Ensemble des emplois	28 519	52 199	53 548	54 921	57 311	60 590	64 568	68 982	73 542	77 710	

Source : Compte du logement 2009

- (1) Honoraires de syndic, rémunérations d'intermédiaires, petits travaux.
- (2) Les frais de personnels de gestion ne concernent que les bailleurs sociaux.
- (3) Impôts sur les revenus fonciers, taxes sur les logements vacants.

P3 - COMPTES DES BAILLEURS

En 2009, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne 6 133 € par logement de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 746 € de charges. Ils dégagent ainsi une rentabilité de la gestion locative, mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 55,4 %. Les bailleurs d'HLM dégagent une « rentabilité » de près de douze points inférieure à celle des bailleurs personnes physiques (43,7 %). Ils perçoivent en moyenne 4 171 € par logement et supportent 2 302 € de charges.

La fixation des loyers n'obéit naturellement pas à la même logique dans ces deux secteurs de location. Les locataires en HLM bénéficient de loyers nettement plus faibles en moyenne. L'écart entre les montants de ressources perçues par logement, s'est largement creusé en dix ans : le différentiel s'élève désormais à 47 % alors qu'il n'était que de 30 % en 1996.

Proches en niveaux, les charges supportées par ces deux types de bailleurs sont très dissemblables en structure, en raison des différences de réglementation, notamment en matière fiscale, et du type de service offert (voir graphique P3.1). Ainsi, l'impôt sur les revenus fonciers, auquel seuls les bailleurs personnes physiques sont assujettis, représente 19 % de leurs charges (503 € par logement en 2009). Les différences tiennent aussi à la nature du service de logement offert : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels supérieurs. Enfin, les charges d'intérêts supportées par les bailleurs HLM sont 33 % plus élevées par logement, car leurs acquisitions et leurs travaux de gros entretien sont bien davantage financés par des emprunts.

Le rendement de la gestion locative diminue pour les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/production se replie pour la 3^{ème} année consécutive en 2009 : - 1,0 point, après - 0,1 point en 2008 et - 0,3 point en 2007. En 2009, les loyers évoluent au même rythme qu'en 2008 (+ 3,1 %), mais inférieur à celui des charges qui accélèrent

(+ 5,5 % après + 3,3, %). Ces dernières progressent sous l'impulsion de la taxe foncière sur les propriétés bâties, en forte hausse en 2009, et de la mise en place d'une taxe de 1,1 % pour financer le RSA. Au contraire, les charges financières ralentissent après cinq années où elles avaient progressé à un rythme supérieur à 10 %, en lien avec la baisse des taux d'intérêt et le repli de l'activité immobilière.

Toutefois, l'impôt sur les revenus fonciers progresse plus vite qu'en 2008, sous l'effet de la hausse des revenus fonciers imposables. La baisse des travaux d'investissement et d'entretien réalisés dans les logements compense la hausse des autres charges déductibles des loyers perçus.

Le résultat des bailleurs HLM s'améliore en 2009

Le rapport entre le résultat brut courant et la production progresse en 2009, après deux années de baisse marquée. Le ratio retrouve un niveau proche de celui de 2007.

Cette évolution résulte d'une part de l'accélération des loyers et d'autre part de la baisse du poids de la charge de la dette dans la production. Après deux années de forte progression, la charge financière ralentit en effet en 2009. Les bailleurs sociaux, qui ont développé depuis 2007 de nombreux nouveaux programmes de construction neuve ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux, bénéficient d'une baisse des taux d'intérêt des prêts accordés par la Caisse de Dépôts et Consignations au plus bas (voir fiche A1 - Les aides publiques au logement en 2008). Ceux-ci sont liés à celui du taux du livret A⁽²⁾. ■

(1) L'impôt sur les revenus fonciers est enregistré en droits constatés ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements.

(2) Le taux est désormais fixé automatiquement, en fonction des variations de l'Euribor et de l'IPC. Il est susceptible d'être révisé tous les semestres.

(3) Les logements de bailleurs d'HLM achevés après 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant les quinze premières années d'occupation ou vingt-cinq premières depuis la loi de cohésion sociale de 2005.

(4) Les indemnités exceptionnelles versées par les sociétés d'assurances sont inscrites en ressources des producteurs, contrairement aux indemnités ordinaires qui apparaissent en déduction des primes multirisques - habitation.

25 ans d'évolution de la situation du secteur HLM

Au cours des années 1980, malgré une croissance vive des charges d'exploitation, la rentabilité de la gestion locative des bailleurs HLM s'est légèrement accrue. Ce résultat s'explique en partie par la baisse de la rémunération du livret A qui s'est répercutée, en 1986, sur le taux des prêts locatifs aidés (PLA). Par la suite, le réaménagement de la dette en 1989 et le repli de l'investissement des bailleurs d'HLM entre 1986 et 1990 ont entraîné un allègement des charges d'intérêts.

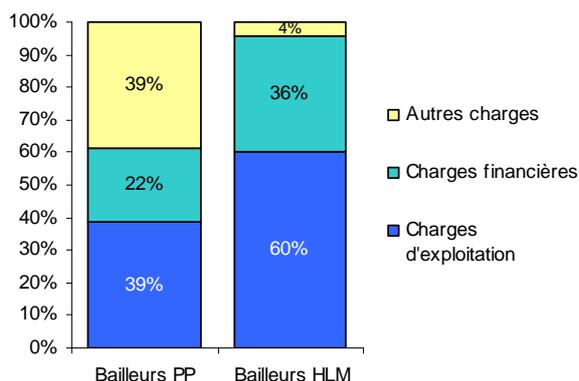
Au cours des années 1990, la situation financière des organismes HLM s'est lentement dégradée, en raison notamment du poids croissant des impôts. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par logement a augmenté de 15 % en moyenne chaque année, suite à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération⁽³⁾. Moins de 40 % du parc était assujetti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant de la taxe par logement assujetti a augmenté d'environ 11 % par an.

L'exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS, entrée en vigueur en 2001, et la diminution régulière de la vacance ont accompagné l'amélioration du ratio RBC/Production entre 2001 et 2006. Enfin, la progression des charges financières liée au dynamisme des investissements a grevé le résultat en 2007 et 2008.

En 2000, l'élévation inédite de ce rapport est due à la conjonction d'une perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances⁽⁴⁾, d'une baisse des charges financières et d'une stabilité de la taxe foncière par logement.

Graphique P3.1

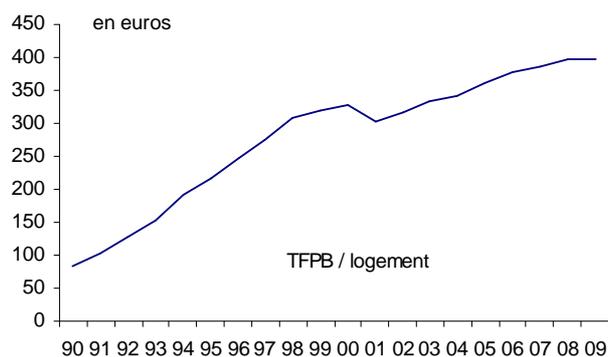
DES STRUCTURES DE CHARGES TRES DIFFÉRENCIÉES



Source : Compte du logement 2009

Graphique P3.2

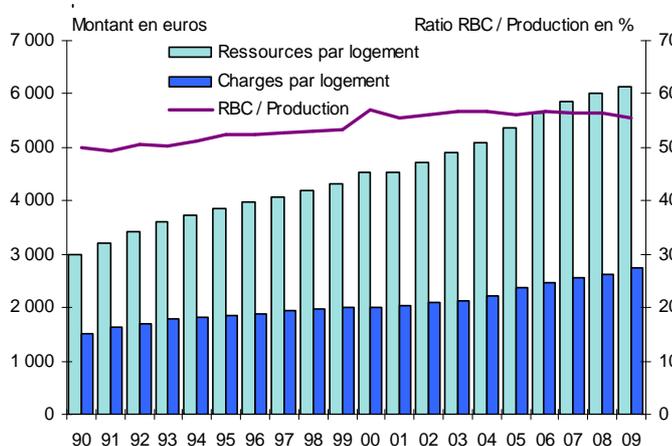
LA TFPB PAR LOGEMENT HLM SE STABILISE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique P3.3

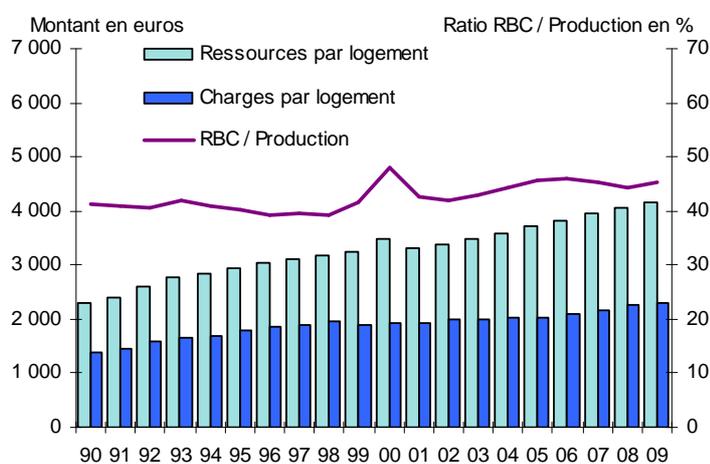
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES DIMINUE LÉGÈREMENT EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique P3.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM S'AMÉLIORE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau P3.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %											
	1984	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Montant des ressources par logement	1 781	4 311	4 528	4 536	4 718	4 895	5 095	5 351	5 648	5 856	5 999	6 133
Montant des charges par logement	847	2 016	2 015	2 029	2 082	2 130	2 222	2 360	2 452	2 559	2 627	2 746
RBC / Production (%)	52,9	53,4	57,1	55,6	56,0	56,7	56,6	56,1	56,8	56,5	56,4	55,4
Intérêts / Production (%)	4,6	6,6	6,7	6,8	6,9	7,1	7,5	7,9	8,7	9,2	9,8	10,1
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	9,1	9,7	8,9	8,3	8,3	8,2	8,2	8,8	8,1	8,3	8,2	8,2

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). En 2006, la CRL a été supprimée.

Source : Compte du logement 2009

Tableau P3.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %											
	1984	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Montant des ressources par logement	1 752	3 243	3 469	3 322	3 382	3 492	3 596	3 706	3 828	3 942	4 045	4 171
Montant des charges par logement	1 208	1 904	1 919	1 927	1 980	2 004	2 017	2 037	2 089	2 173	2 264	2 302
RBC / Production (%)	37,6	41,7	47,9	42,7	41,9	43,0	44,4	45,5	45,9	45,3	44,4	45,2
Intérêts / Production (%)	52,1	24,7	23,1	22,6	23,0	21,9	20,0	18,9	18,3	19,1	20,0	19,8

La production est évaluée par le montant des loyers nets de CRL (anciennement CACRDB). En 2006, la CRL a été totalement supprimée.

Source : Compte du logement 2009

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

La « rentabilité » du service de logement que les propriétaires se rendent à eux-mêmes peut être calculée en mettant en regard le loyer estimé (imputé) qu'ils acquitteraient s'ils étaient locataires de leur propre logement avec les charges qu'ils supportent, charges dont le propriétaire est redevable en tant que producteur de service de logement (voir encadré).

Le solde induit est très élevé pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement. Il équivaut à 90,2 % de leurs loyers imputés. Les propriétaires accédants qui supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts (5 021 € par logement en moyenne en 2009) dégagent une « rentabilité » trois fois plus faible : 29,4 % des loyers. Ce ratio ne reflète qu'une situation moyenne ; le poids des charges financières varie considérablement selon le stade de remboursement : les accédants qui ont contracté un prêt récemment (durant les cinq dernières années) paient environ cinq fois plus de charges d'intérêts que ceux dont le prêt arrivera à échéance dans les cinq prochaines années.

Les propriétaires accédants ont à la fois les charges les plus élevées (5 771 € par logement) et les ressources les plus fortes (8 174 € par logement). Leurs logements sont en général plus spacieux, plus confortables et plus récents.

Propriétaires accédants : nouvelle dégradation du résultat

En 2009, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production des propriétaires accédants diminue pour la 7^{ème} année consécutive (- 3,8 points après - 5,9 points en 2008), car leurs charges progressent nettement plus vite que les loyers imputés. Cette dégradation, amorcée en 2003, s'atténue en raison du ralentissement des charges des accédants (+ 6,5 % après + 9,8 %) dans un contexte de légère décélération des loyers (+ 0,4 % après + 0,7 % en 2008).

En 2009, les charges ont progressé sous l'impulsion de la TFPB (+ 9,2 % après + 2,5 % en 2008) et des primes d'assurance (+ 11,3 % après + 4,3 %). Au contraire, les charges d'intérêts

ralentissent (+ 6,2 % après deux années à + 10,9 %). Au repli des nouveaux crédits contractés par les ménages, qui limite la hausse des encours de prêts immobiliers, s'ajoute, en 2009, une baisse des taux d'intérêt (voir graphique P4.3). De ce fait, le poids des charges financières diminue en 2009, pour la première fois depuis 2004.

En 2009, le rapport RBC/production s'établit à un niveau historiquement bas depuis 1984 (29,4). Le repli du RBC/production depuis 2003 survient après quatorze années de progression continue. Il est passé de 31,9 % en 1986 à 52,9 % en 2000, gagnant vingt-et-un points, à la faveur notamment de la baisse des taux d'intérêt enregistrée depuis 1993 (voir graphique P4.2).

En 1984, les intérêts d'emprunts amputaient fortement la « rentabilité » de l'accession puisqu'ils correspondaient à 90,3 % des charges, soit aux deux tiers des loyers imputés des accédants. En 2009, ils représentent 87,0 % des charges et 61,5 % des loyers imputés (voir tableau P4.1).

Propriétaires non accédants : la rentabilité se replie

Les propriétaires non accédants supportent des charges nettement plus faibles que les autres producteurs puisqu'ils ne paient des charges d'intérêts que sur les crédits contractés pour la réalisation de gros travaux (110 € par logement en moyenne en 2009).

Le ratio RBC/production s'établit en 2009 à 90,2 %, en repli de 0,5 point. Les loyers imputés des propriétaires non accédants ralentissent et évoluent, comme en 2007 et 2008, à un rythme inférieur à celui des charges qui accélèrent (voir tableau P4.2). Les propriétaires non accédants pâtissent, comme les accédants, de la forte augmentation de la TFPB et des primes d'assurance.

En 2000, l'évolution insolite de ce ratio s'explique par une augmentation des ressources liée à la perception d'indemnités d'assurances pour couvrir les travaux occasionnés par la tempête de décembre 1999. ■

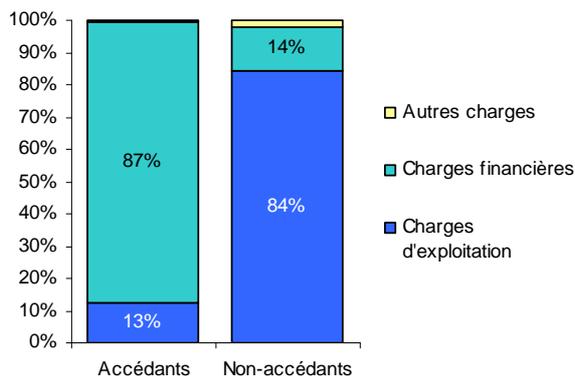
Concepts et méthodes

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent un service de logement, à l'instar des bailleurs, mais pour leur compte propre. Il s'agit alors d'une production non marchande, dont la valeur est évaluée par des loyers imputés. La valeur des loyers imputés correspond aux loyers que les propriétaires acquitteraient dans le secteur locatif privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent.

Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, le résultat brut courant traduit véritablement le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, le résultat brut courant donne simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement, mais il représente également l'avantage en nature réel que leur procure le fait de posséder le logement qu'ils occupent. En effet, ils font l'économie d'un loyer mais supportent tout de même des charges (l'équivalent des charges non récupérables des bailleurs) qu'ils n'auraient pas à acquitter s'ils étaient locataires.

Graphique P4.1

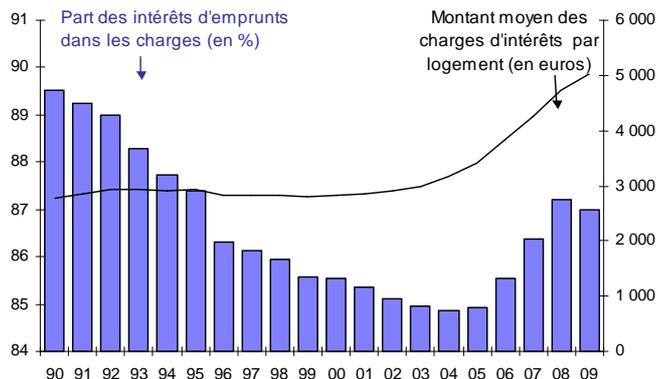
LES CHARGES FINANCIÈRES REPRÉSENTENT 87 % DES CHARGES DES ACCÉDANTS



Source : Compte du logement 2009

Graphique P4.2

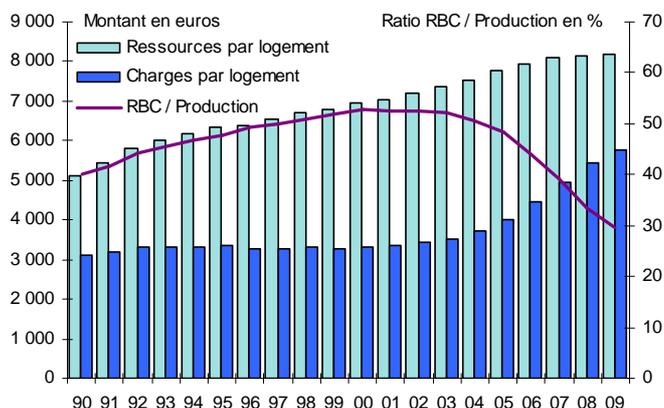
LA PART DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS DIMINUE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique P4.3

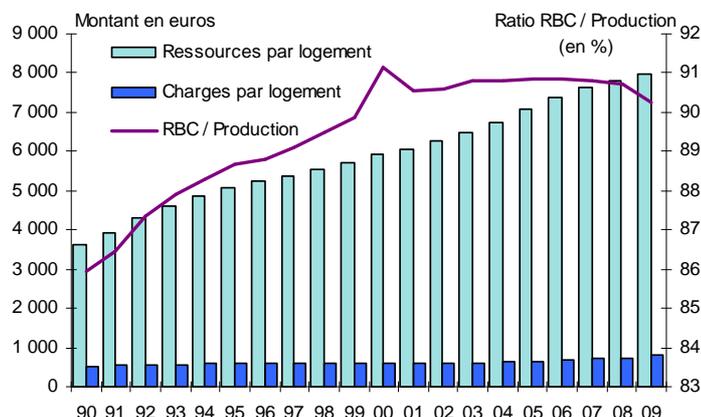
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCÉDANTS DIMINUE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2009

Graphique P4.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES NON-ACCÉDANTS SE REPLIE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau P4.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

	En euros et en %												
	1984	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Montant des ressources par logement	3 674	6 783	6 945	7 019	7 198	7 348	7 527	7 760	7 945	8 091	8 142	8 174	
Montant des charges par logement	2 386	3 269	3 303	3 349	3 422	3 516	3 736	4 022	4 470	4 930	5 438	5 771	
RBC / Production (%)	37,8	51,9	52,9	52,4	52,5	52,2	50,4	48,3	43,8	39,1	33,3	29,4	
Intérêts / Production (%)	63,1	41,3	41,1	40,8	40,5	40,7	42,2	44,1	48,2	52,7	58,3	61,5	

Source : Compte du logement 2009

Tableau P4.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCÉDANTS

	En euros et en %												
	1984	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Montant des ressources par logement	2 317	5 704	5 918	6 056	6 275	6 487	6 742	7 066	7 368	7 638	7 822	7 988	
Montant des charges par logement	336	584	580	585	595	603	628	656	683	710	736	791	
RBC / Production (%)	85,7	89,9	91,2	90,5	90,6	90,8	90,8	90,9	90,8	90,8	90,7	90,2	
Intérêts / Production (%)	6,3	2,2	2,0	1,8	1,7	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3	1,3	1,4	

Source : Compte du logement 2009

P5 - LE COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Ralentissement des ressources

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent en 2009 à 11,6 milliards d'euros, et augmentent de 0,2 %, soit moins vite que les deux années précédentes (+ 1,1 % en 2008 et + 2,8 % en 2007) en lien avec le ralentissement des redevances. Pour tous les types d'hébergement, les redevances forment plus de 80 % des ressources, à l'exception des foyers étudiants où elles en constituent un peu plus des deux tiers (voir tableau P5.1 et graphique P5.1).

Les subventions, qui représentent, en 2009 comme en 2008, 7,2 % des ressources des producteurs de service de logement collectif, s'élèvent à 843 millions d'euros. Elles dépendent de décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil. Elles ont diminué de 0,2 % en 2009, après avoir augmenté de 0,2 % en 2008 et de 1,2 % 2007. Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent presque le tiers des ressources. Ainsi, alors que les foyers d'étudiants ne représentent que 2,4 % des redevances, ils reçoivent 13,9 % des subventions.

Hausse des charges de 1,0 %

Les charges des producteurs s'élèvent de 6,6 milliards d'euros en 2008 à 6,7 milliards en 2009 (voir tableau P5.2). Elles sont en hausse de 1,0 % par rapport à 2008. L'essentiel de ces charges sont des dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes, de services extérieurs et de frais de personnels. Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 5 % restants.

Les charges par lit atteignent, en moyenne, 5 540 € (voir tableau P5.3). Elles varient fortement selon le type d'hébergement considéré : 8 240 € pour les personnes en difficulté sociale contre 1 160 € pour les étudiants.

En 2009, les frais de personnels s'élèvent à près de 4,1 milliards d'euros, soit 0,6 % de plus qu'en 2008. Ils représentent environ 60 % des charges. Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels de service. Ces derniers ont plus que triplé entre 1990 et 2009, contribuant fortement à la hausse des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion sont restées relativement stables en 2009 (+ 0,2 % entre 2008 et 2009). La répartition entre les deux postes est variable selon le type d'hébergement (voir graphique P5.2). Les frais de personnels de service sont prépondérants pour les personnes âgées (90 % des frais de personnels) et moins importants pour les autres types d'établissements.

Les charges locatives (entretien, petits travaux des parties communes et dépenses d'énergie) s'élèvent en 2009 à 1,2 milliard d'euros. Elles ralentissent (+ 1,5 % après + 4,1 % en 2008) du fait de la baisse importante des dépenses d'énergie (- 3,2 % après + 9,9 % en 2008). Ces dernières s'élèvent à 902 millions d'euros et rapportées au nombre de lits, elles atteignent 747 €.

Les services extérieurs représentent 15,4 % des charges (voir tableau P5.4). Leur montant s'élève à 1,0 milliard d'euros répartis entre les frais locatifs et de copropriété (49 % du montant), les petits travaux (42 %), les primes d'assurances (5 %) ainsi que les rémunérations d'intermédiaires (4 %). ■

Concepts et méthodes : le compte des producteurs de service de logement collectif

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

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

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

Tableau P5.1

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2009

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficulté	Travailleurs	Étudiants	Total
Ressources (en millions d'euros)	8 313	2 114	401	450	371	11 649
Redevances	7 814	1 957	335	388	254	10 748
Subventions d'exploitation	488	113	65	60	118	843
Indemnités d'assurances	11	44	1	2	0	58
Redevances (%)	94,0	92,6	83,6	86,2	68,3	92,3
Subventions d'exploitation (%)	5,9	5,3	16,3	13,3	31,7	7,2
Indemnités d'assurances (%)	0,1	2,1	0,1	0,5	0,0	0,5
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2009

Tableau P5.2

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Personnes âgées	1 586	3 657	3 986	4 309	4 659	4 710	4 785	5 011	5 039	5 071	5 108
Adultes handicapés	396	593	577	596	611	557	598	584	581	599	609
Personnes en difficulté sociale	107	168	201	187	168	239	316	376	318	347	361
Travailleurs	265	333	345	340	353	360	345	376	405	415	421
Étudiants	156	183	187	178	187	182	195	192	187	197	200
Total	2 510	4 934	5 296	5 610	5 979	6 048	6 239	6 539	6 530	6 629	6 698

Source : Compte du logement 2009

Tableau P5.3

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Personnes âgées	3 910	5 980	6 150	6 320	6 520	6 570	6 650	6 790	6 870	6 890	6 900
Adultes handicapés	7 060	6 500	6 040	5 970	5 870	5 140	5 300	4 990	4 900	5 020	5 090
Personnes en difficulté sociale	3 640	5 290	7 180	6 430	5 060	6 350	7 990	9 390	7 820	7 990	8 240
Travailleurs	1 780	2 190	2 440	2 420	2 590	2 630	2 650	2 820	3 080	3 130	3 180
Étudiants	1 140	1 180	1 190	1 120	1 160	1 120	1 190	1 150	1 110	1 160	1 160
Total	3 230	4 730	4 950	5 060	5 200	5 200	5 350	5 470	5 480	5 520	5 540

Source : Compte du logement 2009. Les montants sont arrondis à la dizaine d'euros.

Tableau P5.4

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTE

En %

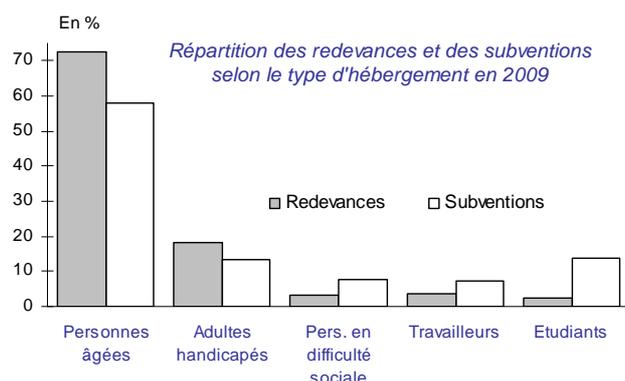
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Charges locatives (*)	19,6	16,7	16,6	16,9	16,4	16,6	16,5	16,9	16,8	17,0	17,1
Services extérieurs	13,1	15,0	15,4	16,0	15,7	16,1	15,6	15,5	15,6	15,6	15,6
Frais de personnels	58,2	60,6	60,5	60,3	61,5	61,6	62,6	62,3	62,4	62,1	62,1
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,4	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	7,2	6,9	6,3	5,7	5,1	4,7	4,6	4,7	4,6	4,6
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
Total	100,0										

Source : Compte du logement 2009

(*) Ce poste regroupe l'entretien et les petits travaux des parties communes, ainsi que les dépenses d'énergie

Graphique P5.1

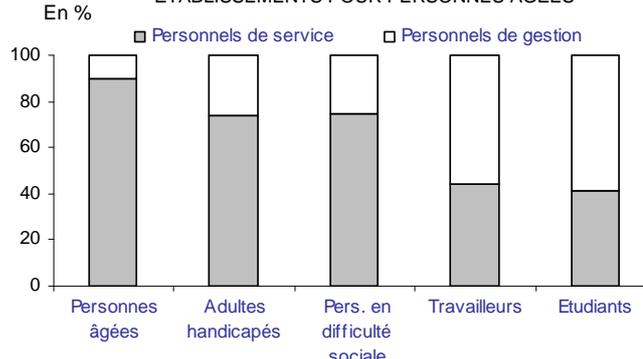
LA PART DES SUBVENTIONS EST FORTE POUR LES FOYERS D'ÉTUDIANTS



Source : Compte du logement 2009

Graphique P5.2

PLUS DE FRAIS DE PERSONNELS DE SERVICE DANS LES ÉTABLISSEMENTS POUR PERSONNES ÂGÉES



Source : Compte du logement 2009

I – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN 2009

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2007, la crise financière a mis brutalement fin au cycle immobilier amorcé en 1998. La baisse de l'activité immobilière, initiée en 2008 (- 3,1 %), s'intensifie en 2009 (- 18,4 %), en lien avec le recul des acquisitions de logements anciens (- 25,6 %) et de logements neufs (- 15,2 %). Les gros travaux d'entretien et d'amélioration se maintiennent (- 0,2 %).

Seuls les bailleurs HLM soutiennent la construction neuve (+ 16 %) et les transactions dans l'ancien (+ 24 % - voir fiche I4 - *Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales*). Le développement, depuis 2004, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) et le plan de relance mis en place fin 2008 favorisent l'investissement locatif social.

Net repli de la construction neuve

Après une croissance de 5,4 % en 2008, l'investissement en logements neufs recule fortement en 2009 (- 15,2 %) et ce, pour la première fois depuis 1996. Un tel repli n'avait jamais été enregistré depuis l'origine du compte (1984). Néanmoins, l'investissement reste à un niveau élevé, dépassant celui atteint en 2005. La formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs (- 14,9 % en 2009 après + 5,8 % en 2008) s'établit à 59,4 milliards d'euros, soit un niveau voisin de celui enregistré en 2006. En volume, elle décroît pour la deuxième année consécutive, mais de façon beaucoup plus accentuée qu'en 2008 (- 12,5 % après - 1,7 % en 2008). Cette évolution globale est fortement tirée par le repli de la construction neuve des particuliers (la croissance de la FBCF en logements neufs des ménages passe de - 4,1 % en 2008 à - 16,0 % en 2009), alors que la construction neuve des organismes HLM demeure favorablement orientée. L'indice du coût de la construction se replie en 2009 (- 2,7 % en 2009 après + 7,7 % en 2008 et + 4,0 % en 2007).

Recul très marqué de l'ancien

L'activité immobilière dans l'ancien a été plus rapidement et plus amplement impactée par le

retournement économique. Après avoir baissé dès 2008 (- 9,3 %), les acquisitions de logements d'occasion reculent de 25,6 % en 2009. En 2008, la baisse du nombre de transactions (- 16,2 %) tirait à elle seule celle en valeur. En 2009, le marché de l'ancien fait face à une baisse, à la fois des prix (- 1,3 % en moyenne annuelle) et du nombre de transactions réalisées par les ménages (- 11,7 %).

Freinage des travaux d'entretien - amélioration

Le marché des travaux résiste mieux à la crise que celui des acquisitions. Une légère décroissance en 2009 (- 0,2 %) succède à la décélération de 2008 (+ 4,9 % après + 6,6 % en 2007). La baisse de 2009 est le fruit d'un repli de 1,8 % du volume des travaux et d'un net ralentissement des prix, dont le rythme s'établit à moins de 2 % en 2009, après avoir connu une croissance annuelle supérieure à 4 % pendant 5 ans. Les dépenses liées aux travaux ont été soutenues par la mise en place de l'éco-prêt à taux zéro qui permet de financer des travaux de réhabilitation énergétique.

La FBCF en logements baisse de 9,2 % en volume en 2009

La FBCF en valeur chute, en 2009, de 10,5 %, alors qu'elle progressait encore en 2008 de 3,9 %. Elle s'établit en 2009 à 113,4 milliards d'euros. Les prix de la FBCF baissent en 2009 de 1,4 %, après une hausse de 5,9 % en 2008. La baisse en valeur s'explique toutefois majoritairement par la baisse des volumes qui s'est opérée sur l'ensemble des trois marchés. Globalement, la FBCF se replie de 9,2 % en volume. Une telle chute n'avait jamais été observée depuis l'origine du compte (1984). Les travaux ont toutefois mieux résisté et représentent désormais une part plus importante de la FBCF (40,2 % après 36,1 % en 2008). ■

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).

Tableau I1.1

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, LA FBCF ET L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS

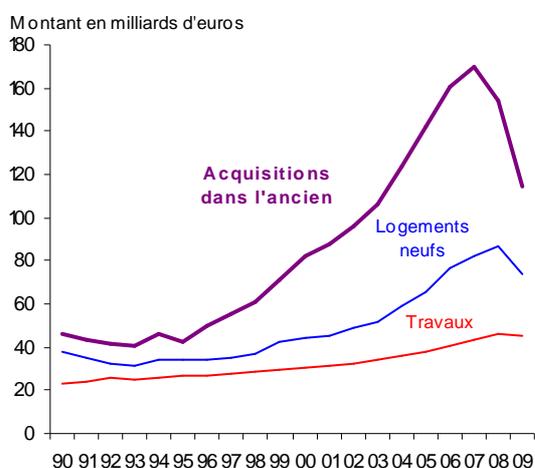
En milliards d'euros et en %

	2007	2008	2009	variation 2008	variation 2009
(1) Construction de logements neufs	64,6	68,4	58,2	5,9	- 14,9
(2) Terrains d'assise des logements neufs	16,4	17,0	14,2	3,7	- 16,5
(3) Frais et droits (neuf)	1,4	1,3	1,1	- 0,9	- 15,5
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	82,3	86,7	73,6	5,4	- 15,2
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	114,1	103,6	77,0	- 9,2	- 25,6
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	44,7	40,6	30,2	- 9,2	- 25,7
(7) Frais et droits (ancien)	11,2	10,1	7,6	- 9,8	- 24,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (5 + 6 + 7)	170,0	154,2	114,8	- 9,3	- 25,6
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	43,6	45,7	45,6	4,9	- 0,2
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	12,5	11,4	8,7	- 8,8	- 23,8
(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	295,9	286,7	233,9	- 3,1	- 18,4
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	112,8	102,5	76,2	- 9,2	- 25,6
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	43,9	39,8	29,6	- 9,2	- 25,7
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	1,2	1,1	0,8	- 9,2	- 25,6
(15) Acquisitions nettes de cessions yc terrains (5 + 6 - 12 - 13)	2,1	1,9	1,4	- 9,2	- 25,7
(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)	121,9	126,6	113,4	3,9	- 10,5
(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)	139,1	144,4	128,1	3,8	- 11,3

Source : Compte du logement 2009

Graphique I1.1

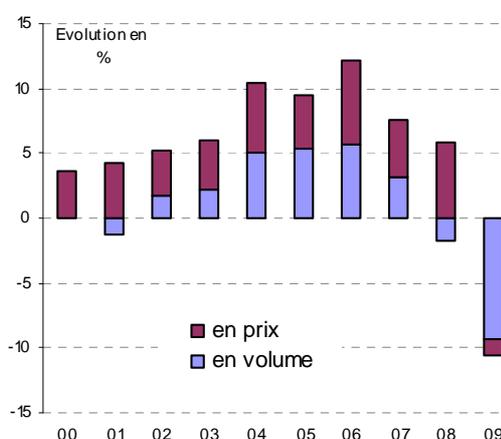
FORT REPLI DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2009

Graphique I1.2

ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Source : Compte du logement 2009

Tableau I1.2

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Valeur (en milliards d'euros)			Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2007	2008	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Neuf	65,9	69,8	59,4	5,8	- 1,7	7,7	- 14,9	- 12,5	- 2,7
Ancien	12,3	11,2	8,4	- 9,6	- 10,8	1,3	- 25,0	- 19,2	- 7,1
Travaux	43,6	45,7	45,6	4,9	0,5	4,4	- 0,2	- 1,8	1,6
TOTAL	121,9	126,6	113,4	3,9	- 1,9	5,9	- 10,4	- 9,2	- 1,4

Source : Compte du logement 2009

I2 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Recul des crédits à l'habitat versés aux ménages

Suite à la crise financière de 2008 et face au repli de la demande, les crédits à l'habitat versés aux ménages continuent de baisser en 2009 (- 14,2 % après - 16,9 % en 2008), pour s'établir à 111 milliards d'euros.

La construction neuve est la moins affectée par le repli des crédits, même s'ils reculent encore de 11,3 % en 2009, après - 15,7 % en 2008. Ils atteignent ainsi 35,3 milliards d'euros, soit un niveau proche de celui des années 2004-2005.

Les crédits à l'habitat versés aux ménages acquéreurs de logements anciens se replient plus fortement (- 18,2 % après - 20,2 % en 2008) redescendant ainsi à 63,7 milliards d'euros.

S'agissant des travaux, le repli des crédits versés hors éco-PTZ s'est accentué en 2009. Ils reculent de 7,7 %, pour s'établir à 10,8 milliards d'euros. La distribution de l'éco-PTZ (1,2 milliard d'euros) atténue la chute des crédits pour travaux.

Baisse plus marquée des fonds propres

Les fonds propres reculent à 108,0 milliards d'euros en 2009, après 144,3 milliards d'euros en 2008, soit une baisse de 25,2 % en 2009. Après trois années de hausse, la part des fonds propres diminue en 2009. Le recul de la part des achats au comptant s'accompagne de la baisse de plus de 3 points du taux d'apport personnel dans les opérations financées par des crédits.

Le niveau des fonds propres se maintient toutefois pour les ménages réalisant des travaux dans leur logement.

Crédits aidés versés aux ménages : hausse dans le neuf, mais repli dans l'ancien

Le prêt à taux zéro progresse fortement pour le neuf grâce à la mise en place du doublement du prêt à taux zéro au 1^{er} janvier 2009. En conséquence, les crédits versés au titre du PTZ dans le neuf progressent de 55,6 % en 2009 alors qu'ils reculaient de 2,9 % en 2008. Dans l'ancien, le PTZ se replie à un rythme proche de celui de 2008 (- 9,9 % en 2009 après - 9,3 %). En 2009, comme en 2008, l'augmentation du montant moyen de prêt compense légèrement la baisse du nombre de prêts à 0 %, lequel recule de 10,1 %.

Depuis le 1^{er} janvier 2009, les ménages effectuant des travaux de réhabilitation énergétique peuvent bénéficier d'un prêt aidé, sous la forme de l'éco-prêt à taux zéro : 70 900 ménages ont bénéficié de ce crédit pour un montant de travaux de 1,2 milliard d'euros (voir fiche A9 – Le prêt et l'éco-prêt à taux zéro).

Par ailleurs, depuis 2007, pour accéder à la propriété en logements neufs, les ménages à revenus modestes peuvent bénéficier du pass-foncier, dispositif d'aide qui prend la forme d'une dissociation de l'acquisition du foncier de celle du bâti : 3 800 prêts ont été distribués en 2009.

Baisse des crédits libres versés aux ménages

Contrairement aux crédits aidés qui progressent, les crédits non aidés (104,8 milliards d'euros) se replient fortement en 2009 (- 16,3 %). Le recul est observé pour toutes les filières. Parallèlement à la baisse de l'activité immobilière, le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf a conduit à diminuer le montant des crédits non aidés.

Le recul le plus important est, pour la deuxième année consécutive, le fait des crédits libres. En 2009, après un recul de 18,9 % en 2008, ils baissent à nouveau de 16,4 % pour l'ensemble des opérations (- 13,9 % pour le neuf ; - 18,3 % pour l'ancien et - 7,4 % pour les travaux).

Les prêts d'épargne logement passent de 3,7 milliards d'euros en 2008 à 2,9 en 2009, soit un recul de 20,7 %. Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat du secteur libre, les taux liés au plan d'épargne logement deviennent encore moins intéressants.

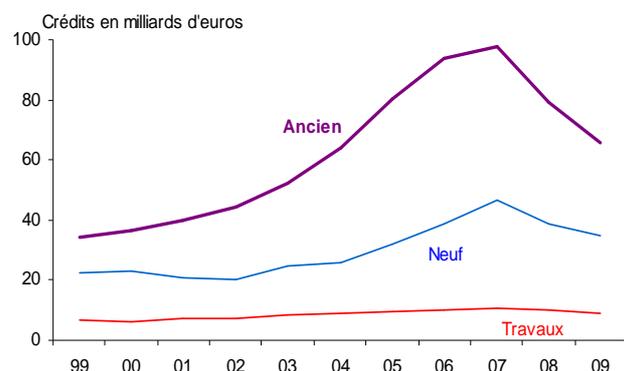
Les PC-PAS dans le neuf se stabilisent en 2009 (+ 0,5 %) alors qu'ils reculaient fortement en 2008 (- 14,8 %). De même, dans l'ancien, après une baisse de 6,6 % en 2008, ils progressent légèrement en 2009 (+ 0,9 %). En revanche, les crédits PC-PAS versés pour des travaux ont vu leur montant baisser de 27,8 % après un recul de 25 % en 2008.

Croissance forte des prêts locatifs versés aux organismes HLM

Alors que les prêts aidés versés aux organismes HLM enregistraient de fortes progressions en 2007 et 2008, leur croissance ralentit en 2009. Ceci est la conséquence des programmes de rénovation urbaine depuis 2007 : les paiements effectués pour les opérations de démolition et de construction par l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU) progressent de 79,9 % après 89,0 % en 2008. En outre, l'offre de crédits, soutenue par le dispositif de transformation de l'épargne à vue en prêts à long terme, a pu s'adapter à la hausse de la demande de prêts initiée dans le cadre du plan de cohésion sociale dans un contexte de taux à la baisse. La distribution généralisée du livret A s'est accompagnée d'une collecte supplémentaire de + 1,1 milliard d'euros, des régimes spécifiques garantissant aux Fonds d'Épargne la centralisation de 160 milliards d'euros et 125 % de l'encours de prêts habitat ville. Les crédits versés aux organismes d'HLM progressent de 7,6 % en 2009 après + 16,3 % en 2008. ■

Graphique I2.1

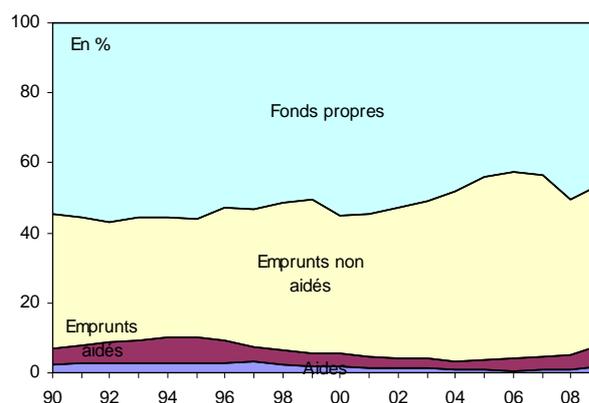
LA BAISSÉ DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN DEMEURE PLUS MARQUÉE QUE CELLE DANS LE NEUF



Source : Compte du logement 2009, d'après l'Observatoire de la production de crédits immobiliers

Graphique I2.2

LA PART DES FONDS PROPRES DIMINUE EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau I2.1

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Fonds propres	21,2	20,5	23,8	27,4	38,0	28,0	36,0	31,3	31,2	33,2	43,8	38,0
Aides	1,1	1,0	0,9	1,1	1,4	2,1	1,8	1,6	1,2	1,4	1,7	2,9
Emprunts aidés	3,9	4,6	5,7	7,4	7,9	9,5	6,6	7,0	7,4	9,0	9,1	13,0
Emprunts non aidés	32,7	39,5	46,0	46,5	39,4	33,9	55,5	60,1	60,2	56,4	45,4	46,1
Ensemble logements neufs	58,9	65,6	76,4	82,3	86,7	73,6	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	61,0	64,2	66,1	71,2	74,7	49,1	49,3	45,2	41,1	41,9	48,5	42,8
Aides	0,2	0,2	0,3	0,4	0,7	0,8	0,2	0,1	0,2	0,3	0,4	0,7
Emprunts aidés	0,5	1,9	2,6	2,9	2,8	2,7	0,4	1,3	1,6	1,7	1,8	2,4
Emprunts non aidés	61,9	75,7	91,6	95,4	76,0	62,1	50,1	53,3	57,0	56,2	49,3	54,1
Ensemble logements d'occasion	123,7	141,9	160,6	170,0	154,2	114,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	23,2	23,4	28,6	30,6	31,6	30,9	64,5	61,3	70,2	70,3	69,2	67,7
Aides	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	1,4	1,9	1,8	1,7	2,1	2,4	3,0
Emprunts aidés	0,7	0,8	0,8	1,0	1,1	2,3	2,1	2,0	2,0	2,2	2,4	5,1
Emprunts non aidés	11,4	13,3	10,6	11,1	11,9	11,0	31,6	34,8	26,1	25,4	26,0	24,2
Ensemble travaux	36,0	38,2	40,7	43,6	45,7	45,6	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	105,4	108,1	118,5	129,1	144,3	108,0	48,2	44,0	42,7	43,7	50,3	46,2
Aides	2,0	1,9	1,9	2,5	3,2	4,2	0,9	0,8	0,7	0,8	1,1	1,8
Emprunts aidés	5,2	7,2	9,1	11,2	11,9	14,6	2,4	2,9	3,3	3,8	4,1	6,2
Emprunts non aidés	106,0	128,5	148,2	153,0	127,3	107,1	48,5	52,3	53,4	51,7	44,4	45,8
Total acquisitions et travaux	218,6	245,8	277,8	295,9	286,7	233,9	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2009

I3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

Net recul de l'activité immobilière et de la FBCF en 2009

En 2009, le montant total des acquisitions et travaux des ménages s'élève à 211,7 milliards d'euros, et retrouve ainsi un niveau proche de celui de 2004. Sous l'effet de la double contraction des marchés du neuf et de l'ancien, l'activité immobilière se replie fortement en 2009 (- 20,0 % après - 4,3 % en 2008). Une telle chute n'avait jamais été enregistrée depuis l'origine du compte (1984).

Toutes les filières sont en repli, et plus particulièrement les non-accédants (- 27,1 %). Les acquisitions et travaux réalisés par les bailleurs, qui s'étaient affaiblies dès 2008, reculent à nouveau en 2009, mais moins que celles des autres filières. En effet, la fin du dispositif Robien au 31 décembre 2009 et la mise en place concomitante de la loi Scellier ont favorisé l'investissement locatif.

En 2009, la FBCF des ménages recule nettement et ce, pour la première fois depuis 1993 (- 12,6 % après + 2,0 % en 2008) pour atteindre 96,5 milliards d'euros. Elle retrouve ainsi son niveau de 2006. En volume, elle recule de 11,4 % en 2009, après - 3,5 % en 2008 (voir graphique I3.2).

La construction neuve et les acquisitions de logements anciens fortement affectées

L'activité immobilière en logements neufs se contracte fortement alors qu'elle n'avait cessé de progresser depuis 1993 (- 18,3 % en 2009 après + 2,9 % en 2008). Les ventes de promoteurs continuent de se replier, mais moins qu'en 2008 (- 13,8 % en 2009 après - 22,3 % en 2008), en lien avec le soutien des achats pour investissement locatif. Les acquisitions pour compte propre baissent de 20,0% en 2009 alors qu'elles progressaient encore de 18,0 % un an auparavant. En volume, la FBCF reflue pour la deuxième année consécutive, mais de façon plus marquée (- 16,0 % après - 4,1 % en 2008). Elle retrouve ainsi son niveau de 2005 en termes de production en équivalent logement (voir fiche I6 - *La production de logements neufs*). Cette baisse s'accompagne d'un repli des prix.

Les acquisitions de logements anciens par les ménages se contractent pour la deuxième année consécutive : - 25,9 % après - 9,4 % en 2008. Elles représentent toujours plus de la moitié de l'activité immobilière et contribuent fortement à son repli (à hauteur de 14,8 points). La baisse a été très forte au premier semestre (- 37,2 % par rapport au premier semestre 2008). Au second semestre, l'activité immobilière s'est redressée. Au global, les acquisitions ont reculé de 25,9 %

en moyenne entre 2008 et 2009. Cette chute s'explique par une baisse conjointe des prix et des volumes. Alors que les prix décéléraient depuis 2005, ils reculent en 2009 (- 7,1 % en moyenne annuelle après + 1,3 % en 2008). Une baisse des prix dans l'ancien n'avait pas été observée depuis la crise immobilière précédente. La baisse des volumes se poursuit et s'amplifie (- 20,3 % après - 10,5 % en 2008), en lien avec celle du nombre de transactions (- 12 %). Bien que l'ancien ne représente qu'une faible part de la FBCF (obtenue par solde des acquisitions et cessions hors terrains), sa contribution à la baisse de la FBCF n'est pas négligeable en 2009 (- 2,4 points).

Les travaux d'entretien-amélioration résistent

Les travaux se replient eux aussi pour la première fois depuis 1993, mais dans une mesure moindre que les marchés du neuf et de l'ancien (- 1,1 % en 2009 après + 4,6 % en 2008). Depuis 2004, ils croissaient à un rythme voisin de 6,5 % sous l'effet du crédit d'impôt accordé pour les travaux visant à réduire les consommations d'énergie. En 2009, l'avantage fiscal a été réduit, certains travaux n'étant plus éligibles (voir fiche A7 - *Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs*). En volume, les travaux reculent de - 2,7 % après + 0,1 % en 2008 alors que les prix ralentissent fortement (+ 1,6 % après + 4,4 % en 2008).

La chute des crédits se poursuit

Les crédits versés aux ménages chutent encore fortement en 2009 (- 14,2 %), mais de façon moins prononcée qu'en 2008 (- 16,9 %). Les banques ont arrêté de durcir les conditions de crédits et les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont continué à diminuer, favorisant l'investissement.

Dans le neuf, le repli des crédits est également moins marqué qu'en 2008 : - 11,3 % après - 15,7 % un an auparavant. Ceci est en partie dû à la mise en place, au 1^{er} janvier 2009, du doublement du prêt à taux zéro dans le neuf. Le montant moyen du prêt à 0 % représente 20,2 % du coût total d'une opération dans le neuf, après 11,9 % en 2008 (voir fiche A9 - *Le prêt et l'éco-prêt à taux zéro*) alors que dans l'ancien, cette quotité reste stable (10,2 % après 9,9 % en 2008).

Seuls les crédits pour travaux ne reculent pas en 2009 (+ 2,3 % après + 7,3 % en 2008) en raison de l'instauration de l'éco-PTZ, et malgré la réduction de la distribution du prêt pass-travaux (voir fiche A10 - *Le 1 % logement devient Action Logement*). ■

Tableau I3.1

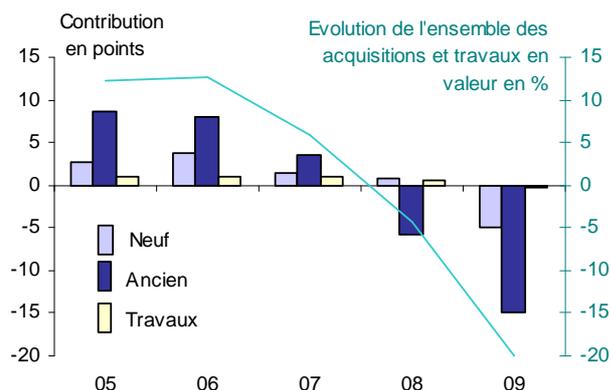
MONTANT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

	En milliards d'euros											
	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Acquisition de logements neufs	30,8	35,4	38,2	39,5	42,3	45,1	51,7	57,1	65,9	69,7	71,7	58,6
Acquisition de logements anciens	40,6	70,1	81,1	86,3	94,9	104,9	121,9	139,8	158,2	167,4	151,6	112,3
Travaux	18,8	25,9	27,1	28,3	29,3	30,6	32,7	34,8	37,0	39,4	41,2	40,8
Ensemble	90,3	131,4	146,4	154,0	166,5	180,7	206,2	231,7	261,1	276,5	264,6	211,7

Source : Compte du logement 2009

Graphique I3.1

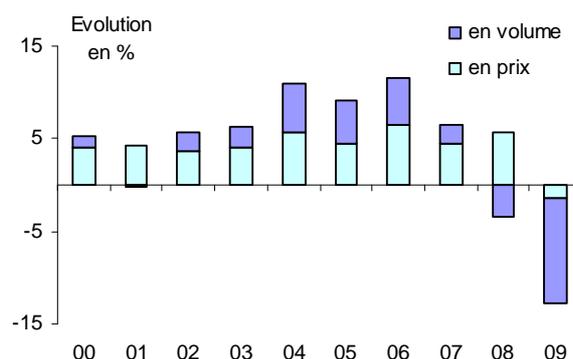
LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ANCIENS CONTRIBUENT FORTEMENT AU REPLI DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



Source : Compte du logement 2009

Graphique I3.2

REPLI DE LA FBCF DES MÉNAGES



Source : Compte du logement 2009

Tableau I3.2

FBCF DES MÉNAGES ET ÉVOLUTION EN 2008 ET 2009

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
	FBCF en logements neufs	46,4	56,8	- 18,3	- 16,0	- 2,7	3,2	- 4,1
FBCF dans l'ancien (*)	9,3	12,5	- 25,2	- 19,4	- 7,1	- 9,8	- 10,9	1,3
Travaux	40,8	41,2	- 1,1	- 2,7	1,6	4,5	0,1	4,4
Ensemble	96,5	110,5	- 12,6	- 11,4	- 1,4	2,0	- 3,5	5,7

Source : Compte du logement 2009

(*) La FBCF dans l'ancien correspond au solde des acquisitions et des cessions hors terrains.

Tableau I3.3

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

	En milliards d'euros et en %							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2009/2008	2008/2007
Accédants	118,7	139,5	155,8	163,8	160,7	130,8	- 18,6	- 1,9
Non-accédants	54,0	53,6	61,0	65,0	62,0	45,2	- 27,1	- 4,6
Baillleurs	22,5	25,8	29,7	32,0	27,5	24,2	- 11,7	- 14,2
Résidences secondaires	11,1	12,7	14,6	15,7	14,4	11,4	- 20,4	- 8,5
Ensemble	206,2	231,7	261,1	276,5	264,6	211,7	- 20,0	- 4,3

Source : Compte du logement 2009

I4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2009, les acquisitions et travaux des personnes morales s'établissent à 22,2 milliards d'euros après 22,1 milliards d'euros en 2008 et 19,4 milliards d'euros en 2007. Ils ralentissent fortement en 2009 : + 0,2 % après + 14,1 % en 2008. En raison du repli de l'activité immobilière des ménages (- 20,0 %), la part des personnes morales progresse à nouveau, pour atteindre 9,5 % en 2009. Cette proportion n'avait pas été aussi élevée depuis 1997 (voir graphique I4.2).

En 2009, la part des acquisitions et travaux des bailleurs HLM progresse encore : ils sont à l'origine de 58,8 % de l'activité immobilière des personnes morales, après 51,7 % en 2008. La part des bailleurs HLM n'avait pas été aussi élevée depuis 1986. Cette hausse s'effectue au détriment de celle des autres personnes morales (27,8 % après 35,8 % en 2008). La part des autres bailleurs sociaux reste à peu près stable (13,4 % après 12,6 % en 2008).

Dynamisme de l'investissement des organismes HLM

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les offices publics pour l'habitat (OPH)) atteignent 13,0 milliards d'euros en 2009, en hausse de 14,0 % par rapport à 2008.

La construction neuve reste dynamique malgré un ralentissement en 2009 : + 15,8 % après + 16,7 % en 2008. Cela résulte de la montée en puissance de l'Anru depuis 2007 : les paiements effectués pour les opérations de démolition et de construction progressent de 79,9 % après 89,0 % en 2008 et 107,5 % en 2007. L'activité des bailleurs HLM a également été dynamisée par le plan de relance de l'économie mis en place fin 2008. Celui-ci comporte un volet de soutien au logement qui se traduit notamment par la réalisation de logements locatifs sociaux. Dans un contexte de généralisation de la distribution

du livret A à l'ensemble des banques à compter du 1^{er} janvier 2009, en application de la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, le niveau de collecte sur le livret A progresse à nouveau en 2009, mais moins fortement qu'en 2008 (+ 1,1 milliard d'euros de dépôts nets de retraits en 2009 après + 13,8 milliards en 2008). La Caisse des dépôts et consignations, qui adosse les prêts locatifs sociaux à la ressource du livret A, continue d'accroître ses crédits versés sous forme de Plus ou de PLAI⁽³⁾ de 24,9 % en 2009 (5,5 milliards d'euros), après une hausse de 15 % en 2008. En outre, la baisse de la rémunération du livret A entraîne celle des taux d'intérêt des prêts locatifs aidés.

L'ancien est encore plus dynamique (+ 23,5 % en 2009 après + 25,5 % en 2008), mais les niveaux de départ sont beaucoup plus bas.

Les travaux croissent à un rythme plus modéré, mais néanmoins substantiel : + 8,1 % et + 7,7 % en 2009 et 2008.

Les autres bailleurs sociaux restent dynamiques alors que les autres personnes morales se replient

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux progresse à un rythme légèrement plus faible qu'en 2008 : + 6,9 % en 2009 après + 7,3 %, rythme le moins élevé depuis 2003. Alors que leurs acquisitions en logements anciens s'effritent pour la deuxième année consécutive, celles en logements neufs accélèrent en 2009 (+ 23,9 % après + 14,4 % en 2008).

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment) se replie fortement en 2009 (- 22,0 % après + 16,3 % en 2008). ■

Les prêts locatifs aidés

(1) Plus (Prêt locatif à usage social) : mis en place en 1999, ce dispositif permet de financer la plupart des logements sociaux.

(2) PLS (Prêt locatif social) : ce dispositif finance en priorité des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu.

(3) PLAI (Prêt locatif aidé « intégration ») : ce prêt finance des logements réservés aux ménages qui cumulent des difficultés financières et sociales.

PLI (Prêt locatif intermédiaire) : ce prêt finance des logements dits intermédiaires, dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.

Palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale) : cette subvention et le prêt associé sont attribués par l'État aux propriétaires de logements sociaux pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes.

Tableau I4.1

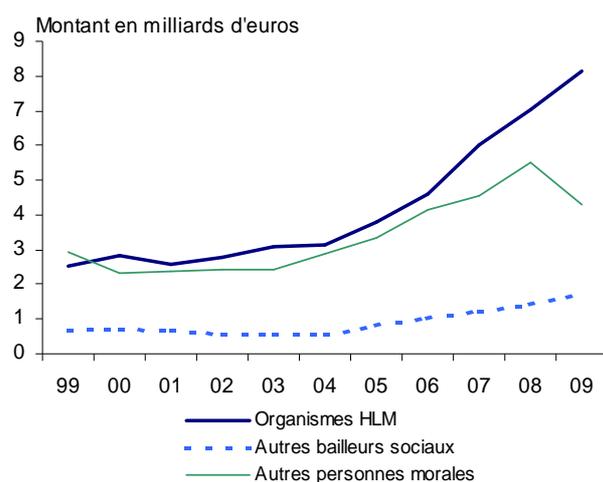
ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

	En milliards d'euros et en %							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
NEUF								
Organismes HLM	2,8	3,1	3,1	3,8	4,6	6,0	7,0	8,1
Autres bailleurs sociaux	0,6	0,5	0,6	0,8	1,0	1,2	1,4	1,7
Autres personnes morales	2,9	2,9	3,5	4,0	5,0	5,4	6,6	5,1
Ensemble des acquisitions de logements neufs	6,3	6,6	7,2	8,6	10,5	12,6	15,0	14,9
% Neuf / Total	57,9	57,6	58,3	60,8	63,2	65,3	67,9	67,3
OCCASION								
Organismes HLM	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	0,9	0,7
Autres personnes morales	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	1,4	1,6	1,8	2,1	2,4	2,6	2,6	2,4
% Occasion / Total	13,2	14,0	14,5	14,8	14,6	13,5	11,9	10,8
TRAVAUX								
Organismes HLM	2,5	2,6	2,7	2,8	3,0	3,3	3,6	3,8
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5
Autres personnes morales	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5
Ensemble des travaux	3,1	3,2	3,4	3,4	3,7	4,1	4,5	4,8
% Travaux / Total	29,0	28,4	27,2	24,4	22,2	21,3	20,2	21,8
TOTAL								
Organismes HLM	5,6	6,1	6,2	7,1	8,2	10,0	11,4	13,0
Autres bailleurs sociaux	1,4	1,4	1,6	1,9	2,2	2,6	2,8	3,0
Autres personnes morales	3,8	3,8	4,5	5,1	6,3	6,8	7,9	6,2
Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux	10,8	11,4	12,3	14,1	16,7	19,4	22,1	22,2

Source : Compte du logement 2009

Graphique I4.1

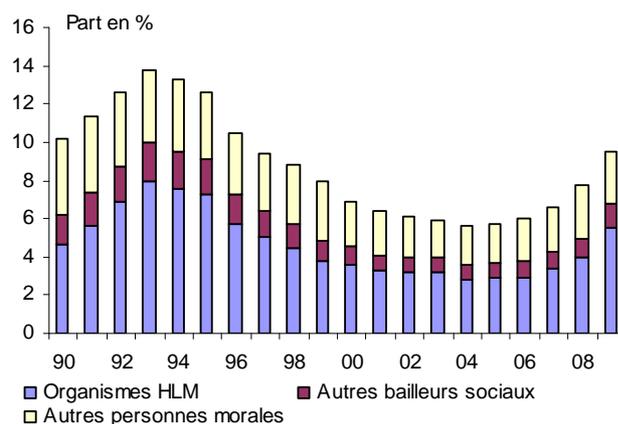
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES AUTRES PERSONNES MORALES RALENTIT EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique I4.2

LES PERSONNES MORALES SONT À L'ORIGINE DE 9,5 % DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, PART EN FORTE PROGRESSION DEPUIS 2005



Source : Compte du logement 2009

I5 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2009, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs (hors frais et droits liés) s'élève à 58,2 milliards d'euros. Alors que son rythme de croissance diminuait progressivement depuis 2007, la FBCF hors frais et droits liés se replie fortement en 2009 (- 14,6 % après + 5,8 % en 2008, + 8,4 % en 2007), et ce, pour la première fois depuis 1996. Un tel recul de la FBCF n'avait jamais été enregistré, même au cours de la précédente crise immobilière (+ 2,5 % en 2001 après + 0,3 % en 2000).

La difficulté à obtenir des prêts suite à la crise financière de 2008, ainsi que le niveau élevé atteint par les prix, même s'ils baissent légèrement en 2009, entament la demande pour l'accession (- 20,4 % après - 4,7 % en 2008 - voir graphique I5.3), malgré la mise en place au printemps 2007 d'un crédit d'impôts sur les charges d'intérêts et du doublement du prêt à taux zéro pour les particuliers au cours de l'année 2009. Dans le même temps, la croissance de l'investissement locatif, qui demeure soutenu par les dispositifs fiscaux « Borloo » et « Robien recentré », s'essouffle, au regard de l'évolution de la construction émanant des SCI, SACI, SCV (voir graphique I5.3). Seule la construction de logements sociaux résiste (+ 5,7 % en 2009 après + 7,4 % en 2008), en lien avec les programmes de rénovation urbaine.

La production de logements en équivalent surface à la baisse

Après un ralentissement en 2008, la production de logements neufs en équivalent surface se replie fortement en 2009 (- 15,3 % après - 2,2 % en 2008 et + 4,7 % en 2007 - voir graphique I5.2). Elle retombe à près de 40,0 millions de m². Cette chute, qui découle du repli du nombre des autorisations de construire initié en 2007, et du recul du nombre de logements commencés dès 2008 (- 19,8 % en 2009 après - 8,5 % en 2008) ainsi que la diminution de la surface moyenne des logements (- 3,1 % en 2009

après - 1,0 % en 2008 pour l'individuel, et 0,0 % en 2009 après 0,1 % en 2008 pour le collectif).

En 2009, pour la première fois depuis 2001, la construction de logements collectifs diminue (- 5,6 % en 2009 après + 2,6 % en 2008), en particulier pour les projets de 2 à 9 logements où le recul atteint - 12,0 %, après - 4,9 % en 2008. De même, la production de maisons individuelles se replie en 2009, pour la seconde année consécutive (- 23,7 % après - 5,7 % en 2008). Elle est tirée à la baisse par l'affaiblissement de la production dont les particuliers sont maîtres d'ouvrage.

La reprise de la production de logements sociaux amorcée en 2005, s'atténue en 2009. La production en équivalent surface afférente à la maîtrise d'ouvrage sociale (entreprises sociales pour l'habitat (ESH), offices publics pour l'habitat (OPH) et SEM) progresse néanmoins de 3,3 % en 2009 après + 7,1 % en 2008, + 10,7 % en 2007, et + 11,9 % en 2006.

Liquidation des stocks

En 2009, 1,3 million de m² produits n'ayant pas encore trouvé acquéreur sont restés disponibles à la vente : la plupart concernent des logements en cours de construction, dont 26,7 % correspondent à des logements achevés. Les stocks des promoteurs diminuent très fortement en 2009 (- 517 000 m²), après les records enregistrés en 2008 et 2007, où ils avaient grossi respectivement de 568 000 m² et de 610 000 m². Une telle variation négative de stocks n'avait jamais été enregistrée depuis 1984, soit l'origine du compte (voir graphique I5.2).

Baisse exceptionnelle des prix

La baisse en volume de la FBCF est accentuée par celle des prix. L'indice du coût de la construction se replie, en moyenne annuelle, de 2,7 % en 2009, et ce, pour la première fois depuis l'origine du compte. ■

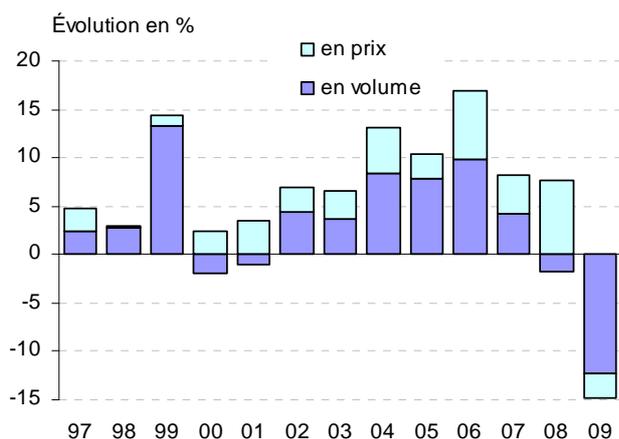
Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Les logements en cours de construction n'ayant pas encore d'acquéreur final sont comptabilisés, tout comme les logements achevés détenus par les promoteurs, en « variation de stocks utilisateurs ».

L'évaluation de l'investissement en logements neufs hors terrains, repose sur une estimation de son volume à partir des données physiques de construction neuve (en intégrant des informations sur le prix des logements neufs), puis sa valeur, connaissant l'évolution de l'indice du coût de la construction. Par rapport à l'approche par les financements, cette méthode permet de fournir, et communiquer largement plus précocement (un an plus tôt), des éléments sur l'évolution de la FBCF en logements neufs ; elle présente aussi l'avantage d'offrir des évaluations en quantités physiques en complément des données monétaires, mariage qui constitue la raison d'être d'un compte satellite.

Graphique I5.1

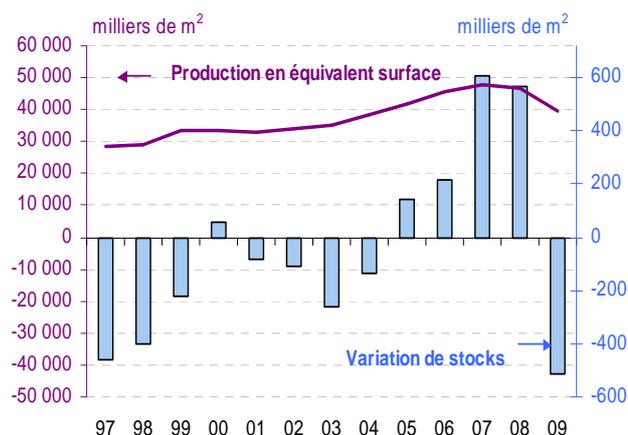
ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I5.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10 et ECLN

Tableau I5.1

DE LA PRODUCTION À LA FBCF EN VOLUME

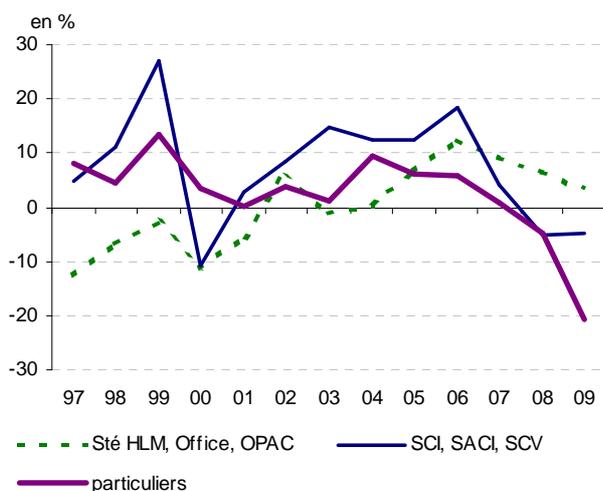
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Production en équivalent surface (millions de m ²)	33,5	33,3	32,9	34,3	35,3	38,4	41,6	45,6	47,8	46,7	39,6
ΔStocks (millions de m ²)	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5
FBCF (millions de m ²)	33,7	33,2	32,9	34,4	35,5	38,5	41,5	45,4	47,2	46,2	40,1
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	13,5	-1,4	-0,9	4,3	3,4	8,4	7,7	9,6	3,9	-2,2	-13,2
Évolution de la FBCF en volume (%) ⁽¹⁾	13,4	-2,0	-1,0	4,4	3,6	8,3	7,9	9,9	4,2	-1,7	-12,2

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

(1) L'évolution en volume est obtenue en pondérant la FBCF en quantités physiques par les rapports de prix livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (EPRLN). La méthode permet de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région). Mais elle ne prend pas en compte tous les effets « qualité » (gains de productivité, améliorations des prestations à l'intérieur d'un segment).

Graphique I5.3

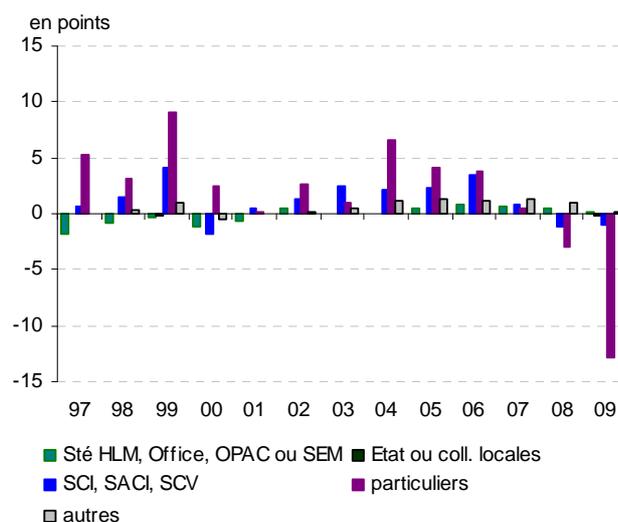
ÉVOLUTION EN VOLUME DE LA FBCF SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I5.4

CONTRIBUTION À LA CROISSANCE DE LA FBCF EN VOLUME SELON LA CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/10, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I6 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements en équivalent logement baisse en 2009

Après avoir enregistré des progressions très fortes à partir de 2003, les autorisations de construire diminuent depuis 2007 (voir graphique 17.1), induisant un repli des mises en chantier en 2008 qui s'est amplifié en 2009 (- 19,8 % après - 8,5 % en 2008 - voir graphique 16.1 et fiche 17 - Les logements achevés en 2009).

La production de logements neufs (voir encadré) chute pour la deuxième année consécutive (- 11,9 % en équivalent logement et - 15,3 % en équivalent surface) pour atteindre 404 000 logements, correspondant à 40 millions de m². Ce mouvement résulte d'un repli de la demande dans un contexte de stabilisation de la durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2009 qui s'établit, comme en 2008, à 17,6 mois, (après 17,5 mois en 2007).

Depuis 2008, le nombre de m² produits diminue, et ce de façon plus marquée que pour la production exprimée en équivalent logement (voir graphique 16.2). Cette chute s'est considérablement accentuée en 2009 (- 15,3 % après - 2,2 % en 2008), la surface moyenne des logements construits diminuant de 5,0 points depuis 2002 en lien avec le recul de la part des maisons individuelles (37,1 % en 2009 après 40,5 % en 2008).

La production de logements individuels chute

Composante la plus dynamique de la construction neuve de 1994 à 2003, l'habitat individuel apparaît, depuis, moins prospère que l'habitat collectif. La production de logements individuels a considérablement diminué depuis 2008 (- 17,8 % en équivalent logement en 2009 après - 3,6 % en 2008), notamment en raison de

la conjoncture défavorable et des conditions de crédit des ménages encore difficiles. Les maisons individuelles représentent 34,6 % des logements produits en 2009 contre 49,2 % cinq ans plus tôt.

Conséquence de la crise immobilière, la production de logements collectifs diminue aussi en 2009, mais dans une moindre mesure (- 5,6 % en 2009 après + 2,4 % en 2008 et + 12,0 % en 2007).

La maîtrise d'ouvrage publique représente un logement sur dix

La reprise de la production de logements sociaux (sociétés HLM, offices, Opac et SEM) amorcée en 2005, se poursuit en 2009 (+ 5,4 % en équivalent logement en 2009 après + 7,5 % en 2008) continuant ainsi de soutenir l'activité immobilière. La croissance de ces quatre dernières années est la plus forte depuis 1994 : elle permet de retrouver le niveau de production atteint en 1997. La commande publique ou sociale (société HLM, Opac, SEM, collectivités locales, État...) continue de progresser : la part de la production de logements neufs retrouve le niveau de 1999 (10,9 % en 2009 contre 11,0 % dix ans plus tôt).

En 2009, le nombre de logements produits correspondant à des permis déposés par des particuliers régresse de 18,0 % après - 4,0 % en 2008. Les sociétés immobilières (SCI, Saci, SCCV, promoteurs privés), acteurs très dynamiques sur le marché du neuf depuis 2004, marquent cependant le pas depuis 2008. ■

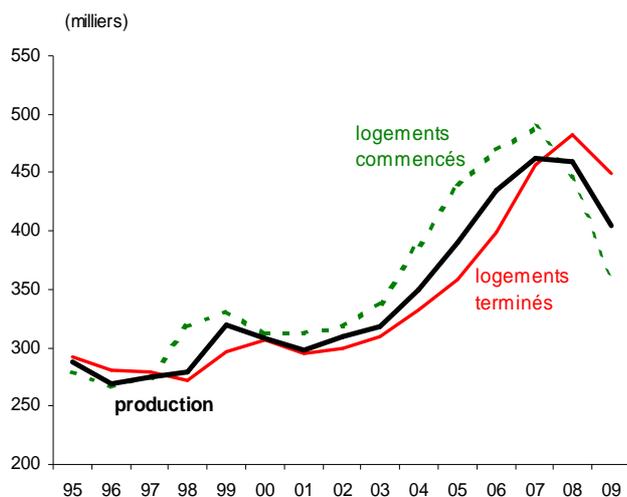
Concepts et méthodes : la production de logements

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sitadel. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer des flux annuels. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2004 donne lieu à une production en 2003 à hauteur de 2/3 de logements et de 1/3 de logements en 2004, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

La méthode de calcul, qui se fonde sur les dates réelles des événements, et non sur leurs dates de prise en compte dans le système d'information, est simple dès lors que le début et la fin des chantiers sont connus. Or, toutes les informations n'étant pas disponibles, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers sur la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles relatives aux tensions dans le secteur de la construction.

Graphique I6.1

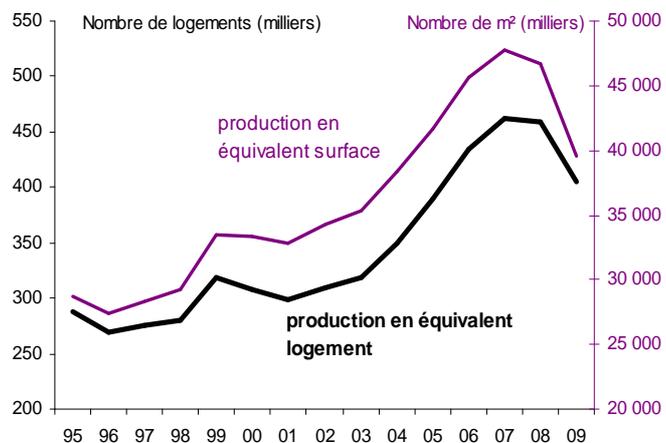
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10, estimation en dates réelles

Graphique I6.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10

Tableau I6.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENT PAR TYPE

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	153,1	159,0	157,3	160,5	160,3	172,4	179,8	189,2	190,3	180,0	139,8
Individuel groupé	34,2	31,0	31,4	34,4	36,5	41,3	46,7	52,1	55,7	57,1	55,1
Collectif	125,8	109,6	100,7	104,6	112,4	125,1	146,9	174,8	196,0	199,6	186,3
En résidences	6,1	8,6	9,1	9,6	9,3	11,4	16,3	18,8	20,7	22,4	23,2
Ensemble	319,2	308,3	298,6	309,0	318,5	350,2	389,6	434,9	462,7	459,1	404,4
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	15,0	3,9	- 1,1	2,0	- 0,1	7,5	4,3	5,2	0,6	- 5,4	- 22,3
Individuel groupé	14,2	- 9,5	1,3	9,4	6,2	13,0	13,1	11,7	6,9	2,5	- 3,5
Collectif	11,7	- 12,8	- 8,1	3,8	7,5	11,4	17,4	19,0	12,1	1,8	- 6,7
En résidences	61,6	41,5	6,0	4,6	- 2,7	22,0	43,2	15,6	10,3	8,1	3,5
Ensemble	14,2	- 3,4	- 3,2	3,5	3,1	9,9	11,3	11,6	6,4	- 0,8	- 11,9

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10

Les logements en résidences apportent des services en plus de l'habitation (résidences pour étudiants, gîtes ruraux...), mais n'appartiennent pas aux structures d'hébergement collectif (maisons de retraite, hospices, foyers...).

Tableau I6.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENT PAR CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Sté HLM, Office, Opac et SEM	41,2	37,0	34,8	36,2	35,9	35,6	37,6	42,2	46,6	50,1	52,9
État ou coll. locales	3,4	3,4	3,2	3,0	3,3	3,4	3,9	3,9	4,0	3,8	3,1
SCI, Saci, SCV	85,6	78,4	73,5	77,7	85,2	96,7	115,3	137,3	148,6	144,1	122,9
Particuliers	165,0	168,0	166,2	170,6	171,5	187,1	197,6	208,5	211,2	202,7	166,2
Autres	23,9	21,5	20,9	21,5	22,7	27,3	35,3	42,9	52,3	58,5	59,4
Ensemble	319,2	308,3	298,6	309,0	318,5	350,2	389,6	434,9	462,7	459,1	404,4
<i>Évolution en %</i>											
Sté HLM, Office, Opac et SEM	- 5,5	- 10,3	- 5,9	3,9	- 0,7	- 0,8	5,5	12,4	10,4	7,5	5,4
État ou coll. locales	- 4,8	1,8	- 6,3	- 6,6	7,8	4,8	15,6	0,0	1,8	- 6,3	- 18,8
SCI, Saci, SCV	28,1	- 8,4	- 6,3	5,8	9,6	13,6	19,2	19,1	8,2	- 3,0	- 14,7
Particuliers	14,2	1,8	- 1,1	2,6	0,6	9,1	5,6	5,5	1,3	- 4,0	- 18,0
Autres	14,0	- 10,2	- 2,7	3,0	5,3	20,4	29,2	21,7	21,9	11,8	1,6
Ensemble	14,2	- 3,4	- 3,2	3,5	3,1	9,9	11,3	11,6	6,4	- 0,8	- 11,9

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10

I7 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2009

Le repli des autorisations de construire, déjà à l'œuvre en 2008, se poursuit en 2009 (- 23,0 % après - 22,5 % en 2008) accentuant ainsi la baisse des mises en chantiers (- 19,8 % après - 8,5 % en 2008). A son tour, et pour la première fois depuis 2001, le nombre de logements terminés connaît une évolution négative (- 7,1 % après + 5,8 % en 2008). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux, qui ne cessait d'augmenter depuis 2005, tend à diminuer en 2009 atteignant 17,3 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2009 (après 17,9 mois en 2008 et 17,7 mois en 2007).

Alors que le nombre de logements terminés était constamment en hausse depuis 2001, il ne s'élève plus qu'à 448 000 unités en 2009, après 483 000 unités en 2008, mais il reste néanmoins supérieur à celui de l'année 2006. Compte tenu des autres flux (démolitions, scissions, changement de destination...), le parc de logements existants en métropole s'est accru de 366 000 logements⁽¹⁾ en 2009 après 367 000 en 2008.

Chute de la construction de logements individuels

L'habitat individuel se replie fortement en 2009, et ce, pour la première fois depuis 1996 (- 10,7 % en 2009 après + 1,0 % en 2008), suite à une chute de la construction de l'individuel pur (- 14,9 % après + 0,3 % en 2008). Le collectif, qui avait ralenti en 2008, baisse lui aussi à partir de 2009 (- 3,1 % après + 11,8 % en 2008). Cependant, sa décroissance demeure plus faible que celle des logements individuels (*voir graphique 17.2*). Les délais de travaux sont plus longs dans le collectif (de l'ordre de 18 mois contre 12 mois pour l'individuel). Les opérations de grande taille (plus de 50 logements) concentrent 26,3 % des logements terminés en 2009. Ils n'en

représentaient que 17,2 % en 2004. Le repli du collectif va de pair avec le moindre dynamisme des promoteurs privés (SCI, SACI, SCV). En 2009, la construction de logements sociaux limite le recul de la construction neuve. Toutefois, leur activité ralentit (+ 5,0 % après + 13,1 % en 2008 et + 17,9 % en 2007).

La construction se replie dans les trois quarts des départements

Dans 77,3 % des départements français, le nombre de logements achevés diminue en 2009. Seule la diagonale géographique s'étendant de la Bretagne et la Normandie à la région Rhône-Alpes semble mieux résister (*voir carte 17.1*).

C'est en Aquitaine et en Bretagne que la vitalité du marché du neuf est la plus manifeste : le poids des logements neufs dans le parc de logements existants⁽²⁾ s'y établit respectivement à 2,0 %, 2,0 % et 2,1 %. A l'opposé, l'Île-de-France (0,9 %) déjà fortement urbanisée, ainsi que la Bourgogne (1,0 %), et la région Champagne-Ardenne (1,0 %) apparaissent les moins dynamiques (*voir carte 17.2*).

Déclin de la construction de logements excepté dans les grandes villes

La part des logements achevés situés en communes rurales (31,7 %) recule depuis 2007. Seules les grandes villes (agglomérations de plus de 200 000 habitants) affiche une progression en 2009 (+ 2,7 % après + 16,6 % en 2008). Ce sont les moyennes villes (agglomérations de 50 000 à 200 000 habitants) qui connaissent le plus fort repli en 2009 (- 11,5 % après 8,2 % en 2008). ■

⁽¹⁾ Ce chiffre, comme le suivant ne portent que sur la métropole.

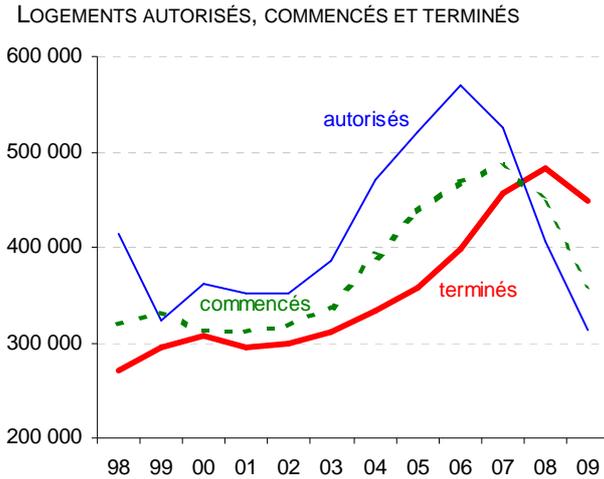
⁽²⁾ Les parcs par région sont estimés à partir du recensement de la population de 2007.

Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2009, celle-ci correspond à 61 % des logements achevés, dont 14 % sont déclarés « autorisés » et 48 % « commencés ».

Pour les chantiers ouverts avant 2005, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif -, région, taille du projet). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les grilles de délais observées rendent mal compte de la réalité car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvements de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observée sur les années passées, modulée en fonction des indicateurs de tensions élaborés par l'Insee (enquête de conjoncture, activité dans le bâtiment).

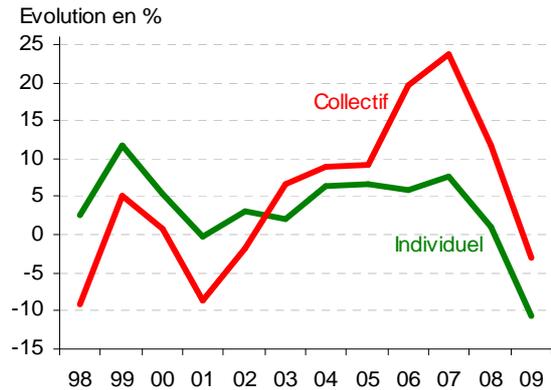
Graphique I7.1



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 - Champ : France métropolitaine

Graphique I7.2

RECUIL PLUS MARQUÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN 2009



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau I7.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

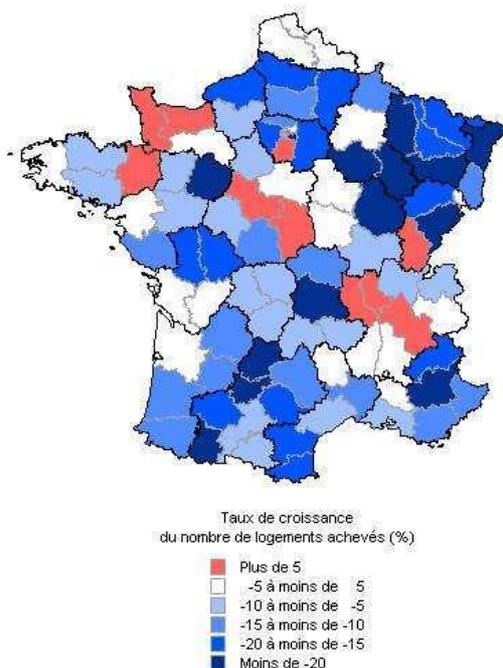
En %

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Communes rurales	14,4	11,9	0,7	4,1	3,4	10,4	11,7	11,8	11,4	1,6	-10,6
- de l'espace rural	15,8	11,8	3,9	6,3	5,4	14,8	17,3	13,8	10,2	0,9	-9,0
- de l'espace urbain	13,5	12,0	-1,4	2,5	1,9	7,1	7,0	10,1	12,6	2,3	-12,1
Unités urbaines de moins de 50 000 habitants	10,8	2,8	1,9	1,8	3,7	7,6	9,1	12,2	14,5	2,9	-9,2
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	5,9	3,3	-6,8	0,0	1,6	15,7	4,4	9,5	23,1	8,2	-11,5
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	4,3	-0,3	-10,5	0,1	2,3	2,5	5,9	12,0	12,2	16,6	2,7
Unité urbaine de Paris	4,9	-7,6	-10,9	-4,6	9,6	-2,5	-3,6	5,9	20,3	6,1	-3,0
Ensemble	8,9	3,5	-3,6	1,3	3,7	7,4	7,6	11,2	14,4	5,8	-7,1

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10
Champ : France métropolitaine

Carte I7.1

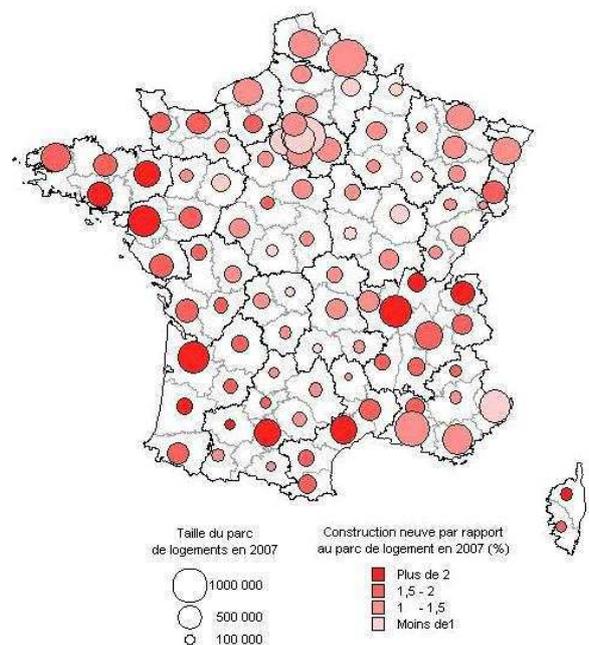
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2009



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10

Carte I7.2

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LIÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2009



Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/10 et Insee, Recensement 2007

A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRÉLÈVEMENTS EN 2009

A1 - LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2009

En 2009, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 37,4 milliards d'euros, en hausse de 5,6 % par rapport à l'année 2008 (voir *tableau A1.1*). Elles ralentissent après deux années de vive accélération.

Les aides aux producteurs augmentent de 8,1 %. Depuis 2005, elles se sont élevées de 83 %. Les aides aux consommateurs sont en hausse de 2,9 %, après 6,8 % l'année précédente.

Le fort niveau des aides à la constitution du parc locatif social, accéléré par le plan de relance de l'économie, et le soutien de la rénovation énergétique des logements par l'éco-prêt à 0 % constituent l'essentiel des faits marquants de l'année 2009.

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux consommateurs ralentissent en 2009 (+ 2,9 % après + 6,8 % en 2008). Les aides personnelles perçues, qui représentent 89 % des avantages conférés aux consommateurs, décélèrent (+ 2,7 % après + 6,7 % en 2008). Les autres aides perçues par les consommateurs progressent de 20 % sous l'effet de la prime à la cuve, qui octroie 191 millions d'euros aux ménages à revenus modestes se chauffant au fioul. Déjà versée en 2008 (125 millions d'euros), cette prime ne sera pas versée en 2010.

Malgré leur ralentissement lié à une légère baisse des avantages fiscaux (- 0,6 %), les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 8,1 % par rapport à 2008. Les aides perçues progressent fortement (+ 40,5 %). Cette

augmentation est notamment liée au fort niveau des subventions versées pour l'accroissement et l'amélioration du parc locatif social. Les subventions versées par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) sont en hausse de 78 % en 2009.

Les avantages de taux progressent de 16,4 %. La moitié de ces avantages est due à la croissance du montant des prêts aidés aux ménages. Sans la mise en place de l'éco-prêt à 0 %, l'évolution des avantages de taux aurait été de 9 %. L'accélération des prêts aidés aux organismes locatifs sociaux joue aussi un rôle important.

Les aides versées

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements, les pouvoirs publics ont dépensé 24,6 milliards d'euros en 2009 (voir *graphique A1.2*). Ces dépenses sont supérieures de 7,8 % à ce qu'elles étaient en 2008.

La part des aides aux consommateurs dans l'ensemble des aides versées s'établit à 66,3 % en 2009. Cette part est en diminution depuis 2004. Les versements à destination des consommateurs augmentent de 3,2 % et le montant des aides personnelles versées, qui en représente 97 %, augmente de 421 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, dits « aides à la pierre », sont en hausse de 18,3 %. Cette augmentation provient pour l'essentiel de l'accroissement des aides au logement locatif social. Depuis 2006, la progression des aides versées aux producteurs est vive (+ 72 %). ■

Concepts et méthodes : les aides publiques au logement

Le compte du logement retient une analyse des aides selon deux points de vue complémentaires :

- les aides effectives qui se traduisent par des flux monétaires entre agents économiques et sont constituées par les versements des financeurs initiaux ;
- les avantages conférés aux bénéficiaires, investisseurs ou occupants des logements, qui permettent de prendre en compte l'ensemble des aides y compris celles ne donnant pas lieu à des versements.

Les versements des financeurs initiaux se répartissent entre aides aux consommateurs (ou « aides à la personne ») et aides aux producteurs (ou « aides à la pierre »). Les financeurs initiaux sont majoritairement l'État, mais ce sont aussi les régimes sociaux, les employeurs, les collectivités locales, la sécurité sociale.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les « *aides perçues* » sont des aides financières versées directement aux bénéficiaires ;
- les « *autres aides aux producteurs* » regroupent un certain nombre de dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'État, elles font également partie des aides effectives ;
- les « *avantages fiscaux* » résultent de dispositions fiscales favorables ;
- les « *avantages de taux* » (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché) ne trouvent que partiellement leur contrepartie dans les subventions versées aux établissements financiers, le surplus d'avantage constitue l'aide de circuit.

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

Tableau A1.1

LES AVANTAGES CONFÉRÉS

	En millions d'euros										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aux consommateurs	7 040	12 804	13 957	14 528	14 766	15 276	15 466	15 875	16 008	17 105	17 602
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	7,1	6,5	2,0	4,1	1,6	3,5	1,2	2,6	0,8	6,8	2,9
<i>Aides perçues (*)</i>	7040	12 446	12 928	13 523	13 667	14 176	14 128	14 559	14 594	15 593	16 090
<i>dont aides personnelles perçues</i>	6 992	12 196	12 678	13 263	13 421	13 885	13 803	14 142	14 242	15 198	15 613
<i>Avantages fiscaux</i>	0	359	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 512
Aux producteurs	8 825	8 383	11 086	11 124	11 181	10 817	12 568	13 763	16 052	18 277	19 763
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	4,8	6,0	- 1,2	0,3	0,5	- 3,3	16,2	9,5	16,6	13,9	8,1
<i>Aides perçues</i>	1 149	991	924	950	1 041	936	1 135	1 148	1 577	1 964	2 759
<i>Avantages de taux</i>	3 645	1 609	2 189	1 867	1 646	1 425	1 897	2 093	2 897	3 190	3 714
<i>Avantages fiscaux</i>	3 608	4 447	5 784	6 017	6 113	6 035	6 948	7 719	8 464	9 755	9 694
<i>Autres aides</i>	422	1 336	2 189	2 290	2 381	2 421	2 588	2 803	3 114	3 368	3 597
Total Avantages conférés	15 865	21 187	25 043	25 652	25 947	26 093	28 034	29 637	32 061	35 382	37 365
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	5,8	6,3	0,5	2,4	1,1	0,6	7,4	5,7	8,2	10,4	5,6

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

Source : Compte du logement 2009

Tableau A1.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSÉES

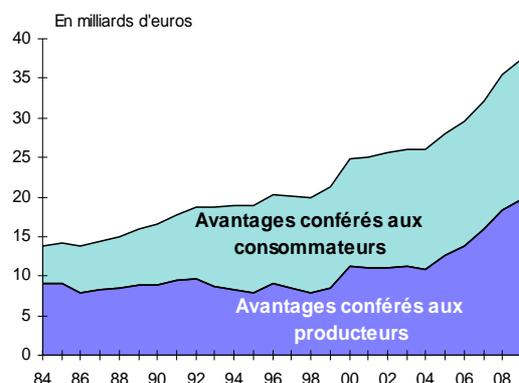
	En millions d'euros										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aux consommateurs	7 247	12 756	13 241	13 787	13 869	14 384	14 335	14 769	14 806	15 819	16 320
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	7,2	3,8	2,6	4,1	0,6	3,7	-0,3	3,0	0,2	6,8	3,2
<i>Aides personnelles(*)</i>	7 199	12 507	12 991	13 526	13 623	14 094	14 010	14 353	14 452	15 423	15 844
<i>Autres aides aux consommateurs</i>	48	250	250	260	246	291	325	417	353	396	477
Aux producteurs	4 251	4 048	4 838	4 858	4 871	4 576	4 656	4 844	5 871	7 028	8 312
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	-6,1	-1,6	0,3	0,4	0,3	-6,0	1,7	4,1	21,2	19,7	18,3
<i>Subventions d'exploitation</i>	1 450	83	54	56	46	63	63	50	44	39	40
<i>Aides à l'investissement</i>	2 378	2 629	2 595	2 512	2 444	2 093	2 005	1 991	2 714	3 621	4 675
<i>Autres aides aux producteurs</i>	422	1 336	2 189	2 290	2 381	2 421	2 588	2 803	3 114	3 368	3 597
Total Aides versées	11 498	16 804	18 079	18 644	18 740	18 961	18 990	19 614	20 677	22 847	24 632
<i>Évolution annuelle (en %)</i>	1,9	2,5	2,0	3,1	0,5	1,2	0,2	3,3	5,4	10,5	7,8

(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du logement 2009

Graphique A1.1

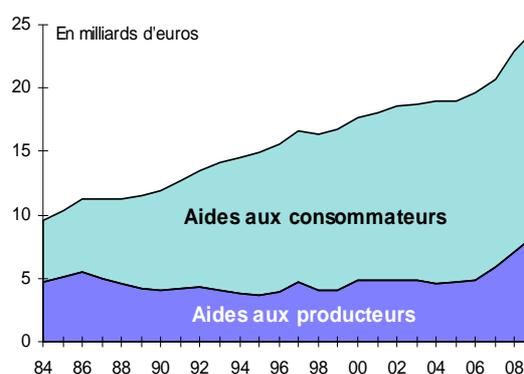
STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS



Source : Compte du logement 2009

Graphique A1.2

STRUCTURE DES AIDES VERSÉES



Source : Compte du logement 2009

A2 - LES AIDES AU LOGEMENT ET LEUR STRUCTURE

Part des aides au logement dans le produit intérieur brut (PIB)

Sous l'effet du recul du PIB et malgré leur ralentissement, la part des aides publiques au logement dans le PIB s'élève à 1,96 % en 2009. Cette part progresse depuis 2005 pour atteindre son niveau le plus haut depuis 1986.

La baisse du PIB, de 2,6 % en moyenne pour l'année 2009, explique principalement ce niveau record. Le plan de relance de l'économie, mis en place fin 2008, comporte un important volet de soutien au logement et à l'effort de construction. Des moyens financiers supplémentaires permettent d'accélérer les opérations de rénovation urbaine et le développement de l'offre de logements locatifs sociaux.

Les avantages conférés aux producteurs, en augmentation de 13,9 %, occupent une place grandissante. Leur part dans le PIB s'établit à 1,04 % après 0,94 % en 2008 et dépasse, depuis 2007, celle des aides aux consommateurs dans le PIB, ce qui ne s'était pas produit depuis 1993. La part des aides aux consommateurs dans le PIB, à 0,92 % en 2009, est en légère augmentation par rapport à 2008 (voir graphique A2.1).

Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 37,4 milliards d'euros et les aides versées à 24,6 milliards d'euros en 2009 (voir figure A2.2). L'ensemble des avantages fiscaux, d'un montant de 11,2 milliards d'euros, sont uniquement classés dans les avantages conférés.

Les aides aux consommateurs versées diffèrent des aides perçues par le montant des frais de gestion (0,2 milliard d'euros). Les autres aides aux producteurs (3,6 milliards d'euros, en hausse de 7 % en 2009) figurent à la fois dans les aides versées et dans les avantages conférés. Les aides aux producteurs qui ne relèvent pas de cette dernière catégorie sont pour partie directement versées aux bénéficiaires, et se retrouvent alors dans les aides perçues (2,8 milliards d'euros, soit + 40 % en 2009). Le reste des aides aux producteurs (2,8 milliards d'euros, + 33 % en 2009) est versé aux organismes financiers. Dans ce cas, la compensation se retrouve directement dans les avantages de taux par le biais du taux préférentiel de prêt (prêt à 0 % par exemple). Pour la majorité des prêts au logement locatif social de la caisse des dépôts et consignations, l'avantage est une aide de circuit dont le montant se retrouve uniquement dans les avantages conférés et non dans les aides versées. ■

Concepts et méthodes : aides versées et avantages conférés

Les avantages conférés ont partiellement des contreparties au sein des aides versées. Le graphique A2.2 permet de comparer la composition des aides versées et des avantages conférés en 2009.

Les aides aux consommateurs versées sont égales aux aides aux consommateurs perçues augmentées des frais de gestion.

Les aides aux producteurs versées se répartissent entre subventions d'exploitation, aides à l'investissement et autres aides aux producteurs.

Les subventions d'exploitation : leur poids important en 1984 s'est amenuisé progressivement et est devenu très faible à présent. Ces subventions se composent essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts HLM et les prêts du CFF accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts PLA (jusque 1986) et des PAP (prêts à l'accession à la propriété) jusque 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée du prêt et se traduisaient par une réduction du taux de ces prêts. Il y a dans ce cas un décalage temporel important entre le versement des subventions et l'avantage de taux.

Les aides à l'investissement sont de deux types.

Les premières sont les subventions versées aux établissements financiers et intégrées au prêt. Elles concernent les prêts PLA-CDC accordés de 1986 à 1988, les PAP de 1988 à 1995, et du prêt à 0 % depuis 1995. On a dans ce cas, comme dans celui des bonifications d'intérêt, une « aide à la pierre » versée (par les financeurs) et, pour le bénéficiaire un avantage de taux lié à un prêt aidé. Par contre, les versements sont étalés sur une période beaucoup plus courte (de deux à quatre ans). Les secondes sont les subventions versées directement aux constructeurs dans le cas des prêts accordés depuis 1988 pour la réalisation des logements locatifs sociaux (prêts PLA, Plus). L'aide est alors comptée à la fois dans les aides effectives et dans les aides perçues.

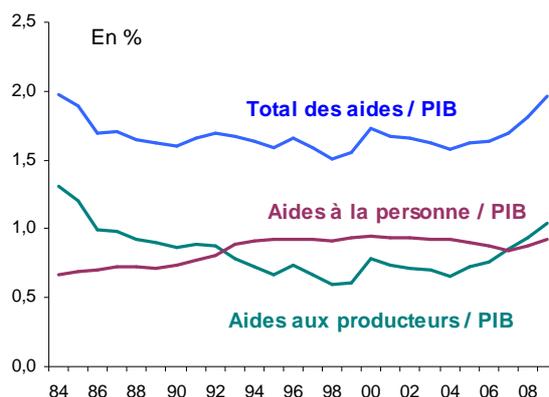
Les avantages de taux liés à certains prêts ne donnent pas lieu à versement. Dans le cas des PLA actuels ou des prêts d'épargne logement, il n'y a pas de versements de l'État, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'État et diminue le coût de la ressource. Il s'agit alors d'une « aide de circuit ». Les prêts réglementés (PC, PLI, prêts Action Logement (1 %)) n'ont pas non plus, en contrepartie, d'aide effective versée.

Les autres aides aux producteurs se retrouvent intégralement dans les aides versées et dans les avantages conférés.

Les avantages fiscaux se retrouvent uniquement au sein des avantages conférés. Il n'y a aucun versement correspondant.

Graphique A2.1

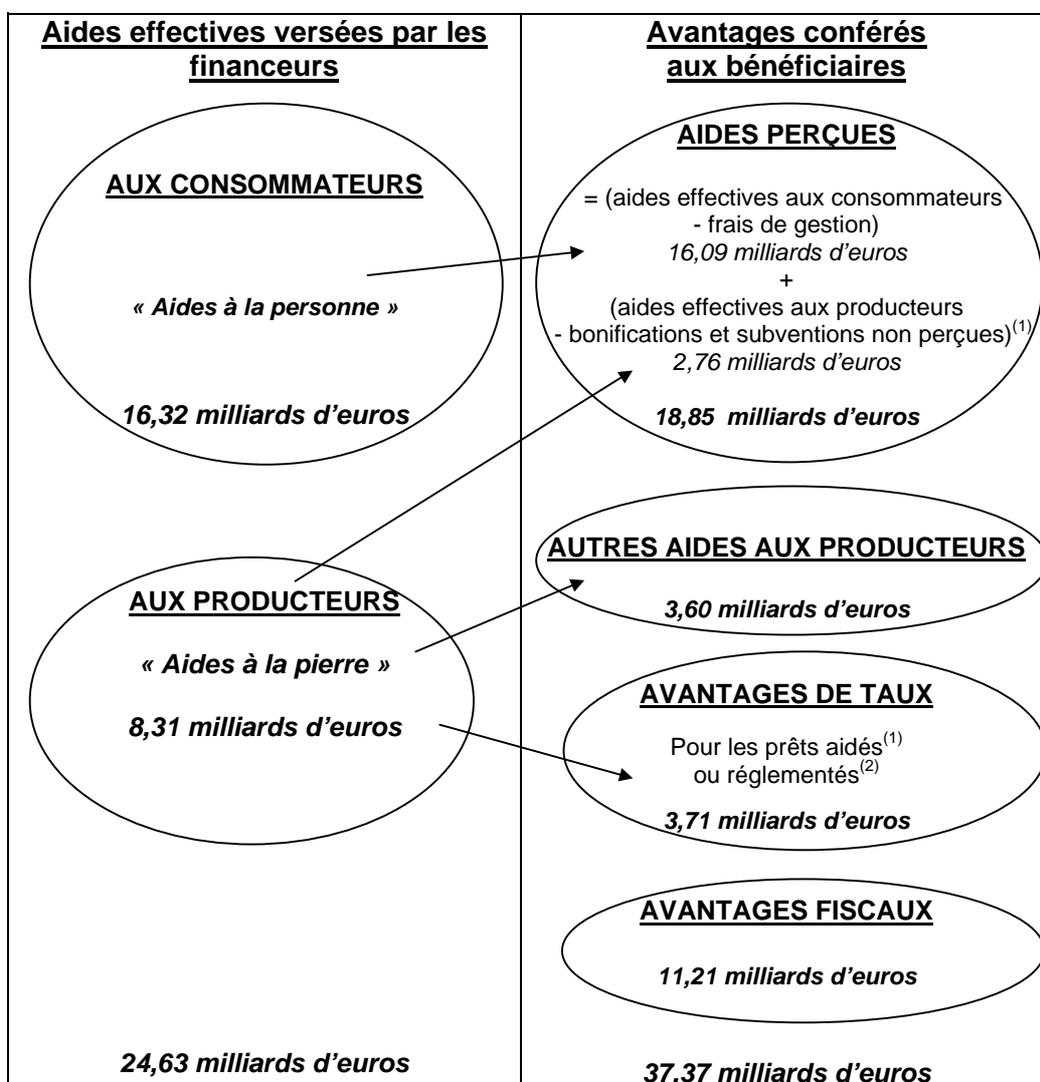
PART DES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT DANS LE PIB



Source : Compte du logement 2009

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRÉS EN 2009



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.
Source : Compte du logement 2009

(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), 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.

A3 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les avantages conférés aux consommateurs de service de logement comprennent au titre des aides perçues, les aides personnelles, les aides des fonds de solidarité pour le logement (FSL), la « prime à la cuve » et l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT). Les consommateurs bénéficient également d'avantages fiscaux liés principalement au taux réduit à 5,5 % de la TVA pour les travaux. L'ensemble de ces aides correspond à 17,6 milliards d'euros en 2009, en hausse de 2,9 % (voir *tableau A3.1 et graphique A3.2*). Cette évolution s'explique par la progression des aides personnelles (+ 2,7 %) et par l'augmentation des autres aides (+ 20,4 %) sous l'effet de la « prime à la cuve ». Sans cette prime versée de façon exceptionnelle, le montant des autres aides n'aurait évolué que de 5,5 %. Les avantages fiscaux sont stables.

Progression des aides personnelles

En 2009, les aides personnelles sont en hausse de 2,7 % pour atteindre 15,6 milliards d'euros : 43 % sont distribués au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), 26 % au titre de l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et 31 % au titre de l'allocation de logement à caractère social (ALS) (voir *graphique A3.3 et fiche A4*). En 2009, l'augmentation du montant distribué au titre de l'ALF est deux fois plus forte que celle des montants ALS ou APL.

Les fonds de solidarité logement

Les aides financées par les fonds de solidarité au logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, s'élèvent à 156 millions d'euros en 2009 (voir *graphique A3.4*). Les FSL financent des aides en matière d'impayés d'eau et d'énergie. L'Etat finance 47 % de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales et, de façon plus limitée, des caisses

d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %. Depuis 2005, la dotation de l'État aux fonds de solidarité logement (FSL) est transférée aux conseils généraux. En 2009, en complément de ces aides vient s'ajouter la « prime à la cuve », dont bénéficient 950 000 ménages non imposables se chauffant au fioul. Cette prime exceptionnelle, versée pour pallier l'envolée des prix du pétrole, est de 191 millions d'euros en 2009. En 2008, elle était distribuée à 830 000 ménages pour un montant total de 125 millions d'euros.

L'aide au logement temporaire

L'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), a été instaurée par la loi du 31 décembre 1991. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2009, 74,1 millions d'euros ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'État. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2009). Le reste du financement de l'ALT est assuré par la contribution des divers régimes de prestations familiales.

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 s'établit en 2009, comme en 2008, à 1 512 millions d'euros (voir *graphique A3.1*). ■

Les aides personnelles

L'allocation de logement à caractère familial (ALF) a été créée en 1948. C'est une prestation versée aux ménages ayant au moins un enfant ou une personne à charge et aux jeunes ménages sans personne à charge. Instituée en 1971, l'allocation logement sociale (ALS) est destinée à certaines catégories de ménages ne pouvant bénéficier de l'ALF. On regroupe le plus souvent l'ALS et l'ALF sous le terme d'allocation logement (AL).

L'APL est issue de la loi du 3 janvier 1977 de réforme des aides au logement et s'applique aux logements conventionnés (voir dans le glossaire le terme « aide personnalisée au logement »). L'APL ne s'applique pas dans les départements d'outre-mer.

La proportion de ménages allocataires, restée stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a 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 est ainsi passé de 4,2 millions en 1990 à 5,5 millions en 1994. La réforme mise en place en 2001 et 2002 a unifié les barèmes de l'AL et de l'APL en secteur locatif. Le barème de l'AL est mis au niveau de celui de l'APL, et le nouveau barème est amélioré pour tous les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté le montant moyen de l'aide, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. A compter du 1^{er} janvier 2008, certains paramètres des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'indice de référence des loyers (IRL). Cette indexation conduit à revaloriser de 2,95 % les loyers et mensualités plafond en 2009.

Tableau A3.1

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

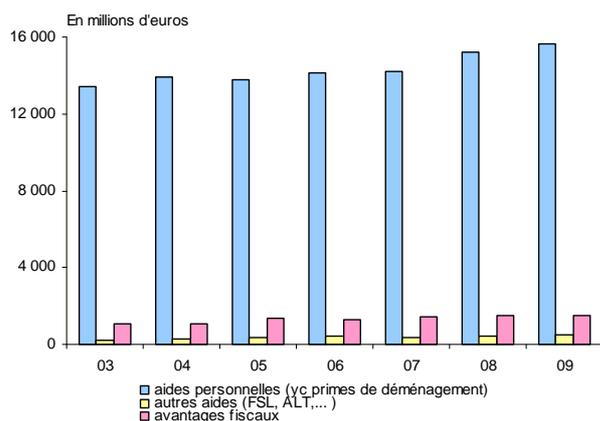
En millions d'euros

	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aides perçues	7 040	12 446	12 928	13 523	13 667	14 176	14 128	14 559	14 594	15 593	16 090
Évolution annuelle en %				4,6	1,1	3,7	- 0,3	3,0	0,2	6,8	3,2
<i>dont aides personnelles</i>	<i>6 982</i>	<i>12 188</i>	<i>12 671</i>	<i>13 256</i>	<i>13 415</i>	<i>13 879</i>	<i>13 797</i>	<i>14 136</i>	<i>14 235</i>	<i>15 191</i>	<i>15 606</i>
<i>dont primes déménagement</i>	<i>10</i>	<i>8</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>7</i>	<i>7</i>
<i>dont autres aides⁽¹⁾</i>	<i>48</i>	<i>250</i>	<i>250</i>	<i>260</i>	<i>246</i>	<i>291</i>	<i>325</i>	<i>417</i>	<i>353</i>	<i>396</i>	<i>477</i>
Avantages fiscaux	0	359	1 029	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 512
Évolution annuelle en %				- 2,4	9,4	0,1	21,6	- 1,6	7,4	6,9	0,0
<i>dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux</i>	<i>0</i>	<i>178</i>	<i>920</i>	<i>983</i>	<i>1 069</i>	<i>1 070</i>	<i>1 308</i>	<i>1 316</i>	<i>1 414</i>	<i>1 512</i>	<i>1 512</i>
Ensemble des avantages conférés	7 040	12 804	13 958	14 528	14 766	15 276	15 466	15 875	16 008	17 105	17 602
Évolution annuelle en %				4,1	1,6	3,5	1,2	2,6	0,8	6,8	2,9

⁽¹⁾ fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux et prime à la cuve
 Source : Compte du logement 2009

Graphique A3.1

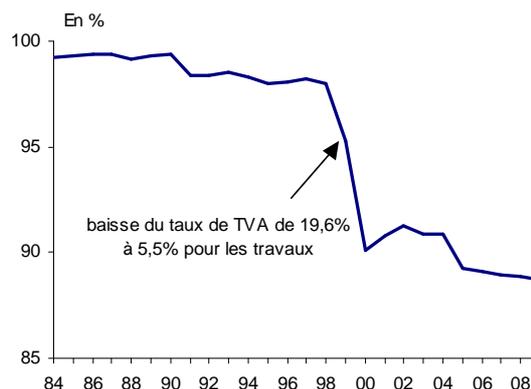
LES AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS RALENTISSENT EN 2009



Source : Compte du logement 2009

Graphique A3.2

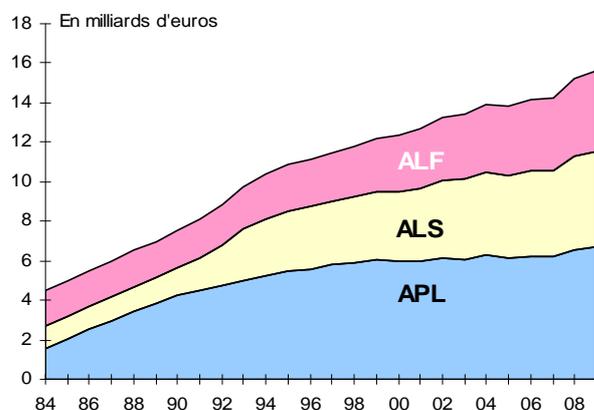
LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX CONSOMMATEURS



Source : Compte du logement 2009

Graphique A3.3

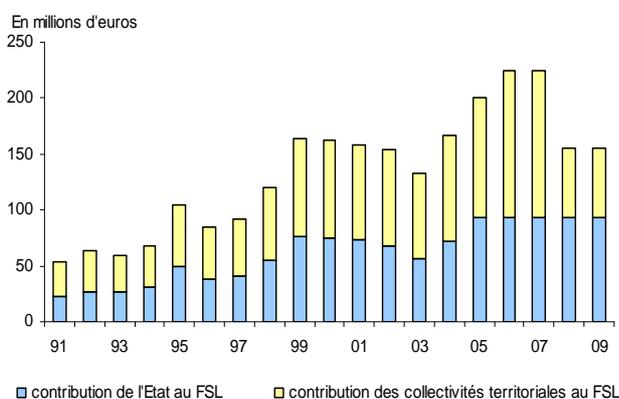
MONTANT TOTAL PERÇU SELON LE TYPE D'AIDE PERSONNELLE



Source : Compte du logement 2009

Graphique A3.4

LES AIDES FINANÇÉES PAR LES FONDS DE SOLIDARITÉ AU LOGEMENT (FSL)



Source : Compte du logement 2009

A4 - LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 15,6 milliards d'euros en 2009⁽¹⁾, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant augmente de 2,7 % par rapport à 2008, après une progression de 6,7 % entre 2007 et 2008. En 2009, le nombre de ménages bénéficiaires diminue légèrement (- 91 000) pour s'établir à 6,1 millions. L'application des nouveaux barèmes et surtout l'actualisation des ressources des bénéficiaires pour le calcul des montants versés, calées sur les revenus 2007, expliquent ce recul du nombre d'allocataires, toutes aides au logement confondues. Les ressources prises en compte en 2008 n'avaient pas été actualisées.

Légère baisse du nombre d'allocataires en 2009

En 2009, près de 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide (voir *tableau A4.1*). Après deux années de hausse, ce nombre est en baisse (- 1,5 % par rapport à 2008, soit 91 000 bénéficiaires). Cette baisse touche toutes les catégories d'allocataires, plus particulièrement les propriétaires allocataires, qu'ils soient bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement (APL) (- 10,4 %), ou d'une allocation de logement (AL) (- 3,8 %). En effet le nombre de nouveaux accédants est inférieur à la taille de la génération sortante d'accédants qui ont bénéficié de prêts PAP, et donc de l'APL. Les prêts conventionnés ne présentant plus les avantages de taux escomptés, un accédant se tourne plutôt vers un prêt libre, complété éventuellement par un prêt à 0 %, ces deux financements étant incompatibles avec l'octroi de l'aide personnalisée au logement (APL).

Le nombre de locataires (hors foyers), qui représente 81,9 % des bénéficiaires, baisse en 2009 pour s'établir à près de 5,0 millions, soit 48 000 ménages de moins qu'en 2008 (- 0,9 %). Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers est en recul également, de 1,4 % (- 8 000 ménages). Corrélativement à la baisse constatée pour l'ensemble des bénéficiaires, la part de ménages allocataires diminue en 2009 : elle s'élève à

20,1 % de l'ensemble des ménages (20,6 % en 2008 - voir *graphique A4.1*).

Hausse des montants perçus en 2009

Le montant moyen⁽²⁾ apparent de l'aide versée en 2009 pour les logements ordinaires augmente de 4,1 % par rapport à 2008 (voir *tableau A4.2*). Ce montant moyen progresse quel que soit le type de bénéficiaire : les propriétaires et locataires de logements ordinaires voient leur aide personnelle augmenter de 3,9 %. Dans les foyers, le montant moyen de l'aide versée progresse de 6,9 % par rapport à 2008. La revalorisation⁽³⁾ de près de 3 % du plafond des loyers (pour les locataires) ou des mensualités de remboursement (pour les accédants) explique, en partie, cette progression.

En 2009, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (159 €/mois contre 142 €/mois). Pour les locataires, le montant moyen de l'AL est très proche de celui de l'APL (respectivement 224 €/mois et 227 €/mois - voir *graphique A4.2*). Les barèmes étant à présent identiques, les différences qui subsistent s'expliquent uniquement par les différences de composition des deux populations bénéficiaires.

Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs s'établit à 15,8 milliards d'euros en 2009. Les frais de gestion s'élèvent à 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées a diminué depuis 2003 sous l'effet des changements successifs de leur mode de calcul, notamment pour l'APL. Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'État et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie également, à travers le fonds national d'aide au logement (Fna), d'une participation des employeurs, qu'ils soient publics ou privés. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée). En 2009, la participation de l'État reste stable et s'élève, à 34 %. Ce financement est complété depuis 2006 par 1,5 % du produit de la taxe sur le tabac, soit 148 millions d'euros en 2009. ■

Concepts et méthodes

(1) Le montant indiqué ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, contribution au remboursement de la dette sociale, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

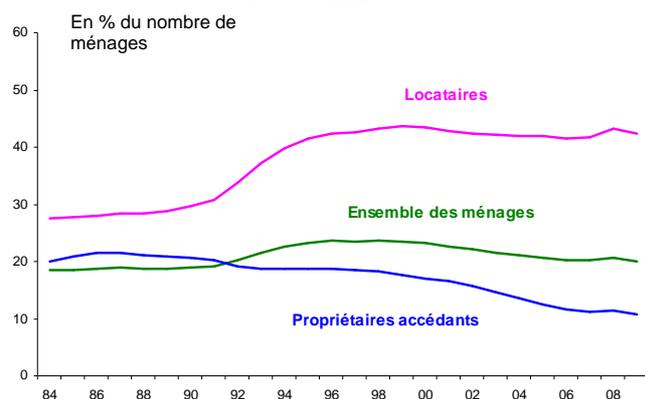
(2) Les montants moyens indiqués ici sont ceux obtenus en rapportant les montants totaux perçus au cours de l'année au nombre moyen de bénéficiaires de l'année.

(3) Actualisation des barèmes des aides au logement : en application de la loi Dalo (droit au logement opposable), le barème des aides au logement est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL) à compter du 1^{er} janvier 2008, soit une revalorisation, pour 2009, de 2,95 % des loyers plafonds ou mensualités plafonds des nouveaux accédants.

(4) Jusqu'en 2007, les ressources des allocataires étaient actualisées en juillet de chaque année. A partir de 2009, elles le sont au 1^{er} janvier de chaque année, à partir des données fiscales concernant l'année N-2.

Graphique A4.1

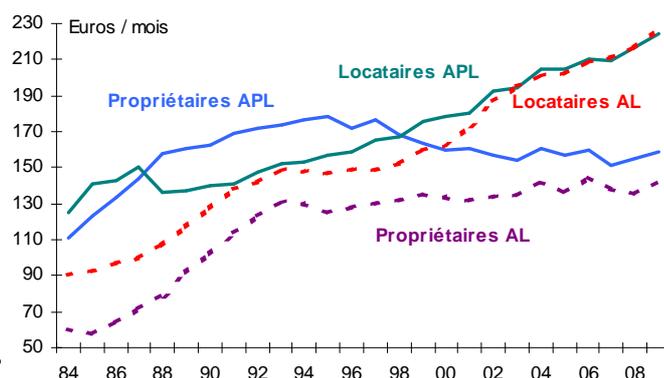
PROPORTION DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2009

Graphique A4.2

MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2009



Source : Compte du logement 2009

Tableau A4.1

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %										
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Propriétaires non accédants	18	18	18	18	17	15	14	12	11	11	9
Propriétaires accédants	925	898	870	825	772	709	647	602	583	590	556
dont APL	550	503	459	409	358	306	261	223	197	186	167
dont AL	375	395	411	416	415	403	387	378	386	403	389
En % des ménages accédants	17,7	17,1	16,5	15,7	14,7	13,6	12,4	11,6	11,3	11,5	10,8
Locataires hors foyers	4 782	4 805	4 773	4 762	4 752	4 767	4 790	4 794	4 843	5 038	4 990
dont APL	2 108	2 116	2 115	2 117	2 103	2 092	2 087	2 078	2 095	2 154	2 145
dont AL	2 674	2 689	2 658	2 645	2 649	2 675	2 703	2 716	2 747	2 883	2 846
En % des ménages locataires	43,9	43,8	43,2	42,8	42,4	42,2	42,1	41,8	41,9	43,3	42,5
Ensemble (hors foyers)	5 725	5 721	5 661	5 605	5 541	5 491	5 451	5 408	5 437	5 638	5 555
En % du nombre de ménages	23,4	23,1	22,5	22,0	21,5	21,0	20,6	20,2	20,0	20,5	19,9
Locataires en foyers	550	543	556	562	560	559	554	551	549	549	541
Ensemble	6 275	6 264	6 216	6 167	6 101	6 050	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096

	En millions d'euros										
Propriétaires	1 719	1 625	1 566	1 464	1 360	1 301	1 145	1 105	1 015	1 019	997
Locataires (hors foyers)	9 577	9 732	10 124	10 822	11 099	11 598	11 688	12 046	12 226	13 133	13 515
Foyers	892	968	981	970	956	980	964	985	994	1 039	1 094
Montant total perçu	12 188	12 325	12 671	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606

Source : Compte du logement 2009

Tableau A4.2

DÉCOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

En %

Catégorie d'allocataire	Évolution 2009/2008			Part du total perçu en 2009	Contribution à l'évolution du montant perçu		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total
Propriétaire occupant	- 5,9	3,9	- 2,2	6,4	- 0,4	0,3	- 0,1
APL	- 10,4	2,4	- 8,3	2,1	- 0,2	0,1	- 0,2
AL	- 3,8	5,0	1,0	4,3	- 0,2	0,2	0,0
Locataire (hors foyer)	- 0,9	3,9	2,9	86,6	- 0,8	3,4	2,5
APL	- 0,4	3,1	2,7	36,9	- 0,2	1,2	1,0
AL	- 1,3	4,5	3,1	49,7	- 0,7	2,2	1,5
Total des logements ordinaires	- 1,5	4,1	2,5	93,0	- 1,4	3,8	2,4
Foyers	- 1,4	6,9	5,4	7,0	- 0,1	0,5	0,4
Ensemble	- 1,5	4,3	2,7	100,0	- 1,5	4,3	2,7

Source : Compte du logement 2009

A5 - LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 19,8 milliards d'euros en 2009, en augmentation de 8,1 % par rapport à 2008 (voir graphique A5.1). Ces avantages se répartissent entre les avantages fiscaux (49 % de l'ensemble en 2009), les avantages de taux (19 %), les autres aides (18 %) et les aides perçues (14 %).

Après avoir fortement progressé au cours des dernières années, les avantages fiscaux restent stables et s'établissent à 9,7 milliards d'euros. Leur contribution à l'évolution des avantages aux producteurs est en forte baisse (voir graphique A5.2). La montée en charge du crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunts pour l'achat d'une résidence principale est compensée par un fort recul des avantages fiscaux liés à des travaux ou dépenses d'équipements. La loi de finances pour 2009 restreint la liste de ces équipements et réduit le crédit d'impôt lié à certaines dépenses (voir fiche A7).

Les avantages de taux progressent depuis 2005. Ils s'élèvent à 3,7 milliards d'euros en 2009 (+ 16,4 %). Ceux dont bénéficient les organismes de logements sociaux sont en hausse du fait de la forte progression du montant des prêts locatifs aidés qui leur sont accordés. Le doublement du prêt à 0 % dans le neuf et la mise en place de l'éco-prêt à 0 % font augmenter le montant des prêts aidés dont bénéficient les ménages. Cette hausse explique également la progression des avantages de taux (voir fiche A6).

Le montant des « autres aides » s'élève à 3,6 milliards d'euros en 2009, en hausse de 7 % sur un an. L'ensemble des opérations afférentes au parc de logements locatifs sociaux (construction de logements neufs et travaux de réhabilitation de logements anciens) bénéficie de la généralisation du taux de TVA réduit (5,5 %). Ces mesures représentent un avantage pour les organismes de logements sociaux de 1,9 milliard d'euros en 2009. L'accroissement des « autres aides » est également alimenté par l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Cette exonération, d'un montant de 152 millions d'euros à la charge de l'Etat, est en hausse de 39 % en 2009.

Les aides versées

Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés à certains 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 » s'élèvent à 8,3 milliards d'euros en 2009, en hausse de 18,3 %, principalement en raison de l'augmentation des aides relatives au développement du parc locatif social (+ 27,3 %).

La structure des « aides à la pierre » selon la filière bénéficiaire s'est déformée au cours du temps (voir tableau A5.1). En 2009, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,5 milliards d'euros, 4,8 milliards sont versés aux bailleurs sociaux et 0,7 milliard aux bailleurs privés. La part attribuée aux propriétaires occupants baisse continûment depuis 2001, où elle représentait plus de la moitié des aides effectives (54,2 %). En 2009, elle s'établit à 30,2 %. Pour le secteur locatif social, la tendance est inverse. Alors que ce secteur ne représentait qu'un tiers des aides à la pierre en 2001, en 2009, la majeure partie de ces aides est consacrée aux bailleurs sociaux (58 %). Les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) profitent notamment à la constitution du parc de logements sociaux. La part des aides versées au secteur locatif privé a baissé légèrement depuis 1995 pour s'établir à 9 % en 2009. Leur montant a pourtant progressé ces trois dernières années, en lien avec le développement des dispositifs favorisant l'investissement locatif privé (Robien, Borloo, Scellier).

La structure des aides versées selon le type d'opérations aidées s'est également modifiée au cours du temps (voir graphique A5.3). La construction de logements neufs bénéficie de 49 % des « aides à la pierre » en 2009. A l'exception des années 97 et 98, cette part diminuait régulièrement jusqu'en 2003. Depuis 2004, elle repart à la hausse, en partie grâce au plan national de rénovation urbaine, qui consacre beaucoup d'argent à la construction de logements sociaux. En 2009, la part des aides pour les acquisitions de logements existants est trois fois plus importante qu'au cours des années 1990 : elle s'établit à 29 %, contre 9 % en 1990. La compensation par l'État de la baisse des droits de mutation en est l'élément principal. ■

La réduction des droits de mutation

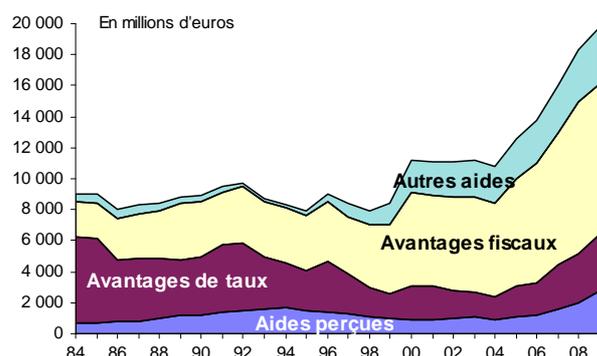
Les mutations sur les biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement. Ils étaient de trois types jusqu'en 1998 : droit communal au taux de 1,2 %, droit départemental à un taux variable depuis 1985 et droit régional limité à 1,6 %. Une mesure conjoncturelle de réduction de 35 % des parts régionale et départementale s'est appliquée de juillet 1995 à janvier 1997. La part régionale a été supprimée à compter du 1^{er} septembre 1998, la part départementale limitée au taux de 3,6 % à compter du 15 septembre 1999. L'État verse une compensation aux collectivités territoriales suite à ces mesures de diminution des droits.

Les subventions de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU)

Elles regroupent, pour la construction de logements neufs, les aides à la démolition et à la construction, et pour les travaux d'amélioration, les aides à la réhabilitation, à la requalification, à la résidentialisation, au changement d'usage et à l'amélioration de la qualité de service. Les autres subventions distribuées par l'ANRU telles que celles liées aux aménagements, équipements ou espaces commerciaux et artisanaux ne sont pas retenus.

Graphique A5.1

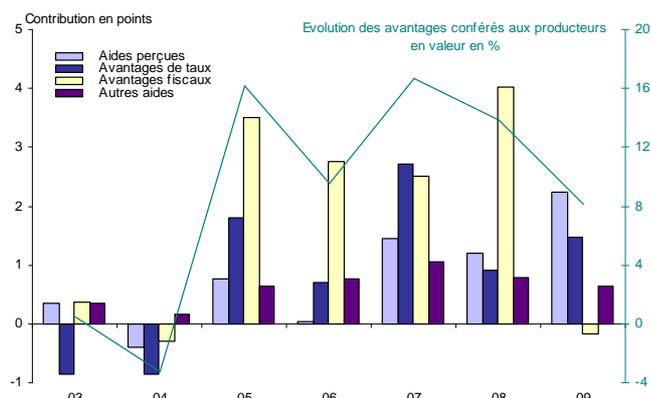
MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2009

Graphique A5.2

LES AVANTAGES FISCAUX CONTRIBUENT AU RALENTISSEMENT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS



Source : Compte du logement 2009

Tableau A5.1

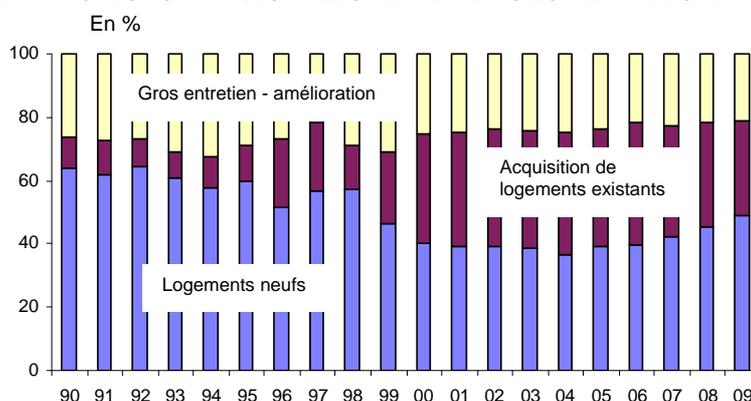
LES « AIDES À LA PIERRE » PAR SEGMENT DE PARC SELON LEUR OBJET

	En millions d'euros et en %										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Propriétaires occupants	2 148	2 005	2 623	2 586	2 440	2 236	1 925	1 756	1 970	2 341	2 509
<i>Neuf</i>	417	988	941	880	742	606	387	205	206	319	377
<i>Acquisition de logement existant</i>	247	236	262	255	206	156	103	155	275	446	507
<i>Gros entretien - amélioration</i>	232	272	319	312	333	289	236	170	235	300	318
<i>Autres subventions</i>	1 252	510	1 100	1 138	1 160	1 184	1 199	1 225	1 253	1 276	1 307
<i>Part des propriétaires occupants</i>	50,5	49,5	54,2	53,2	50,1	48,9	41,4	36,2	33,5	33,3	30,2
Locatif social	1 570	1 475	1 612	1 661	1 797	1 742	2 050	2 403	3 084	3 784	4 817
<i>Neuf</i>	559	380	400	403	479	407	612	749	1 062	1 426	2 062
<i>Acquisition de logement existant</i>	31	46	73	92	102	109	108	128	145	170	218
<i>Gros entretien - amélioration</i>	455	288	270	249	247	232	212	260	364	479	655
<i>Autres subventions</i>	526	760	869	916	969	994	1 118	1 266	1 513	1 708	1 883
<i>Part du locatif social</i>	36,9	36,4	33,3	34,2	36,9	38,1	44,0	49,6	52,5	53,8	58,0
Locatif privé	437	464	445	451	466	437	514	510	619	680	748
<i>Neuf</i>	67	20	18	20	16	13	16	23	29	38	40
<i>Acquisition de logement existant</i>	20	19	26	26	23	16	12	16	22	34	35
<i>Gros entretien - amélioration</i>	279	339	239	229	248	221	275	237	316	334	380
<i>Autres subventions</i>	72	86	162	177	179	187	211	234	252	274	292
<i>Part du locatif privé</i>	10,3	11,5	9,2	9,3	9,6	9,6	11,0	10,5	10,5	9,7	9,0
Résidences secondaires et locaux d'hébergement	96	104	158	159	167	161	167	176	199	222	238
Ensemble des aides	4 252	4 048	4 838	4 858	4 870	4 576	4 656	4 844	5 871	7 028	8 312

Source : Compte du logement 2009

Graphique A5.3

RÉPARTITION DU MONTANT DES « AIDES À LA PIERRE » SELON LE TYPE D'OPÉRATION



Source : Compte du logement 2009

A6 - LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS ET LES AVANTAGES DE TAUX

Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs s'établit à 2,8 milliards d'euros en 2009, en augmentation de 40,5 % par rapport à 2008 (voir tableau et graphique A6.1). Cette hausse s'explique par la forte croissance des subventions pour le locatif social et des primes Palulos. Le niveau atteint, qui dépasse, depuis deux ans, le niveau record de 1994, consécutif à l'accroissement des versements de l'Anah, n'a jamais été aussi élevé depuis l'origine des séries du compte du logement (1984).

Plus de la moitié de ces aides (1,5 milliard d'euros en 2009) correspond à des subventions de l'Etat pour les logements locatifs sociaux, en progression de 57,2 %. La hausse importante de ces aides depuis 2005 accompagne l'accroissement de l'investissement en logements sociaux (voir fiche A8), et résulte surtout de la montée en charge du programme de rénovation urbaine, dynamisé par le plan de relance mis en place fin 2008. En 2009, l'ensemble des subventions de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), consacrées à la reconstitution de l'offre locative sociale (938 millions d'euros), ou affectées aux opérations de réhabilitation (485 millions), a progressé de 78 %. La part des aides octroyées par l'Anru ne cesse de croître depuis sa création. Elles représentent, en 2009, la moitié du montant des aides perçues par les producteurs de logement.

Depuis 2005, les primes Palulos sont enrichies par la partie des subventions Anru consacrées aux gros travaux d'entretien et de réhabilitation.

Le montant Palulos atteint ainsi 499 millions d'euros en 2009 (111 millions en 2005).

Le champ d'intervention de l'Anah recouvre depuis 2002 l'ensemble du parc privé, qu'il soit locatif ou en propriété. Les subventions versées par l'Anah sont complétées par la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH). L'ensemble s'élève, en 2009, à 510 millions d'euros (après 444 millions en 2008).

Les avantages de taux

Les avantages de taux augmentent de 16,4 % pour atteindre 3,7 milliards d'euros en 2009 (voir tableau et graphique A6.2).

Les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, Palulos) représentent un tiers de l'ensemble des avantages de taux. Cette part est en augmentation depuis trois ans et atteint son niveau le plus haut depuis 1995 (voir graphique A6.2). Les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêts et éco-prêts à 0 %, prêts épargne logement) représentent plus de la moitié des avantages de taux conférés. Leur part atteignait 29 % en 1994, puis 63 % en 2006, juste après la mise en place du nouveau prêt à 0 %. Malgré le nouveau dispositif « Pass-foncier », très bonifié, la part des prêts d'Action Logement (1 %) dans la structure des avantages de taux est en léger recul et s'élève à 14 % en 2009. L'augmentation des avantages de taux résulte, en 2009, dans le cas des organismes de logements sociaux, de l'accélération des prêts locatifs accordés. Pour les ménages, le doublement du prêt à 0 % dans le neuf et la mise en place de l'éco-prêt à 0 % contribuent fortement à la progression des avantages de taux. (voir graphiques A6.3 et A6.4 et fiche A9). ■

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. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisables, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, est utilisé, comme taux de référence, le taux moyen des obligations du secteur public pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM), et le taux des emprunts libre pour les prêts aux ménages.

Les prêts locatifs aidés

Les prêts locatifs aidés (PLA) évoluent en fonction des réformes du système de financement du logement. Après l'entrée en vigueur du régime TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif (5,5 %) fin 1996 (en métropole), la suppression de la subvention pour les PLA ordinaires et sa diminution pour les PLA très sociaux, le Plus a été mis en place fin 1999. Il se substitue en termes réglementaires au PLA ordinaire et au PLA-LM (PLA à loyer minoré). Le PLA très social « PLA d'intégration » est maintenu. Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'ancien. En 2001, les valeurs de base utilisées pour le calcul de l'assiette des subventions ont été augmentées à l'occasion du plan de relance du logement social. En 2004, les taux des subventions de base ont été revus à la baisse.

Le taux de TVA à 5,5 % a été étendu à partir du 1^{er} janvier 1998 aux travaux de réhabilitation ainsi qu'aux travaux des opérations d'acquisition-amélioration. Le taux de subvention est, dans le cas de la PALULOS (prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale), passé de 20 % à 10 % du montant total des travaux dans le cas général.

Tableau A6.1

LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS

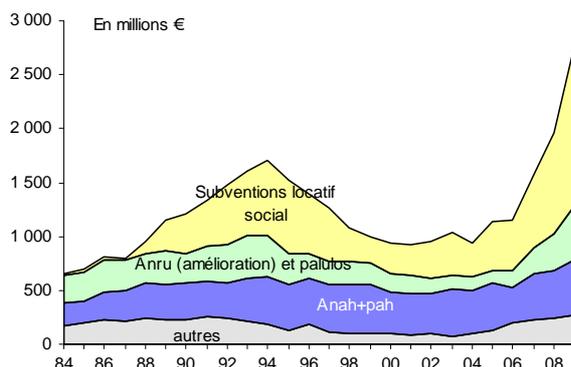
En millions d'euros

	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Subventions locatif social dont Anru	275	237	290	334	396	316	459	465	675	938	1 474
Palulos dont Anru	315	200	168	147	134	125	115	157	244	347	499
Subventions ANAH + PAH	338	455	383	369	442	401	434	322	428	444	510
Autres aides aux producteurs	221	99	83	100	69	94	127	204	230	235	276
Ensemble	1 149	991	924	950	1 041	936	1 135	1 148	1 577	1 964	2 759

Source : Compte du logement 2009

Graphique A6.1

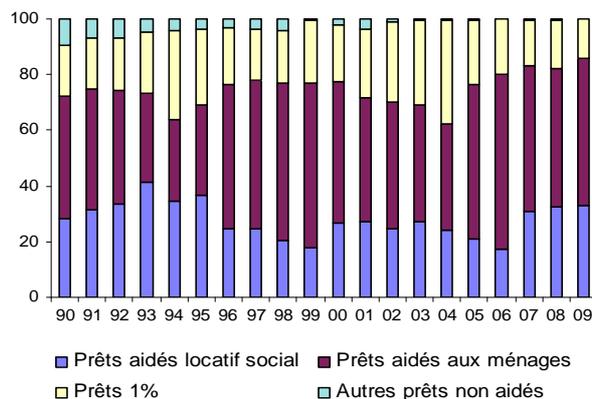
MONTANT DES AIDES PERÇUES



Source : Compte du logement 2009

Graphique A6.2

LA RÉPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du logement 2009

Tableau A6.2

LES AVANTAGES DE TAUX

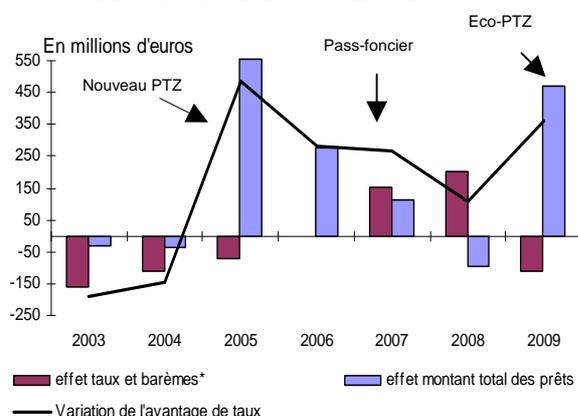
En millions d'euros

	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Prêts locatifs aidés	1 182	282	611	462	449	347	398	356	889	1 040	1 227
Prêts aidés aux ménages (hors 1 %)	1 339	957	970	851	688	541	1 049	1 322	1 518	1 575	1 966
Prêts 1 % (yc Pass-foncier)	703	362	525	534	503	532	443	411	481	565	515
Autres prêts non aidés	421	8	83	20	6	5	7	4	9	10	6
Ensemble	3 645	1 609	2 189	1 867	1 646	1 425	1 897	2 093	2 897	3 190	3 714

Source : Compte du logement 2009

Graphique A6.3

CONTRIBUTIONS À L'ÉVOLUTION ANNUELLE DES AVANTAGES DE TAUX CONFÉRÉS AUX MÉNAGES

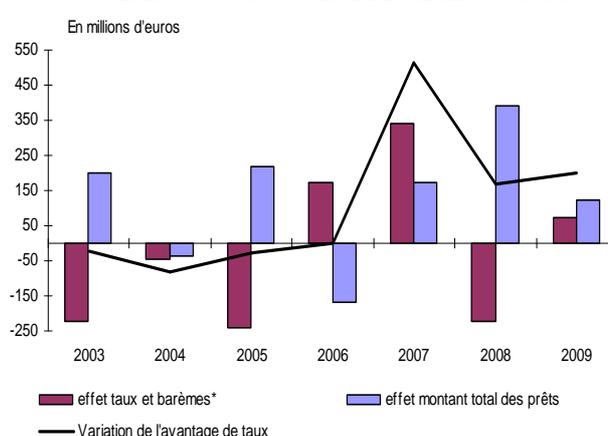


* L'effet taux prend aussi en compte les changements de barèmes : nouvelles conditions de prêt, durée ou différé d'amortissement...

Source : Compte du logement 2009

Graphique A6.4

CONTRIBUTIONS À L'ÉVOLUTION ANNUELLE DES AVANTAGES DE TAUX CONFÉRÉS AUX ORGANISMES DE LOGEMENTS SOCIAUX



* L'effet taux prend aussi en compte les changements de barèmes : nouvelles conditions de durée de prêt, différé d'amortissement...

Source : Compte du logement 2009

A7 - AVANTAGES FISCAUX ET AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

Les avantages fiscaux

En 2009, les avantages fiscaux aux producteurs restent stables à 9,7 milliards d'euros (*voir tableau A7.1*). La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux introduite le 15 septembre 1999 en représente 40 % (3,9 milliards d'euros en 2009, pour la partie des travaux classée en investissement).

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif (l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel ont succédé les dispositifs « Besson », « Robien », « Borloo » puis « Scellier ») représentent un avantage de 620 millions d'euros en 2009. Cette année marquant la fin du dispositif « Robien » et la mise en place du « Scellier », la dépense fiscale liée à ces investissements locatifs est en recul de 10 %.

Après avoir beaucoup augmenté depuis les mesures prises en loi de finances pour 2005, l'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement effectuées par les propriétaires occupants est en baisse de 38 % pour s'établir à 1,4 milliards d'euros en 2009. Celui relatif aux dépenses d'amélioration incombant aux propriétaires bailleurs est de 950 millions d'euros, en recul de 29 %. La loi de finances pour 2009 a en effet recentré ce crédit d'impôt : les chaudières à basse température ainsi que les pompes à chaleur air-air ne sont plus éligibles et le taux applicable aux appareils de chauffage au bois et aux pompes à chaleur est passé de 50 % à 40 % pour les dépenses payées en 2009.

Dans le cadre de la loi d'août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (loi TépA), un nouveau crédit d'impôt sur le revenu a été accordé au titre des intérêts d'emprunts supportés lors de l'acquisition ou la construction d'une résidence principale. La réduction d'impôt liée à ces intérêts d'emprunts représente un avantage de 1,2 milliard d'euros pour l'année 2009.

La loi de juillet 2006 portant engagement national pour le logement a instauré un taux de TVA à 5,5 % pour l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes dans les quartiers faisant l'objet de rénovation urbaine. Cet avantage fiscal représente 110 millions d'euros en 2009, après 150 millions en 2008.

Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 3,6 milliards d'euros en 2009, en hausse de 7 % par rapport à 2008. Il comprend trois composantes (*voir tableau A7.2*). L'ensemble des opérations de logements locatifs sociaux bénéficient de la généralisation du taux de TVA réduit (5,5 %). Les aides afférentes concernent en effet, non seulement la construction de logements neufs, mais également les opérations d'amélioration lors de l'acquisition de logements anciens ainsi que les travaux de réhabilitation. Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 1,9 milliard d'euros en 2009, répartis entre les prêts locatifs à usage social (Plus), les prêts locatifs d'intégration (PLAI), les prêts locatifs sociaux (PLS) et les travaux (*voir fiche A8 et tableau A7.3*). L'ensemble est en hausse de 10 %, l'avantage concernant les prêts destinés aux ménages cumulant difficultés économiques et sociales (PLA très sociaux) progresse le plus fortement (+ 68 %).

L'exonération de TFPB à la charge de l'État s'élève à 152 millions d'euros en 2009, soit 39 % de plus qu'en 2008. Depuis 2001, les logements sociaux situés en zone urbaine sensible (ZUS) bénéficient d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB. Le montant correspondant à cet avantage augmente deux fois plus vite que la TFPB due avant abattement, en lien avec l'évolution du nombre de logements situés en ZUS.

La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'État reste stable. Elle représente 1,6 milliard d'euros en 2009. ■

Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

La catégorie « autres aides aux producteurs » comprend les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'État. Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme du taux de TVA à taux réduit (à 5,5 %). Ces aides sont inscrites au titre des transferts en capital dans la mesure de la dépense nationale.

Le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement

Le crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a vu son champ d'application élargi par les lois de finances pour 2001, 2002 et 2004, à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et enfin aux équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. La loi de finances pour 2005 remplace le crédit d'impôt global pour dépenses de gros équipement par deux crédits d'impôts distincts portant, d'une part, sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable et, d'autre part, sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes. Enfin, la loi de finances pour 2006 en relève le taux pour certains des équipements et celle de 2009 redéfinit la performance des matériaux ouvrant droit à ces crédits d'impôt.

Tableau A7.1

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
En faveur des propriétaires occupants											
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	1 121	652	293	195	98	1	0	0	0	220	1 170
Travaux (propriétaires occupants)	439	827	154	263	330	315	360	891	1 710	2 160	1 350
TVA 5,5 % pour accession dans des quartiers de rénovation urbaine										150	110
En faveur des bailleurs											
Mesures en faveur de l'investissement locatif	345	460	767	760	670	555	640	505	585	690	620
Déduction forfaitaire ou liée à des travaux d'amélioration et dépense d'équipement	1 098	1 077	1 126	1 282	1 313	1 345	1 420	1 769	1 290	1 340	950
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	366	611	627	670	699	734	776	700	763	822	831
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)	0	478	2 380	2 417	2 631	2 730	3 362	3 384	3 636	3 888	3 888
Autres	239	340	437	430	372	355	390	470	480	635	885
Total	3 608	4 447	5 784	6 017	6 113	6 035	6 948	7 719	8 464	9 755	9 694

Source : Compte du logement 2009

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 » (jusqu'en 2003),
- 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 A7.2

LES AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

En millions d'euros

	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	0	727	752	824	884	887	1 032	1 206	1 474	1 705	1 872
Exonération de TFPB à la charge de l'État	422	45	120	96	95	106	109	111	116	109	152
Compensation par l'État des droits de mutation	0	564	1 317	1 370	1 402	1 428	1 447	1 486	1 524	1 554	1 573
Total	422	1 336	2 189	2 290	2 381	2 421	2 588	2 803	3 114	3 368	3 597

Source : Compte du logement 2009

Tableau A7.3

LES AVANTAGES CONFÉRÉS PAR LE TAUX RÉDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Logements neufs											
PLA CDC ordinaire - Plus	282	268	255	282	330	322	367	414	562	656	695
PLAI (PLA très sociaux)	49	95	50	27	32	26	29	31	46	67	112
PLA CFF- PLS	51	51	73	151	153	163	259	364	434	530	600
Ensemble neuf	382	414	378	460	515	511	655	809	1 042	1 253	1 407
Acquisition/amélioration											
PLA CDC ordinaire - Plus	17	24	26	35	43	47	59	59	59	72	74
PLAI (PLA très sociaux)	12	21	17	14	7	5	5	6	8	13	22
Ensemble occasion	29	45	43	49	50	52	64	65	67	85	96
Travaux											
Palulos fiscale	130	157	130	93	89	84	65	69	86	79	73
TVA réduit sur fonds propres	186	185	201	222	230	240	248	263	279	288	296
Ensemble travaux	316	342	331	315	318	324	313	332	365	367	369
Total des mesures liées à la TVA réduite pour l'investissement locatif social	727	801	752	824	884	887	1 032	1 206	1 474	1 705	1 872

Source : Compte du logement 2009

A8 - LES AIDES À LA CONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

L'aide accordée à la constitution du parc locatif social se décompose en quatre catégories d'avantages conférés (aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides aux producteurs) dont les parts relatives ont fortement évolué au cours du temps. En 2009, les aides perçues et les avantages de taux se partagent plus de la moitié des avantages conférés (respectivement 31 % et 25 %), les autres aides en représentent 34 % et les avantages fiscaux 10 % (voir tableau et graphique A8.1).

Le montant de l'ensemble de ces aides, finançant des logements neufs ou anciens, s'élève à 4,8 milliards d'euros en 2009, en hausse de 25 %. La programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale a, en effet, accéléré la réalisation des logements les plus sociaux (financés à l'aide de prêts PLUS ou PLA-I), depuis 2005. Le plan de relance de l'économie comporte également un important volet de soutien au logement qui s'applique tout particulièrement à la réalisation de logements locatifs sociaux dès 2009.

L'ensemble des aides perçues s'élève à 1,5 milliards d'euros en 2009, en hausse de 57,1 %. Cette forte croissance s'explique par la montée en charge du programme de rénovation urbaine. Depuis sa création en 2004, l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) octroie des aides à l'investissement pour les opérations de démolition et de construction de logements sociaux réalisées dans le cadre de ce programme. En 2009, l'Anru finance 20 % de l'ensemble des avantages conférés pour la création de logements locatifs sociaux

(938 millions d'euros). Depuis 2004, près de 50 000 logements ont été financés dans ce cadre.

Les prêts Plus, PLS et les PLA très sociaux accordés ou refinancés par la Caisse des dépôts et consignations sont adossés à la ressource du livret A et font bénéficier les organismes constructeurs d'une aide de circuit. Ces prêts peuvent être garantis gratuitement par les collectivités territoriales. En 2009, la rémunération du livret A a fortement diminué (passant de 4 % à 1,25 %), entraînant une baisse importante des taux d'intérêt des prêts locatifs aidés. Depuis 2006, le montant des ces prêts aidés est en forte hausse, ce qui fait progresser les avantages de taux (voir fiche A6). En 2009, ils augmentent de 20,1 % et s'élèvent à 1,2 milliard d'euros. Les avantages fiscaux, portés par les dispositifs successifs d'incitation à l'investissement locatif, atteignent 498 millions d'euros, en hausse de 10,7 % par rapport à 2008.

Les versements des financeurs ont doublé depuis 2006 et s'établissent à 3,1 milliards d'euros en 2009, en hausse de 30,5 % par rapport à 2008. Ce montant comprend en particulier les dépenses liées aux différentes modalités du régime de TVA à 5,5 % pour les opérations d'investissement locatif social qui compensent la suppression des aides à l'investissement. Le coût pour les financeurs, est la somme des aides à l'investissement (les subventions), notamment celles de l'Anru (62,6 %) et des autres aides aux producteurs (voir tableau et graphique A8.2). ■

Concepts et méthodes : le régime de TVA à 5,5 % pour les opérations d'investissement locatif social

Le régime de TVA à 5,5 %, dit précédemment PLA fiscal, a été mis en place le 1er octobre 1996. La réforme a consisté à substituer à la subvention de l'État, 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.

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'État au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'État en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. Le montant d'investissement étant réalisé au taux de TVA de 5,5 %, celui-ci est recalculé avec un taux de TVA de 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

Cette aide est classée dans les « autres aides », ce qui permet en particulier de pouvoir compter de façon cohérente dans le temps le montant des aides à l'investissement du logement locatif social.

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.

Tableau A8.1

AVANTAGES CONFÉRÉS RELATIFS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Aides perçues	275	237	290	334	396	316	459	465	675	938	1 474
Dont Anru ⁽¹⁾							44	133	276	521	938
Avantages de taux ⁽²⁾	1 046	263	532	426	423	328	377	341	860	1 008	1 211
Avantages fiscaux	273	363	405	424	420	433	456	424	444	450	498
Autres aides aux producteurs	296	435	536	604	658	663	820	978	1 217	1 440	1 632
Ensemble	1 890	1 298	1 763	1 788	1 897	1 740	2 112	2 208	3 196	3 836	4 815

Source : Compte du logement 2009

(1) la subvention Anru comprend ici : la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales.

(2) les avantages de taux sont adossés à la moyenne annuelle des taux d'intérêt, que ce soit pour le taux de référence ou celui du prêt aidé

Tableau A8.2

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

	En millions d'euros										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Subventions d'exploitation	269	32	13	8	5	3	2	0	0	0	0
Aides à l'investissement	428	333	374	354	415	334	480	490	701	958	1 498
Dont Anru*							44	133	276	521	938
Autres aides aux producteurs	296	435	536	604	658	663	820	978	1 217	1 440	1 632
Ensemble	993	800	925	966	1 078	1 000	1 302	1 468	1 918	2 398	3 130

Source : Compte du logement 2009

* la subvention Anru comprend ici : la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales.

Tableau A8.3

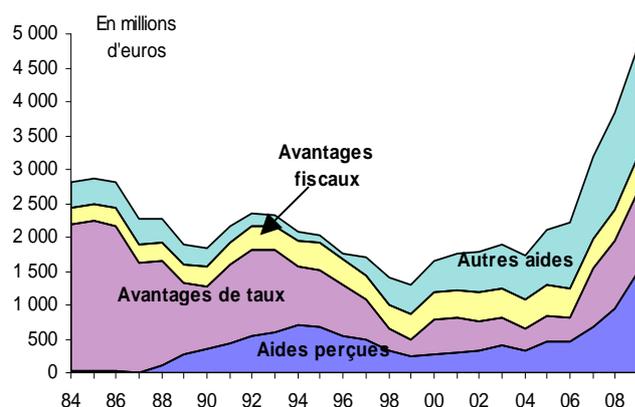
AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

	En millions d'euros										
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
PLA très social	0	370	413	284	244	210	197	234	322	403	683
PLA-CDC, Plus	1 716	863	1 197	1 245	1 340	1 181	1 376	1 365	2 138	2 623	3 332
PLA CFF, PLS	174	65	153	259	313	349	538	609	736	810	800
Ensemble	1 890	1 298	1 763	1 788	1 897	1 740	2 112	2 208	3 196	3 836	4 815

Source : Compte du logement 2009

Graphique A8.1

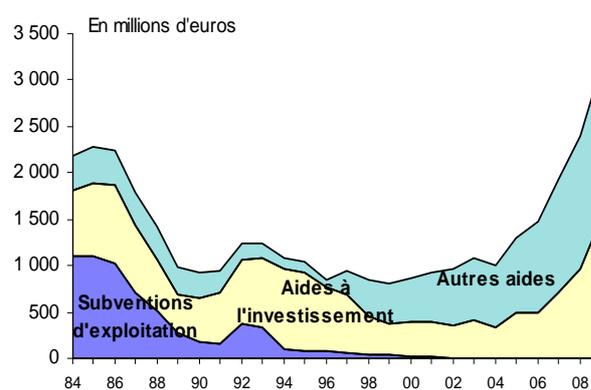
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2009

Graphique A8.2

LES AIDES VERSÉES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2009

Les subventions d'exploitation correspondent à des bonifications d'intérêt de prêts de la CDC et du CFF accordés avant 1988.

A9 - LE PRÊT ET L'ÉCO-PRÊT À 0 %

Le prêt à 0 % chute moins fortement que le marché de l'immobilier

En 2009, près de 205 400 prêts à 0 % ont été distribués (mis en force), après 228 400 en 2008, soit une baisse de 10,1 %. Cette évolution concerne à la fois les marchés de l'ancien et du neuf avec respectivement - 10,7 % et - 8,8 %. En 2009, 90 500 prêts à 0 % concernent des acquisitions sans travaux, 67 300 des achats de logements neufs et 46 900 des acquisitions-améliorations (voir tableau A9.1).

Après l'effet positif de l'ouverture à l'ancien sans travaux en février 2005, le dispositif des prêts à 0 % fléchit significativement depuis 2 ans, mais ce recul est moins important que celui de l'ensemble du marché de l'immobilier. Le doublement du montant prêté pour la construction neuve, instauré par le plan de relance dès janvier 2009, a minimisé son repli. Le nombre de prêt à 0 % augmente de 2,6 % dans le neuf et de 5,1 % dans le cas des acquisitions avec travaux. Globalement, le montant moyen du prêt à 0 % progresse de façon significative (19 970 € contre 15 450 € en 2008). Il représente en moyenne 13,7 % du coût total de l'opération. Cette quotité est plus importante dans le neuf, du fait des montants doublés, elle s'établit à 20,2 % (11,9 % en 2008). Dans l'ancien, elle reste stable (10,2 % contre 9,9 % en 2008). Les maisons individuelles représentent 74,8 % des achats neufs financés par un prêt à 0 % en 2009.

Le doublement du prêt à 0 % a plutôt favorisé l'accession à la propriété des ménages appartenant aux deux dernières tranches de barème (revenus les plus élevés). Alors qu'ils ne représentaient que 23 % des bénéficiaires en 2008, leur part est de 43 % en 2009. Les ménages à plus faibles revenus ont été beaucoup moins nombreux à en bénéficier, leur demande

devenant moins forte en raison d'une solvabilité dégradée (voir graphique A9.1).

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permet de financer 40 euros de dépense supplémentaire (contre 52 euros en 2000 - voir tableau A9.2). La baisse des taux d'intérêt du marché réduit en effet l'avantage apporté par le prêt à 0 %. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 13,7 % du coût total d'une opération, il représente toutefois un supplément disponible de 5,5 % du total.

En 2009, 17,3 % des opérations financées par un prêt à 0 % sont localisées dans la région Île-de-France, contre 6,2 % en 2004 (voir tableau A9.4). L'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, concerne 82,6 % des prêts à 0 % en Île-de-France, contre 63,9 % en province.

Depuis 2005, la subvention aux établissements de crédit versée par la société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé est de 8 010 euros en moyenne en 2009, soit un coût total de 1,65 milliard d'euros.

L'éco-prêt à 0 %

En 2009, 70 900 éco-prêts à 0 % ont été émis, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique. Dans 9 cas sur 10, le propriétaire, commanditaire des travaux, occupe son logement. Seuls 5,8 % de ces prêts concernent des logements collectifs. En favorisant les énergies renouvelables, ces éco-prêts ont totalisé près de 1,2 milliard d'euros. Le montant moyen prêté, couvrant 87,3 % du coût des travaux est de 16 500 euros (voir tableau A9.3). Un tiers des éco-prêts à 0 % concerne des logements achevés avant 1948. ■

Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. En 1997 et en 1998, le nombre de prêts à 0 % a diminué, mais l'évolution de la réglementation a contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998 seuls les ménages primo-accédants peuvent bénéficier du prêt à 0 %. Le prêt à 0 % a été mis en place dans les départements d'outre-mer en 1997. A titre temporaire, le prêt à 0 % est doublé, pour les prêts émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, et ce dans le neuf uniquement.

Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusque début 2005. Ils ont été revalorisés en février 2005 à l'occasion de la création du nouveau prêt à 0 % pour les ménages à partir de trois personnes, en février 2006 pour les ménages de la zone A et en avril 2007 pour toutes les zones. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. En 2009, ce sont environ 82 % des ménages qui sont éligibles. 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.

Adopté dans la loi de finances pour 2009, l'éco-prêt à 0 % est un prêt aidé par l'État pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique des logements construits avant 1990. Ces rénovations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, de favoriser les énergies renouvelables et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux, l'éco-prêt à 0 % n'est soumis à aucune condition de ressources. Sa durée de remboursement est de 10 ans. Tous les particuliers peuvent bénéficier de ce prêt, que ce soit pour des projets dans leur résidence principale ou pour les logements mis en location.

Tableau A9.1

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

Nombre de prêts mis en force

Effectif	2000	2002	2005		2006	2007	2008	2009
			ensemble	nouveau dispositif				
Achat neuf	13 526	14 387	11 385	6 098	14 111	16 721	16 610	17 045
Constr. maison indiv. avec terrain	60 897	53 434	42 977	25 785	44 396	42 351	40 515	36 254
Constr. maison indiv. hors terrain	19 861	19 648	18 548	9 705	18 635	17 896	16 651	13 960
Ancien sans travaux			78 017	78 017	112 450	121 327	109 252	90 482
Acquisition-amélioration	16 695	12 822	32 300	29 699	40 868	44 647	44 626	46 896
Métropole	110 979	100 291	183 227	149 304	230 460	242 942	227 654	204 637
DOM	1 036	836	553	284	565	613	717	756
France Entière	112 015	101 127	183 780	149 588	231 025	243 555	228 371	205 393

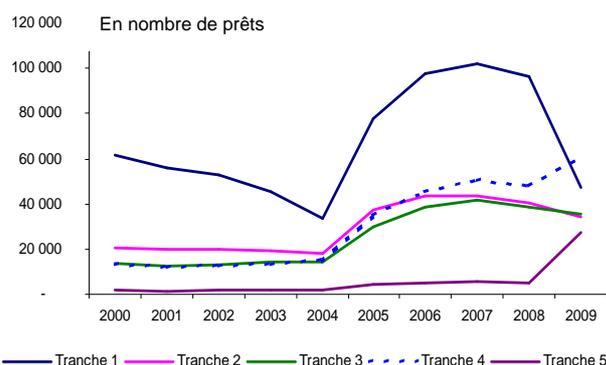
Sources : Compte du logement 2009 et SGFGAS

Tableau A9.2

Type d'opération	2000	2002	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif	2006	2007	2008	2009
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 149	16 030	15 130	17 170	16 590	16 730	17 490	32 960
Constr. maison indiv. avec terrain	16 849	17 030	16 790	19 010	18 940	18 910	18 950	32 410
Constr. maison indiv. hors terrain	15 603	15 720	15 810	17 480	17 480	17 480	17 490	27 860
Ancien sans travaux				13 780	14 130	14 310	14 350	14 590
Acquisition-amélioration	12 778	13 300	13 980	13 160	13 250	13 330	13 350	13 550
Métropole	15 928	16 150	16 060	14 940	15 300	15 330	15 430	19 940
Prêt moyen (en euros) DOM	19 762	19 520	18 910	15 630	15 550	19 010	20 490	27 940
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole	8 290	7 790	6 020	5 680	5 870	6 370	6 690	8 010
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	52,1	48,3	37,5	38,0	38,4	41,6	43,4	40,2
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	932	786	207	850	1 356	1 553	1 531	1 649
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)	56 586	46 654	14 795	36 118	53 072	45 531	40 873	43 649

Sources : Compte du logement 2009 et SGFGAS

Graphique A9.1

 NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 2000 À 2009
PAR TRANCHE DE REVENUS


Sources : Compte du logement 2009 et SGFGAS

Tableau A9.3

ÉCO-PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE EN 2009

	Nombre d'éco-PTZ	Montant moyen prêté (en euros)
Bouquet de travaux	68 801	16 696
Performance énergétique	492	19 027
Assainissement non collectif	1 640	7 053
Propriétaire	66 443	16 449
Locataire	3 506	16 577
Logement vacant	984	18 890
Total / moyenne	70 933	16 489

Sources : Compte du logement 2009 et SGFGAS

Tableau A9.4

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 % EN MÉTROPOLE - RÉPARTITION ENTRE L'ÎLE-DE-FRANCE ET LA PROVINCE

Effectif en %	2001	2005	2006	2007	2008	2009
Île-de-France	8,2	11,6	14,9	16,1	16,1	17,3
Province	91,8	88,4	85,1	83,9	83,9	82,7

Sources : Compte du logement 2009 et SGFGAS

A10 - LE 1 % LOGEMENT DEVIENT « ACTION LOGEMENT »

Subventions et avantages de taux

Les aides accordées au titre d'Action logement comprennent des subventions 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'État. Le montant des subventions aux organismes constructeurs s'élève à 236 millions d'euros en 2009 (voir tableau A10.1).

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2009 une aide de 145 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (+ 0,8%), et de 370 millions d'euros pour les ménages (- 12,2 %), en lien avec le repli des prêts pass-travaux (voir graphique A10.1). La montée en charge du pass-foncier n'a pas atteint le niveau escompté : 30 000 logements auraient pu bénéficier de ce dispositif sur la période 2009-2010 et, malgré une accélération en fin d'année, le nombre de prêts distribués au cours de l'année est de 3 800, dont la moitié au cours du seul quatrième trimestre. Le montant de ces prêts distribués s'élève à 279 millions d'euros (voir encadré).

En 2009, le montant de l'ensemble des aides aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 1,6 milliard d'euros, en baisse de 19 %. Ce fléchissement s'explique principalement par le recul des prêts pass-travaux⁽¹⁾, suite à la décision prise à l'automne 2008, de réduire leur distribution. La politique nationale du logement réoriente en effet les emplois du 1 % logement vers le financement des actions mises en œuvre par les agences de l'amélioration de l'habitat (Anah), à hauteur de 480 millions d'euros, et de la rénovation urbaine (Anru), pour un montant de 700 millions d'euros. Les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 38 800, soit 78 % de moins qu'en 2008. Le montant moyen de ces prêts, lesquels sont tous, depuis 2004, des prêts pass-travaux, s'établit à 6 900 euros (voir tableau A10.2).

Dans un contexte de crise immobilière, le nombre et le montant des prêts 1 % pour l'accession à la

propriété sur fonds réglementés sont toutefois en hausse. En 2009, 43 600 prêts ont été accordés (+ 22 %). D'un montant moyen de 10 140 euros (8 600 euros en 2008), ces prêts sont destinés en majorité au financement de logements anciens (60 %). En complément des prêts à l'accession et des pass-foncier, près de 730 000 aides sont distribuées aux ménages en 2009, principalement les avances et garanties loca-pass, qui en représentent les 9/10^e. Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide atteignent 333 millions d'euros en 2009, soit 4,3 % de moins que l'année précédente. La baisse cumulée de ces deux dernières années, de 30 %, s'explique par l'effet de la loi sur le pouvoir d'achat qui limite, depuis février 2008, le dépôt de garantie à un mois de loyer, contre deux auparavant. En effet, le loca-pass finance essentiellement les avances sur les dépôts de garantie : 387 000 locataires sont bénéficiaires de ces avances en 2009, après 410 000 en 2008.

L'association foncière logement a été créée en 2002 dans le cadre d'une convention État-Union d'Économie Sociale pour le Logement (UESL), pour investir dans un parc de logements locatifs. Elle a reçu en 2009 une contribution de 500 millions d'euros de la part d'« Action Logement » (838 millions en 2008).

Garantie universelle des risques locatifs

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL), co-financé par l'État et Action logement, consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. L'union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie. En 2009, le montant de ces compensations s'élève à 68 millions d'euros, après 9 millions versés en 2008. ■

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

Le pass-foncier

Le pass-foncier est mobilisé dans le cadre du dispositif de « la maison à 15 euros par jour » (qui fait suite à la « maison à 100 000 euros » en 2007). Ce dispositif, qui vise à fluidifier le marché de la location en facilitant l'accession à la propriété des ménages modestes, assure le financement de la maison, puis du terrain ainsi que l'octroi de l'aide personnelle au logement (APL). Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant peut prétendre à une aide maximale de 60 000 euros. Le ménage rembourse alors 15 euros par jour, soit environ 450 euros par mois, après déduction de l'aide personnelle au logement.

Réforme du 1 % logement

Le 1 % Logement devient « Action Logement ». La loi du 25 mars 2009 (loi Boutin) réforme la gouvernance et réoriente les emplois du 1 % Logement, en accompagnement de la politique nationale du logement, vers l'amélioration du parc privé et la requalification des centres anciens dégradés. Le programme de rénovation urbaine, mis en œuvre par l'Anru, bénéficie par ailleurs d'un effort de financement de Action Logement.

Tableau A10.1

SUBVENTIONS ET AVANTAGES DE TAUX DE « Action logement »

En millions d'euros

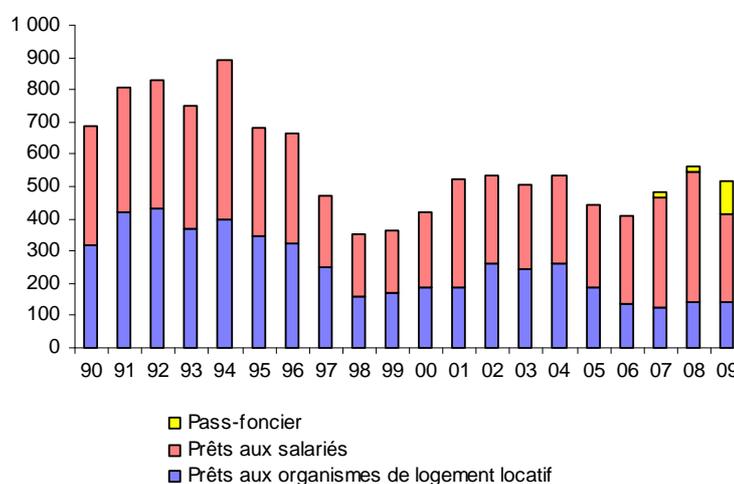
	1989	1999	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Subventions	150,8	38,6	31,0	34,0	41,0	45,0	75,0	158,0	186,0	196,0	236,1
Avantages de taux	702,6	361,9	525,1	534,2	503,2	531,7	443,2	411,4	481,4	565,0	514,7
Logement locatif	325,2	169,5	190,3	262,7	245,7	262,1	185,9	134,8	126,4	143,7	144,8
Salariés	377,4	192,4	334,8	271,5	257,5	269,5	257,3	276,6	338,0	402,1	268,7
Pass-foncier									17,0	19,2	101,2

Sources : Compte du logement 2009 – Anpeec

Graphique A10.1

AVANTAGES DE TAUX DE « ACTION LOGEMENT »

En millions d'euros



Sources : Compte du logement 2009 – Anpeec

Tableau A10.2

MONTANTS ET NOMBRE D'AIDES DES DIFFÉRENTS EMPLOIS DE « ACTION LOGEMENT »

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Montant des aides (millions d'euros)	1 513	1 362	1 475	1 620	1 671	1 839	1 939	1 970	1 587
dont prêts pass-travaux*	686	689	686	721	789	871	962	1 137	269
dont aides loca-pass	142	251	319	307	348	404	470	348	333
dont prêts pass-foncier							50	50	279
Nombre d'aides distribuées (milliers)	558	662	705	683	760	866	966	984	804
dont prêts pass-travaux*	106	102	105	112	124	137	149	174	39
dont aides loca-pass	363	485	522	477	543	629	727	723	673
Montant moyen (euros)									
d'un prêt pass-travaux*	6 472	6 755	6 533	6 438	6 363	6 358	6 456	6 534	6 933
d'une aide loca-pass	391	518	611	644	641	642	646	481	495

Sources : Compte du logement 2009 – Anpeec

* La distribution des prêts pass-travaux a été fortement réduite en 2009 compte-tenu des engagements supplémentaires imposés par l'État au titre de l'Anru et de l'Anah.

A11 - LES PRÉLÈVEMENTS

En 2009, les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 55,3 milliards d'euros (voir *tableau A11.1*). Après huit années de hausse continue (+ 5,7 % en moyenne annuelle), ils sont en baisse de 2,9 % (voir *graphique A11.1*).

Recul des prélèvements spécifiques au logement

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement reculent de 1,9 % et s'établissent à 26,6 milliards d'euros en 2009. Ce repli s'explique par celui des prélèvements liés aux mutations (voir *graphique A11.2*).

Fortement impacté par le recul du nombre de transactions immobilières et de leur prix, le montant de ces derniers diminue fortement en 2009. Après s'être contracté de 8,1 % en 2008, il est en baisse de 22,5 % et s'établit à 6,7 milliards d'euros en 2009. Les prélèvements afférents notamment aux activités des hypothèques et à la plus-value immobilière reculent de 12,4 %. De même, les droits d'enregistrement, taxes au profit des communes, des conseils généraux et, depuis 2006, de l'État s'établissent à 5,4 milliards d'euros (- 26 %). L'ensemble des prélèvements spécifiques au logement suit cette tendance à la baisse.

Le poste principal des prélèvements spécifiques (72,8 %), constitué des taxes liées à la production de service de logement, est pourtant en hausse. Avec 19,3 milliards d'euros en 2009, ces prélèvements progressent de 7,8 %. La taxe foncière sur les propriétés bâties, leur principale composante, progresse de 9 % pour s'établir à 16,3 milliards d'euros.

Les prélèvements liés à la construction de logements qui sont effectués avec un décalage de 18 mois à 3 ans, sont en hausse de 7,8 %.

Composés des taxes d'urbanisme (principalement de la taxe locale d'équipement), ils s'élèvent à 604 millions d'euros en 2009.

Forte baisse des autres prélèvements relatifs au logement

Le montant des prélèvements non spécifiques au logement s'établit à 28,7 milliards d'euros. Après avoir augmenté régulièrement entre 2001 et 2008 (+ 5,9 % par an en moyenne), ils sont en baisse de 3,8 % en 2009, malgré la mise en place de la taxe de solidarité active.

Ce recul est lié à celui de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative au logement qui baisse de 5,8 % pour s'établir à 24,4 milliards d'euros en 2009. La TVA liée à l'investissement, qui concerne les transactions de terrains, de logements neufs, les frais de notaire ou d'agence diminue fortement en 2009, en lien avec le repli de l'activité immobilière. Après avoir augmenté de 5 points entre 2001 et 2008, la part de la TVA sur logement neuf dans l'ensemble de la TVA relative au logement perd ces 5 points en 2009 (voir *graphique A11.3*). Elle s'établit à 34 %, retrouvant son niveau de 2002.

Les autres taxes, sur les assurances, l'énergie ou les produits pétroliers s'élèvent de 3,9 % et s'établissent à 3,5 milliards d'euros. Leur rythme de progression s'amenuise en 2009, en lien avec la baisse des prix des produits pétroliers.

Les prélèvements effectués au profit des collectivités territoriales diminuent de 1,6 %. Leur part dans la totalité des prélèvements, plutôt stable, représente, en 2009, 43 % de l'ensemble des prélèvements. Les prélèvements effectués au profit de l'État, essentiellement des prélèvements non spécifiques au logement sont en baisse de 3,9 % en 2009. ■

Concepts et méthodes : les prélèvements

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont définis selon deux catégories :

- Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement

Ils comprennent les prélèvements liés à la consommation associée au service de logement (droit de bail), les prélèvements liés à la production du service de logement (contribution sur les revenus locatifs – taxe additionnelle au droit de bail, jusqu'en 2000, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôts sur les revenus immobiliers ou sur les sociétés), les prélèvements liés aux mutations (taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement, frais d'assiette et de recouvrement, salaire du conservateur des hypothèques, impôts sur les plus-values immobilières) et les prélèvements liés à la construction (taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels et sensibles, participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS), versements pour dépassements du plafond légal de densité (PLD), taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)).

- Les autres prélèvements relatifs au logement

Ils comprennent les diverses taxes sur la valeur ajoutée (TVA sur la consommation de logement – sur l'énergie et sur les charges – TVA sur la production de service de logement – sur les charges – TVA sur l'investissement en logement – sur terrains, sur logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et frais d'agence), la contribution sociale généralisée et la taxe de solidarité active sur les revenus immobiliers, et autres taxes (taxe intérieure sur les produits pétroliers, taxes locales sur l'énergie, taxes sur les assurances, impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations).

Les prélèvements effectifs sont versés à l'État ou au profit des collectivités territoriales. Certains prélèvements leur incombent sous forme de dépenses fiscales (remboursement de la TVA liée aux travaux d'amélioration et gros entretien, amortissement Périssol...).

Tableau A11.1

LES PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

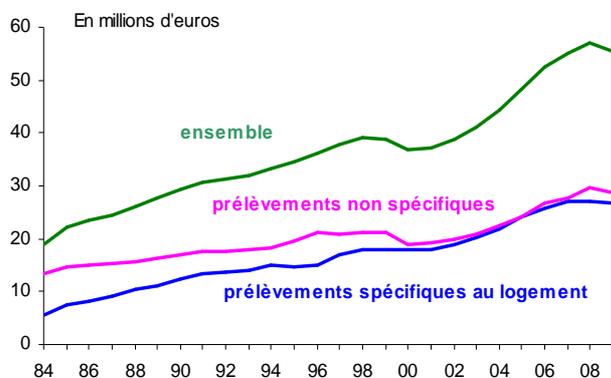
	En millions d'euros									
	1989	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement										
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	553	0	0	0	0	0	0	0	0	
Prélèvements liés à la production de service de logement	7 206	13 675	14 268	14 953	16 182	16 594	17 246	17 879	19 282	
dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)	4 688	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727	14 381	15 001	16 344	
Prélèvements liés aux mutations (*)	3 244	5 116	5 667	6 569	7 529	8 881	9 455	8 689	6 730	
Prélèvements liés à la construction	197	278	311	339	367	400	501	560	604	
Total des prélèvements spécifiques	11 200	19 069	20 247	21 860	24 078	25 875	27 202	27 128	26 616	
Évolution annuelle (en %)	8,4	6,2	6,2	8,0	10,1	7,5	5,1	-0,3	-1,9	
Autres prélèvements relatifs au logement										
Taxe sur la valeur ajoutée	13 743	16 687	17 451	19 066	20 607	23 090	24 154	25 944	24 431	
CSG et taxe RSA sur les revenus immobiliers	0	287	307	320	330	358	473	489	727	
Autres taxes	2 629	2 915	3 144	3 236	3 329	3 335	3 176	3 381	3 513	
Total des autres prélèvements	16 372	19 890	20 902	22 622	24 266	26 783	27 804	29 813	28 671	
Évolution annuelle (en %)	3,8	3,5	5,1	8,2	7,3	10,4	3,8	7,2	-3,8	
Total des prélèvements	27 572	38 959	41 149	44 483	48 344	52 658	55 006	56 941	55 287	
Évolution annuelle (en %)	5,6	4,8	5,6	8,1	8,7	8,9	4,5	3,5	-2,9	

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

Source : Compte du logement 2009

Graphique A11.1

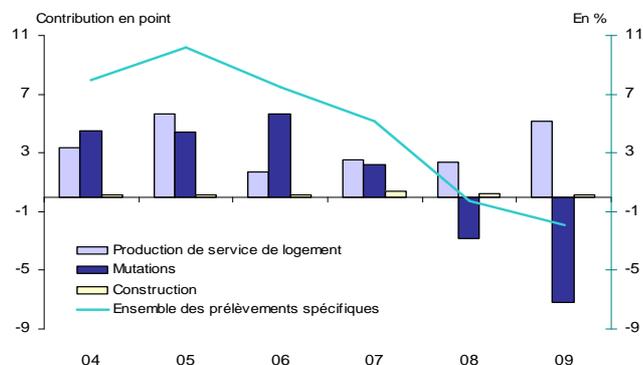
REPLI DES PRÉLÈVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2009

Graphique A11.2

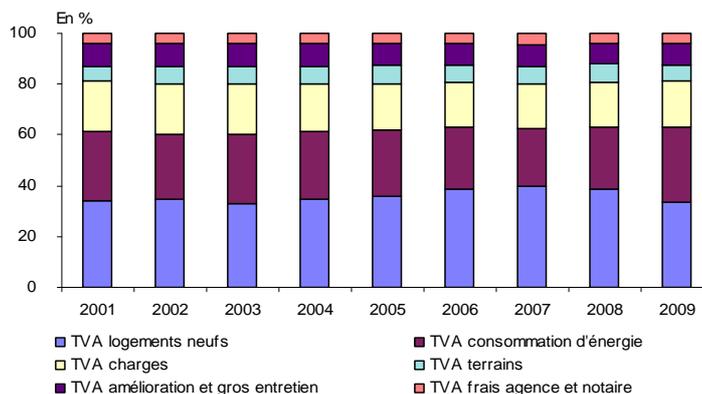
LES PRÉLÈVEMENTS LIÉS AUX MUTATIONS EXPLIQUENT LE RECUIL DE L'ENSEMBLE DES PRÉLÈVEMENTS SPÉCIFIQUES



Source : Compte du logement 2009

Graphique A11.3

LES COMPOSANTES DE LA TVA RELATIVE AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2009

DEUXIÈME PARTIE

DOSSIER

DU BRUIT DANS SON LOGEMENT : PRÈS D'UN FRANÇAIS SUR TROIS CONCERNÉ EN 2006

En 2006, 30 % des ménages subissaient des nuisances sonores diurnes fréquentes dans leur logement, une proportion en recul de 3 points par rapport à 2002. Ces bruits ont deux origines principales : la circulation et le voisinage. La gêne liée aux bruits de circulation est fréquente pour les logements anciens, situés au centre d'une grande agglomération, ou équipés de fenêtres en mauvais état. Les habitants des grands immeubles collectifs subissent davantage les bruits de voisinage que le reste de la population. Les nuisances sonores dues au voisinage sont plus fréquentes dans les quartiers modestes, et les ménages à bas revenus sont fortement surreprésentés parmi les ménages ayant à les subir. Les ménages jeunes sont sensiblement plus exposés que les ménages âgés.

En 2006, 30 % des ménages étaient fréquemment gênés par le bruit perçu dans leur logement en journée (tableau 1). Cette proportion, en recul de 3 points par rapport à 2002, diminue continûment depuis 1992 où elle s'établissait à 36 %. En 2006, pour près de la moitié des ménages gênés (soit 14 % de l'ensemble des ménages), ces nuisances sonores se manifestaient aussi pendant la nuit. Si l'on tient compte des 3 % des ménages déclarant être gênés par le bruit la nuit et non le jour, le bruit gênait au total un ménage sur trois. En 2002, la proportion était de 36 %. La suite de cette étude porte uniquement sur les causes de bruits diurnes et sur les caractéristiques des ménages et des logements concernés.

Les ménages vivant dans des logements construits après 2001 sont moins touchés par ces nuisances : seuls 17 % des occupants de ces logements déclaraient entendre fréquemment du bruit.

Deux origines principales : la circulation et le voisinage

La circulation (voitures, trains, avions...) et le voisinage (bricolage, musique, enfants, chiens...) sont les deux principales causes de

bruit dont les ménages font état. De loin la plus mentionnée, la circulation était citée par 18 % des ménages, soit 60 % de ceux subissant du bruit. Les bruits de voisinage (près d'un tiers des nuisances sonores déclarées), touchaient 10 % de la population. Les autres sources de bruit, telles que celles provenant des établissements environnants (usines, commerces, écoles) ou des installations techniques des immeubles (ascenseur, chaufferie, ventilation), sont peu signalées. Le voisinage était plus souvent cité qu'en 2002 (10 % en 2006 après 7 %). Cette augmentation concernait plus particulièrement le parc HLM et l'Île-de-France. Parallèlement, la proportion de ménages invoquant les bruits de circulation est passée de 23 % en 2002 à 19 % en 2006.

Dans les immeubles, les nuisances sonores provenaient quasiment autant de la circulation (21 %) que du voisinage (17 %). En revanche, les résidents de maisons individuelles non mitoyennes se plaignent en quasi-totalité des bruits liés à la circulation (14 % contre 2 % pour le voisinage). Les bruits subis, qu'ils proviennent de la circulation ou du voisinage, reflètent des conditions de logements et des situations sociales spécifiques.

Tableau 1

PART DES MÉNAGES GÊNÉS PAR LE BRUIT DIURNE

	Immeubles collectifs	Maisons individuelles mitoyennes	Maisons individuelles séparées	Ensemble
Ménages non gênés par le bruit	59	72	82	70
Ménages gênés par le bruit	41	28	18	30
dont ménages gênés par les bruits de circulation	21	20	14	19
dont ménages gênés par les bruits de voisinage	17	6	2	10
dont ménages gênés par d'autres bruits	3	2	1	2
Total	100	100	100	100

Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee

Le bruit lié à la circulation : la situation et la configuration du logement

La circulation, cause principale des nuisances sonores, concerne en premier lieu les grandes villes, où se concentrent les flux de population. Dans les communes rurales, la proportion de ménages gênés par le bruit lié à la circulation s'établissait à 14 % en 2006, contre 20 % dans les unités urbaines de plus de 20 000 habitants. Dans ces zones urbaines, la gêne liée au bruit de circulation n'augmente pas avec la population (tableau 2).

Tableau 2

PART DES MÉNAGES GÊNÉS
SELON LES TRANCHES D'UNITÉS URBAINES

	Bruit de circulation	Bruit de voisinage
Espace à dominante rurale	13	4
Communes péri-urbaines	15	4
Unités urbaines de moins de 20 000 habitants	18	7
Unités urbaines entre 20 000 et 200 000 habitants	20	12
Unités urbaines entre 200 000 et 2 000 000 habitants	21	12
Unité urbaine de Paris	20	16
Ensemble	19	10

Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee
Lecture : dans les communes rurales, 14 % des ménages sont gênés par le bruit lié à la circulation et 4 % par le bruit de voisinage.

En matière de circulation, les centres villes constituent des espaces relativement bruyants pour les logements. Toutes choses égales par ailleurs (définitions), la probabilité de subir des bruits de circulation est significativement plus forte en centre-ville que dans les banlieues, dans l'ensemble des unités urbaines de moins de 2 millions d'habitants. En revanche, dans l'unité urbaine de Paris, habiter à Paris intra-muros n'expose pas davantage au bruit de circulation qu'habiter en banlieue.

Les maisons mitoyennes et les immeubles collectifs de moins de 10 logements sont les plus exposés au risque de bruit de circulation. Les logements des immeubles collectifs de grandes tailles (30 logements ou plus) présentent en 2006 le risque d'exposition au bruit de circulation le plus faible, plus faible même que celui afférent aux maisons individuelles sans mur mitoyen. Ces édifices se situent souvent assez loin des voies de circulation. De plus, une partie des logements les composant donnent sur une cour intérieure où le bruit est atténué. Les ménages habitant des logements avec un vis-à-vis faisant partie du même bâtiment souffrent moins du bruit de circulation : avoir un vis-à-vis à moins de

9 mètres diminue le risque de subir des bruits de circulation par rapport à un vis-à-vis situé entre 10 et 20 mètres, sans doute parce que fréquemment, dans ce cas, une voie de circulation importante sépare le logement et son vis-à-vis. Toutes choses égales par ailleurs, il est néanmoins préférable de ne pas avoir de vis-à-vis pour minimiser les nuisances sonores extérieures.

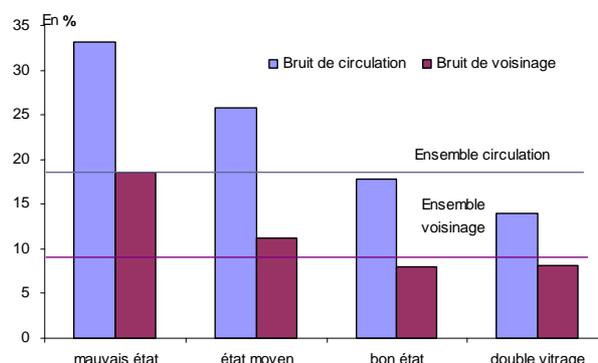
La qualité du logement et le bruit

L'ancienneté du logement d'une part, et la qualité de ses fenêtres d'autre part, sont les principales causes d'inégalité d'exposition aux bruits de la circulation. La date d'achèvement de la construction détermine aussi bien la qualité d'isolation phonique du logement que la proximité à un grand axe de circulation. En effet, la localisation des bâtiments change selon les périodes de construction. Les anciens bâtis réalisés entre 1915 et 1948 semblent cumuler les deux inconvénients : 27 % des ménages concernés indiquaient en 2006 des problèmes de bruit dû à la circulation, contre 19 % pour l'ensemble. Toutes choses égales par ailleurs, en 2006, le risque de subir du bruit de circulation était même double dans les logements construits pendant cette période, par rapport à ceux construits après 1999.

Dans les logements équipés de doubles vitrages, le risque pour les occupants de subir du bruit lié à la circulation est considérablement moindre : les ménages occupant des logements ainsi équipés n'étaient que 14 % à subir des bruits de circulation, contre 33 % des habitants de logements à fenêtres en mauvais état (graphique 1).

Graphique 1

PART DES MÉNAGES GÊNÉS PAR LE BRUIT
EN FONCTION DE L'ÉTAT DES FENÊTRES

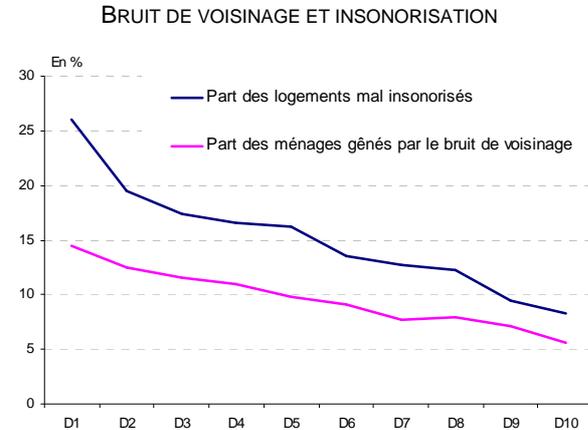


Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee

Plus généralement, l'effet propre de l'insonorisation est beaucoup plus important sur le bruit de voisinage que sur les bruits de

circulation. Habiter dans un logement bien insonorisé diminue la probabilité d'être gêné par des bruits de circulation, mais réduit encore plus celle de subir du bruit de voisinage (*graphique 2*).

Graphique 2



Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee

Les bruits liés au voisinage sont fortement corrélés à l'état de la façade du bâti, à la nature individuelle ou collective de l'habitat, et au nombre de logements de l'immeuble. Résider dans un appartement d'un immeuble de plus de 30 logements démultiplie le risque de subir du bruit de voisinage par rapport à une maison individuelle. Il était cinq fois plus grand en 2006. Le risque est multiplié par deux entre un bâti de façade très dégradée et un logement neuf.

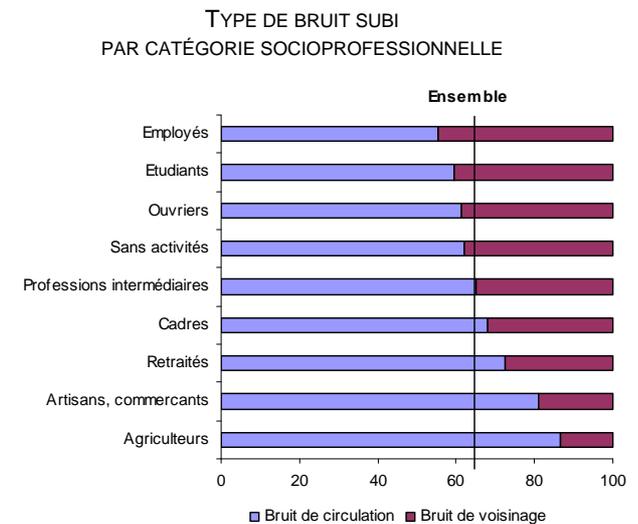
L'effet propre d'avoir des fenêtres à double vitrage est quasi nul au regard du bruit de voisinage. Avec ou sans double vitrage, 8 % des ménages souffrent du bruit de voisinage.

Les bruits de voisinage : localisés dans les milieux modestes

Les ménages dont les revenus sont les plus modestes subissent davantage le bruit de voisinage que les autres. La probabilité d'être gêné par ces bruits décroît avec le revenu, l'effet étant nettement plus marqué pour le tiers des ménages les moins aisés. Les catégories socioprofessionnelles les plus touchées par le bruit de voisinage sont les employés, les ouvriers et les personnes non retraitées sans activité professionnelle (*graphique 3*). Les agriculteurs font exception : moins concernés par les problèmes de bruit, ils vivent en maison individuelle et en milieu rural, et font, avant tout, état de bruits de circulation.

Les bruits de voisinage étaient quatre fois plus fréquents en 2006 dans l'unité urbaine de Paris que dans les communes rurales. Les quartiers modestes, notamment les logements situés en zones urbaines sensibles (ZUS), se révèlent particulièrement touchés par les bruits de voisinage. Ces quartiers sont fréquemment constitués de constructions collectives de grandes dimensions et faiblement insonorisées. De surcroît, les bâtiments sont plutôt moins bien desservis par les transports et, toutes choses égales par ailleurs, les ménages se plaignent moins du bruit de la circulation dans ces secteurs que les autres ménages.

Graphique 3



Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee
Lecture : parmi les agriculteurs gênés par le bruit, 87 % déplorent les bruits de circulation.

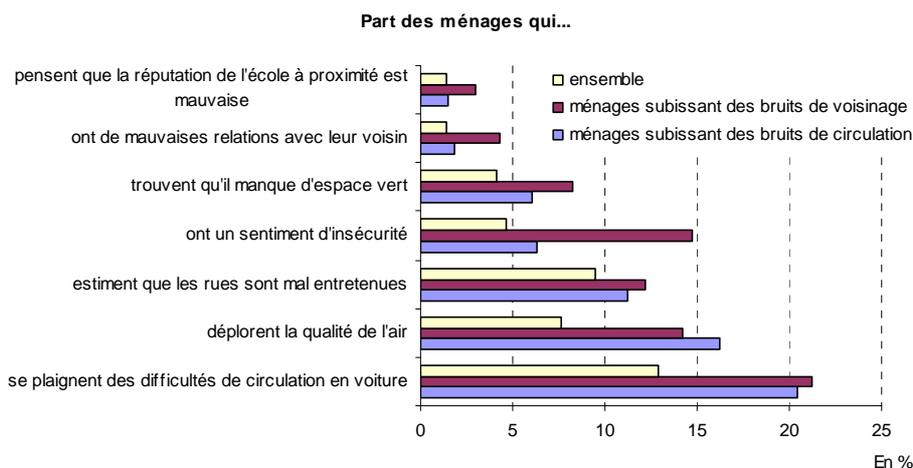
Bruits de circulation et de voisinage, deux ressentiments distincts

Les ménages qui se plaignent du bruit de la circulation et ceux qui supportent des bruits de voisinage ont des opinions différentes sur les conditions de leur logement et de leur cadre de vie.

Les premiers déplorent avant tout les embouteillages et les problèmes de stationnement dans leur quartier, qui congestionnent les flux de circulation et nuisent à la qualité de l'air. Ils se plaignent aussi, mais de façon plus modérée, du manque d'espaces verts autour des habitations (*graphique 4*). Ils estiment également que les rues et espaces publics avoisinants sont mal entretenus.

Graphique 4

OPINION DES MÉNAGES PAR TYPE DE BRUIT SUBI



Source : Enquête Nationale Logement 2006, Insee

Lecture : 4,6 % des ménages se sentent en insécurité. Parmi les ménages qui subissent du bruit de circulation, ce taux passe à 6,9 %. Il atteint 14,7 % parmi les ménages qui subissent du bruit de voisinage.

De leur côté, les ménages gênés par les bruits de voisinage se plaignent davantage de l'insécurité du quartier (craintes de vols, d'agressions...) ainsi que de la réputation de l'établissement scolaire à proximité. Ils ont également une mauvaise opinion générale de leur habitation et de leur environnement résidentiel (circulation en voiture difficile et espaces verts insuffisants). Ils déclarent le plus souvent être insatisfaits de leurs relations de voisinage.

Les étudiants et les inactifs particulièrement exposés

Les individus sans activité professionnelle, hors retraités, sont surreprésentés parmi les personnes gênées par le bruit et plus précisément de voisinage. Moins aisés, vivant le plus souvent en appartement, ils passent plus de temps à domicile. Ils ont en général une très mauvaise opinion de leur habitation et de leur quartier : ce qui n'est pas sans lien avec la prédominance des bruits de voisinage.

Les étudiants sont la catégorie d'individus la plus touchée par les nuisances sonores. Plus d'un étudiant sur trois se plaignait du bruit dans son logement en 2006. 22 % des étudiants incriminaient la circulation et 13 % le voisinage. La surreprésentation des bruits de voisinage chez les étudiants s'explique par les problèmes d'insonorisation (voir supra) et le besoin d'un environnement calme. Les étudiants sont généralement assez peu satisfaits de leur habitation et de leur environnement.

La part des ménages gênés par le bruit diminue fortement avec l'âge : 42 % des moins de 30 ans déclaraient subir des nuisances sonores,

contre 25 % pour les plus de 65 ans. La place qu'occupent les bruits de voisinage diminue également avec l'âge. Pour les ménages les plus jeunes, 40 % des bruits provenaient du voisinage alors qu'ils concernaient 23 % des nuisances pour les plus de 65 ans. Ces différences sont corroborées par le degré de satisfaction des ménages vis-à-vis de leur logement, qui augmente avec l'âge.

Les propriétaires protégés

Les propriétaires sont moins affectés par le bruit : en 2006, 27 % d'entre eux étaient gênés par des nuisances sonores dont 22 % de bruits de circulation et seulement 5 % de bruits de voisinage. Ces ménages, en moyenne plus aisés que le reste de la population, habitent des logements souffrant moins des problèmes d'insonorisation. En outre, les logements des propriétaires sont très majoritairement des maisons individuelles, alors que ceux des locataires sont majoritairement des appartements.

Par rapport aux locataires du secteur privé, les propriétaires occupants, qu'ils soient accédants ou non, sont très significativement moins concernés par les bruits de circulation et encore moins par le bruit de voisinage. Les locataires du secteur social subissent davantage de bruit de voisinage que les locataires du parc privé. Les logements HLM sont pour la plupart constitués d'immeubles de grande taille et situés dans des quartiers modestes. Ils sont moins exposés au bruit de la circulation que dans le parc privé, car généralement plus éloignés des axes de circulation.

DÉFINITIONS**L'enquête nationale logement**

Créée en 1955, l'enquête logement est l'une des principales enquêtes de l'Insee, par son ancienneté, sa fréquence et la taille de son échantillon (50 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Au niveau national, il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et leurs conditions d'occupation par les ménages, plus complète sur ces thèmes que les recensements. Depuis plusieurs enquêtes, le questionnaire comporte un volet sur les nuisances sonores et les origines du bruit subi par les ménages.

Toutes choses égales par ailleurs

Les facteurs explicatifs de l'exposition au bruit que sont la taille de l'unité urbaine, le type de logement, l'activité professionnelle..., ne sont pas indépendants les uns des autres. Par exemple, des étudiants habitent plus souvent dans les grandes villes et dans des appartements collectifs que des agriculteurs, ces derniers habitant plus souvent dans les communes rurales. Pour isoler chacun de ces effets, on utilise des modèles économétriques qui fournissent une mesure de l'influence de chacun d'entre eux toutes choses égales par ailleurs.

Le bruit, une variable d'opinion

L'adéquation entre variable d'opinion et variable réelle n'est pas toujours évidente. De nombreuses études ont montré que le lien entre le bruit ressenti et le bruit physique réel mesuré peuvent significativement différer. Le questionnaire de l'enquête logement se base sur la déclaration de l'enquêté et correspond à la fois à l'environnement sonore et à son ressenti subjectif. Selon le baromètre santé environnement 2007 de l'INPES (Institut national de la prévention, de l'éducation et de la santé), «...Le lien entre gêne et intensité du bruit est variable ; le bruit, en tant que mesure physique, n'explique qu'une faible partie, de la variabilité des réponses individuelles au bruit. Pour tenter d'expliquer la gêne, il faut donc prendre en compte des facteurs non acoustiques et, en premier lieu, de nombreux facteurs individuels... ». Néanmoins, l'enquête logement 2006 révèle que dans le cas où plusieurs ménages occupent le même logement, les réponses sont généralement identiques, ce qui légitime très largement l'approche consistant à tenir compte des réponses des ménages plutôt que de mesures du bruit censées être plus objectives.

POUR EN SAVOIR PLUS

Le confort des logements dessine aussi l'espace social, F. Clanché, Économie et Statistique n°288-289, 1995

• *Les logements en 2006 : Le confort s'améliore, mais pas pour tous*, B. Castéran, L. Ricroch, Insee Première n°1202, juillet 2008

TROISIÈME PARTIE

MÉTHODE

Note méthodologique sur la révision des loyers dans le compte satellite du logement et les comptes nationaux

Rappel - La commission des comptes du logement du 24 novembre 2008 avait décidé la mise en place d'un groupe de travail afin d'examiner, d'une part, la forte révision à la baisse des loyers inhérente à l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006 (cf. rapport provisoire des comptes du logement 2007), et d'expertiser, d'autre part, l'évolution de l'effet qualité qui en découle.

A l'issue de deux séances de travail début 2009, le groupe avait confirmé les chiffrages présentés en commission. Il avait également préconisé, en vue d'améliorer l'estimation de l'effet qualité entre deux enquêtes logement, un éventuel recours aux bornes inférieure ou supérieure des intervalles de confiance des estimateurs des enquêtes logement, et non du seul centre de ces intervalles. Ce recours n'avait été opéré, dans un premier temps, que pour l'enquête logement 2002.

La commission des comptes du logement du 5 février 2009 avait validé les conclusions du groupe de travail et formulé le souhait que les travaux soient poursuivis.

Cette note synthétise les travaux menés depuis, lesquels coïncident, par ailleurs, avec la campagne de rebasement des comptes nationaux réalisée par l'Insee.

Les nouveaux travaux menés généralisent, à l'ensemble de la période, le recours aux intervalles de confiance des enquêtes logement pour la confection d'un effet qualité conforme à ses déterminants. A cette fin, sont également mobilisés, pour l'estimation de l'évolution des prix à qualité constante entre deux enquêtes logement dans le secteur libre, des prix à structure constante calculés à partir de l'ENL (prix hédoniques) sur la période 92-06. Sur cette période, l'enquête Loyers & Charges sert d'étalon pour déterminer les accélérations et décélérations des prix du secteur libre (à qualité constante) d'année en année. A partir de 2006, l'évolution des prix à qualité constante retenue est celle de l'enquête Loyers et Charges.

Un lissage est enfin appliqué à l'effet qualité pour éviter les « marches d'escalier » de celui-ci aux millésimes de l'ENL.

Ces changements méthodologiques induisent une révision à la hausse du montant des loyers (+ 1,1 % pour l'année 2008 par rapport à la version des comptes 2008 présentée lors de la Commission de février 2010 (cf. tableau 1)). Les loyers des locataires de bailleurs HLM et des propriétaires non accédants sont davantage affectés (+ 2,5 % et + 1,4 % respectivement pour cette même année).

Parallèlement, la mise à disposition, en juin 2010, d'une nouvelle série de parc de logements génère une révision à la baisse des loyers de - 0,6 %.

Au total, le montant global des loyers en 2008 est révisé à la hausse de 0,5 %.

Tableau 1 : MONTANT DES LOYERS PAR FILIÈRE EN 2008

	En milliards d'euros et en %						
	CSL08 (1)	Après travaux sur l'effet qualité (2)	Après travaux sur l'effet qualité et changement de parc (3)	Écart absolu (2)-(1)	Écart relatif (%) (2)/(1)	Écart absolu total (3)-(1)	Écart relatif total (%) (3)/(1)
Propriétaires accédants	41,9	42,1	41,8	0,3	0,6	0,0	-0,1
Propriétaires non accédants	83,0	84,5	83,8	1,4	1,7	0,8	0,9
Propriétaires occupants	124,9	126,6	125,6	1,7	1,4	0,7	0,6
Locataires de bailleurs personnes physiques	37,3	37,6	37,5	0,3	0,9	0,2	0,6
Locataires bailleurs HLM	15,8	16,2	16,1	0,4	2,5	0,4	2,4
Locataires autres bailleurs sociaux et publics	5,1	5,1	5,1	-0,1	-1,0	-0,1	-1,3
Locataires autres personnes morales	1,6	1,5	1,5	-0,1	-4,9	-0,1	-5,3
Locataires	59,7	60,4	60,2	0,6	1,0	0,5	0,8
Résidences principales (RP)	184,7	187,0	185,8	2,3	1,2	1,2	0,6
Résidences secondaires (RS)	18,2	18,2	18,1	-0,1	-0,3	-0,1	-0,8
Ensemble (RP+RS)	202,9	205,1	203,9	2,2	1,1	1,0	0,5

Source : Compte du logement

Champ : loyers des logements ordinaires y compris parkings – France entière

1. La détermination des loyers moyens au m² aux années d'ENL et de leur évolution entre deux enquêtes logement

Le postulat à prendre en compte pour l'effet qualité

Les loyers sont estimés, pour chaque filière, comme le produit du loyer au m², de la surface moyenne des logements et du parc de logements (voir encadré). L'évolution du loyer au m² dépend quant à elle de l'évolution des prix à qualité constante et de l'effet qualité. Le loyer au m² et l'évolution des prix à qualité constante sont mesurés par enquête, aux enquêtes logement, tous les cinq ans environ. En revanche, l'effet qualité ne l'est pas et se déduit des deux autres par solde. Entre deux enquêtes logement, l'effet qualité est interpolé. Pour les dernières années, il est extrapolé.

Les déterminants de la qualité (confort, localisation du parc, qualité de la construction neuve, taux de renouvellement du parc...) sont en revanche mesurables. On s'attend a priori à ce que l'effet qualité s'atténue au fil du temps. A titre d'exemple, la mise à niveau du parc ancien inconfortable (en 1984, il y avait encore 16 % des logements qui ne disposaient pas du confort de base) permettait de réaliser facilement des gains de qualité qui ne sont plus possibles maintenant que l'inconfort sanitaire est devenu très marginal. Une accélération de la qualité des logements après 2006 est cependant envisageable en lien avec les dispositions du plan bâtiment du « Grenelle de l'environnement ».

Calcul des loyers dans le compte du logement

Chaque enquête nationale logement (ENL) renseigne sur les loyers payés par les locataires au moment de l'enquête et permet de calculer les loyers imputés. **On dispose donc, les années d'ENL, d'un montant de loyer par m² par filière et type d'habitat (individuel/collectif).**

Entre deux enquêtes logement, le montant des loyers évolue sous l'effet du changement des transformations du parc et des prix des loyers :

- le nombre de logements se modifie sous l'effet de la construction neuve, mais aussi des désaffectations, des éclatements ou des logements nouveaux affectés à l'habitation ;
- la surface moyenne des logements évolue ;
- le montant des loyers par m² évolue. Cette évolution peut se décomposer en un effet prix « pur » et un effet qualité qui reflète notamment les modifications de la structure du parc de logements (moins de logements inconfortables, modification de la répartition des logements sur le territoire...).
- l'évolution du prix des loyers par m² à qualité constante (même confort, même état des logements) ;
- l'évolution de la qualité des logements pour une année donnée est supposée égale à l'évolution annuelle moyenne de la qualité observée entre deux enquêtes logement. L'effet qualité est calculé comme l'effet résiduel entre l'évolution des loyers donnée par l'enquête logement et les évolutions de prix à qualité constante.

$$\sum_{i=1}^N loyers_i = \sum_{i=1}^N (loyers / m^2)_i \times surfacemoyenne_i \times parc_i = LoyerCompte.Nat.$$

i désigne la filière

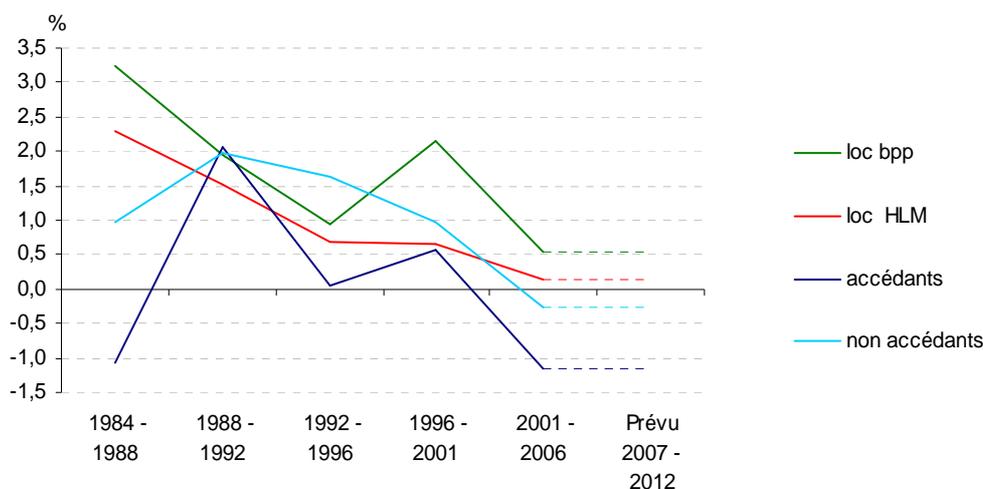
avec $1 + \Delta(loyers / m^2) = (1 + \Delta prix) * (1 + \Delta qualité)$

Généralisation, à l'ensemble de la période, du recours aux intervalles de confiance de l'enquête logement

Le groupe de travail mis en place par la commission des comptes du logement avait validé le choix de ne pas prendre nécessairement en compte le centre des intervalles de confiance pour déterminer les niveaux de loyers à retenir pour chaque enquête logement, et donc par conséquent l'effet qualité moyen entre deux ENL. Ce travail avait été réalisé, jusqu'ici, uniquement sur l'enquête logement 2002, en retenant la fourchette basse de l'intervalle de confiance, pour chacune des filières du compte. De fait, l'effet qualité avait été modifié sur la période 1996-2006 (voir graphique 1).

Graphique 1

EFFETS QUALITÉ ANNUELS MOYENS PAR PÉRIODE
DANS LE COMPTE 2007-2008 (COMMISSION DE FÉVRIER 2010)



Champ : logements ordinaires
Source : Compte du logement

Le recours à l'intervalle de confiance de l'ENL 2001 améliore, certes, l'évolution de l'effet qualité, mais celle-ci demeure difficilement interprétable, notamment sur la période 1996-2001 où la qualité accélère brusquement avant de ralentir.

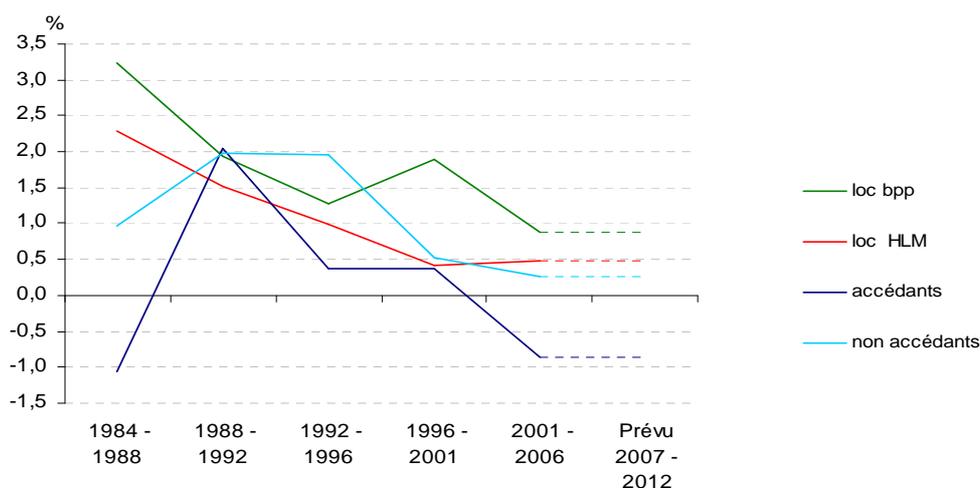
Conformément aux préconisations du groupe de travail, et en vue de générer une évolution de l'effet qualité interprétable, une généralisation du recours aux intervalles de confiance du niveau moyen des loyers au m² a été opérée comme suit :

- 1984, 1988 et 1992 : le niveau pris en compte est le niveau moyen issu de l'ENL
- 1996 : le niveau retenu est la borne supérieure de l'intervalle de confiance
- 2001 : le niveau retenu est la borne inférieure de l'intervalle de confiance
- 2006 : le niveau pris en compte est la borne supérieure de l'intervalle de confiance.

Le graphique 2 donne les effets qualité qui découlent de ces nouveaux niveaux de loyers au m².

Graphique 2

EFFETS QUALITÉ ANNUELS MOYENS PAR PÉRIODE APRÈS PRISE EN COMPTE DES INTERVALLES DE CONFIANCE



Source : Compte du logement
Champ : logements ordinaires.

Les évolutions générées sont améliorées. Toutefois, celle afférente au secteur privé n'est toujours pas satisfaisante sur la période 1996-2001.

Recours aux enquêtes logement pour déterminer un effet prix à qualité constante dans le secteur libre

L'effet qualité résulte de la différence entre l'évolution des loyers au m² et de celle des prix à qualité constante. L'évolution des prix à qualité constante retenue jusqu'à présent est issue de l'enquête loyers et charges.

Une autre estimation de cette évolution est possible à partir des enquêtes logement, en ayant recours à la méthode hédonique : en empilant les données de deux enquêtes successives, il est possible d'estimer une équation où les loyers sont expliqués par les variables classiques (localisation, taille du logement, type d'habitat, nombre de pièces...) et par une indicatrice d'appartenance à l'année d'enquête (voir les équations de loyers en annexe).

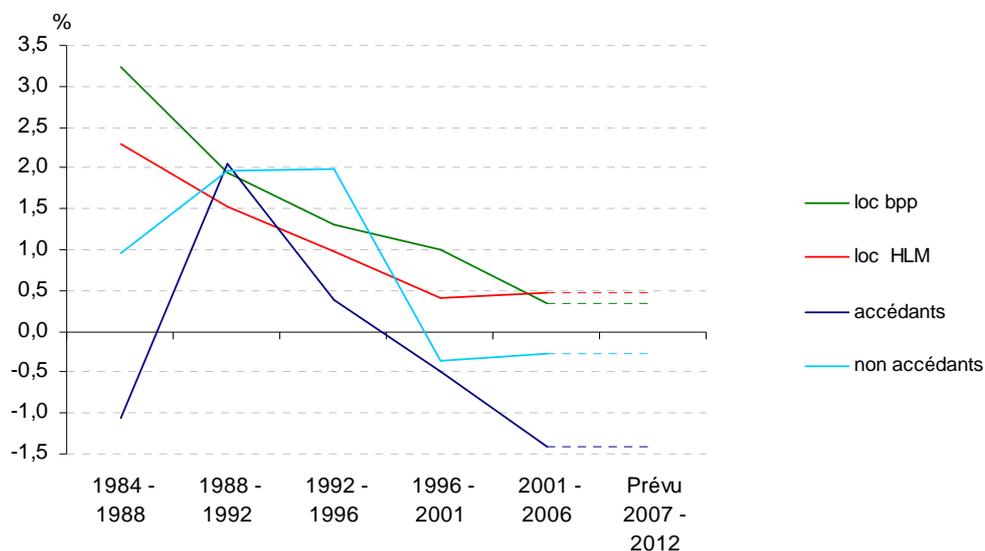
Cette méthode permet de neutraliser l'effet structure et donne une estimation de l'évolution des prix des loyers pour le secteur libre.

Pour l'estimation de l'effet-prix entre deux années d'enquêtes logement, la taille plus importante de l'échantillon de celle-ci, ainsi que le protocole d'enquête plus exigeant (l'enquête logement est réalisée en visite alors que certaines interrogations à l'enquête Loyers & Charges sont réalisées par téléphone) conduisent assez naturellement à retenir plutôt la source enquête logement. L'enquête Loyers & Charges reste toutefois mobilisée pour déterminer les accélérations et décélérations des prix à qualité constante (cf. 2. infra.).

La prise en compte de ces nouvelles évolutions de prix pour le parc privé (BPP, autres personnes morales, accédants, non accédants, RS) conduit, par solde, à déterminer de nouveaux effets qualité. L'évolution des effets qualité du parc privé correspond davantage à celle attendue compte tenu de l'évolution des principaux déterminants du parc.

Graphique 3

EFFETS QUALITÉ ANNUELS MOYENS PAR PÉRIODE APRÈS PRISE EN COMPTE DES INTERVALLES DE CONFIANCE ET DES NOUVELLES ÉVOLUTIONS DE PRIX DANS LE PARC PRIVÉ



Source : Compte du logement

Champ : logements ordinaires.

Effet de ces changements sur les évolutions des masses de loyers

Les tableaux ci-après donnent, pour les principales filières, la nouvelle évolution des masses de loyers entre deux années d'ENL, en fonction des quatre composantes (parc, surface, qualité et prix). Les effets prix et qualité ainsi recalculés présentent des évolutions cohérentes avec celles de leurs déterminants.

Tableaux 2 : Décomposition de l'évolution de la masse des loyers entre deux années d'ENL (en %)**BPP**

	1984-1988	1988-1992	1992-1996	1996-2001	2001-2006
Évolution des loyers (en %)	40,0	38,5	21,3	21,3	27,9
due à l'effet parc	-4,5	4,7	4,6	6,6	3,9
due à l'effet surface (*)	0,4	0,2	-0,3	-0,4	0,2
due à l'effet qualité (*)	13,6	8,0	5,3	4,1	1,7
due à l'effet prix	25,8	21,6	9,2	12,9	19,9

Source : Compte du logement

(*) Les effets surface et qualité sont ceux des logements en métropole.

HLM

	1984-1988	1988-1992	1992-1996	1996-2001	2001-2006
Évolution des loyers (en %)	50,3	33,4	29,1	13,6	21,9
due à l'effet parc	9,1	6,8	6,4	4,8	5,1
due à l'effet surface (*)	0,1	0,7	0,3	-0,9	-1,8
due à l'effet qualité (*)	9,5	6,2	4,0	1,7	2,4
due à l'effet prix	23,3	17,3	15,3	7,3	15,6

Source : Compte du logement

(*) Les effets surface et qualité sont ceux des logements en métropole.

Accédants

	1984-1988	1988-1992	1992-1996	1996-2001	2001-2006
Évolution des loyers (en %)	39,1	28,3	10,4	10,4	12,2
due à l'effet parc	12,2	-3,9	-2,0	0,3	-0,9
due à l'effet surface (*)	1,9	1,5	0,8	0,6	1,5
due à l'effet qualité (*)	-4,2	8,5	1,6	-2,0	-6,8
due à l'effet prix	25,8	21,6	9,2	12,9	19,9

Source : Compte du logement

(*) Les effets surface et qualité sont ceux des logements en métropole.

Non-accédants

	1984-1988	1988-1992	1992-1996	1996-2001	2001-2006
Évolution des loyers (en %)	46,2	54,2	34,4	31,5	40,9
due à l'effet parc	7,7	13,0	10,3	13,5	15,7
due à l'effet surface (*)	4,0	3,9	3,6	3,9	2,7
due à l'effet qualité (*)	3,9	8,1	8,2	-1,4	-1,4
due à l'effet prix	25,8	21,6	9,2	12,9	19,9

Source : Compte du logement

(*) Les effets surface et qualité sont ceux des logements en métropole.

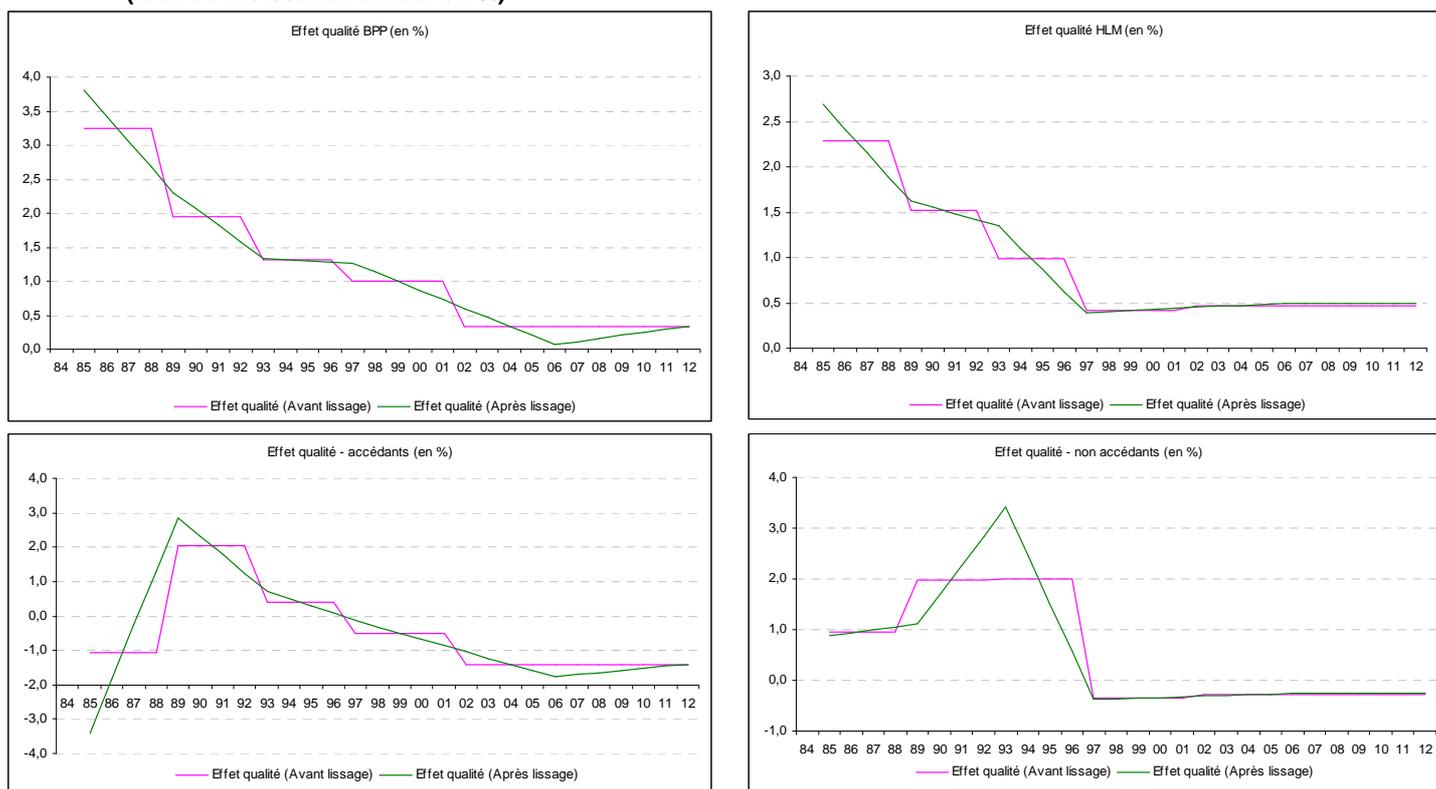
2. La détermination des loyers moyens au m² pour toutes les années**Le lissage des « sauts » générés à chaque nouvelle enquête logement**

On peut raisonnablement supposer que l'effet qualité évolue d'année en année de manière régulière entre deux enquêtes logement et non par marche d'escalier, tous les 4 ou 5 ans à l'occasion de la mise à disposition de l'enquête logement. Pour y remédier, un lissage a été effectué qui laisse inchangé, entre deux années d'ENL, l'effet qualité total (et moyen) déterminé dans la première partie. Pour la période postérieure à la dernière livraison de l'enquête logement, soit 2006, deux cas de figure se présentent :

- Si l'effet qualité obtenu par lissage est **supérieur** à l'effet qualité moyen 'observé' sur la période 2001-2006 (cas des bailleurs HLM et des non-accédants), l'effet qualité retenu sur 2006-2012 correspond à l'effet qualité obtenu par lissage.
- Si l'effet qualité obtenu par lissage est inférieur à l'effet qualité moyen 'observé' sur la période 2001-2006 (cas des bailleurs BPP, autres sociaux, autres personnes morales, accédants et résidences secondaires), l'effet qualité retenu évolue linéairement jusqu'en 2012 pour retrouver en 2012 le niveau moyen de l'effet qualité observé entre 2001 et 2006.

Ces hypothèses trouvent leur justification dans le fait que le contexte actuel et à venir (notamment les suites du « Grenelle de l'environnement ») devrait induire une légère remontée des gains en qualité des logements.

Graphiques 4 : Effet qualité avant et après lissage dans les principales filières du compte du logement (taux de croissance annuel en %)



Source : Compte du logement

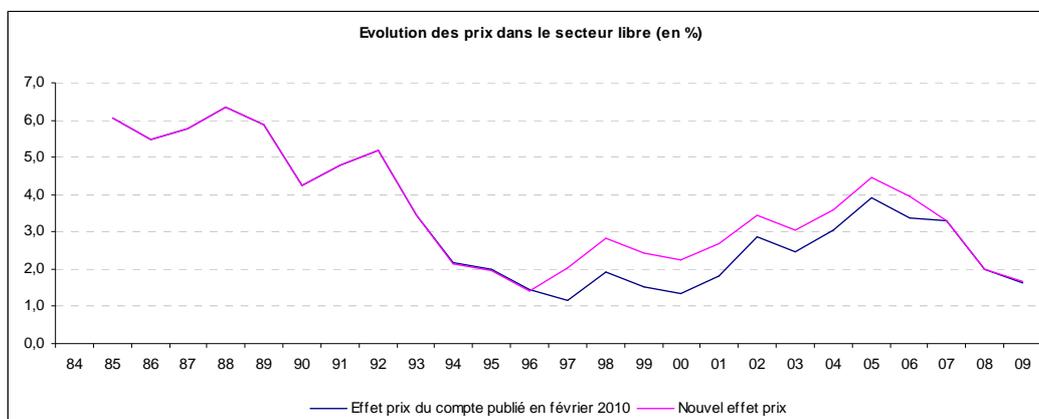
Les évolutions annuelles de prix à qualité constante

Procéder à l'évaluation annuelle des loyers nécessite de disposer d'une série annuelle d'évolution des prix. Pour les périodes 1992-1996, 1996-2001 et 2001-2006, la nouvelle méthode privilégie l'utilisation des enquêtes logement pour déterminer l'évolution moyenne des prix à qualité constante entre deux années d'ENL, dans le secteur privé. Pour les autres sous-périodes (1984-1992 et après 2006), l'enquête Loyers et Charges reste la référence pour déterminer les évolutions annuelles dans le secteur libre. Pour le secteur social, seule cette source reste mobilisée.

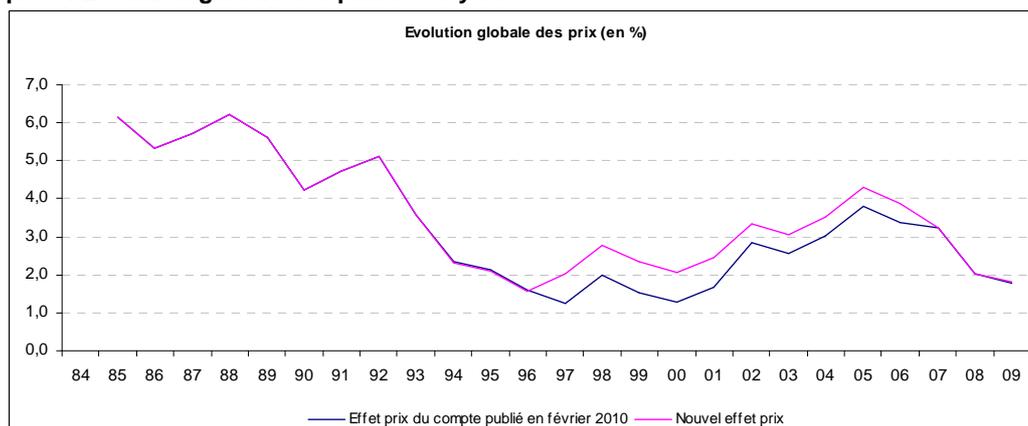
L'enquête sert, en outre, d'étalon pour annualiser l'évolution des prix du secteur libre entre 1992 et 2006. Pour cela, on considère que la nouvelle série des prix correspond à celle de l'enquête Loyers et Charges à laquelle on ajoute l'écart, pour chaque période inter-ENL, entre l'évolution annuelle moyenne donnée par l'indice hédonique issu des ENL et celle de l'enquête Loyers et Charges.

Tableau 3 : Évolution annuelle des prix du secteur libre d'après l'enquête Loyers et Charges et le nouvel indice retenu dans le compte du logement

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Effet prix compte fév 2010	3,5	2,2	2,0	1,5	1,1	1,9	1,5	1,4	1,8	2,9	2,5	3,0	3,9	3,4
Nouvel effet prix	3,4	2,1	2,0	1,4	2,0	2,8	2,4	2,3	2,7	3,4	3,0	3,6	4,5	3,9
Écart	0,0	0,0	0,0	0,0	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6

Graphique 5 : Évolution des prix des loyers dans le secteur libre

Source : Compte du logement

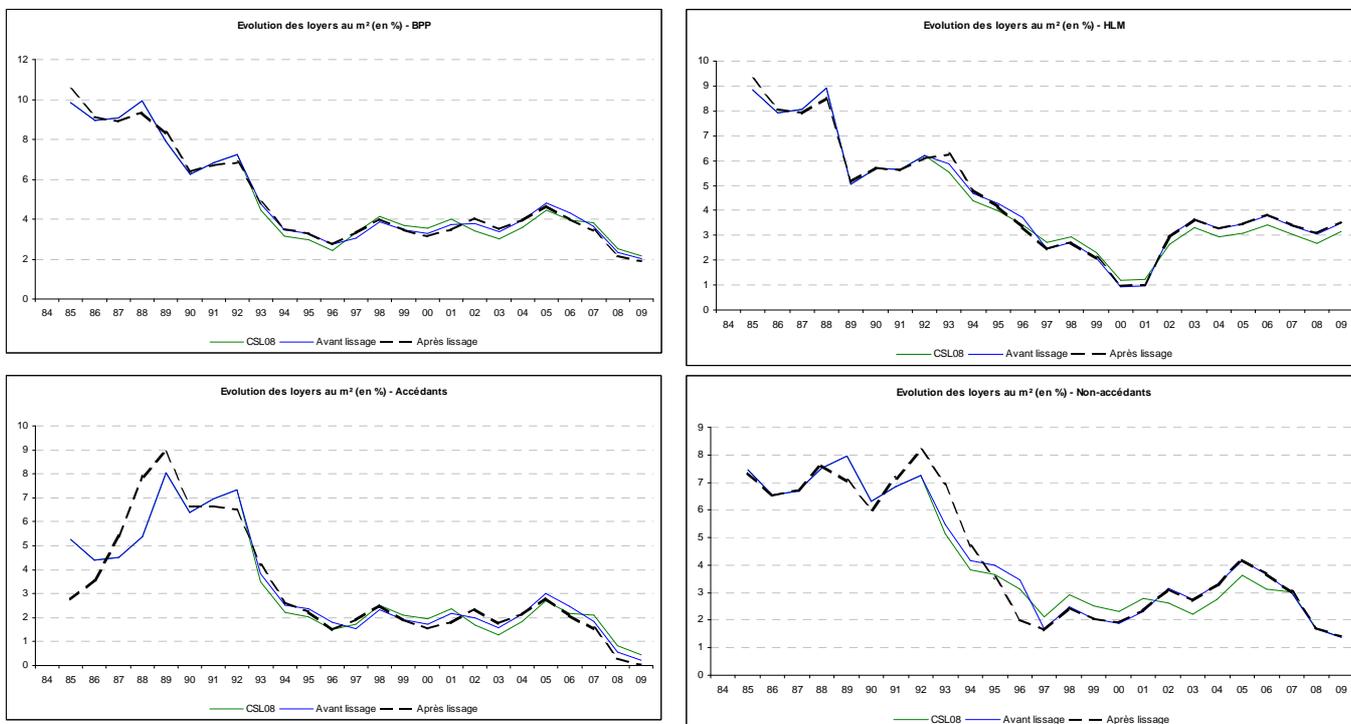
Graphique 6 : Évolution globale des prix des loyers

Source : Compte du logement

Évolution annuelle des loyers au m²

Le lissage de l'effet qualité et la prise en compte d'un nouvel effet prix dans le secteur libre modifient les évolutions annuelles des loyers au m².

Graphiques 7 : Évolution des loyers au m² dans les principales filières du compte du logement (taux de croissance annuel en %)



3- Impacts sur les évolutions des valeurs et des volumes

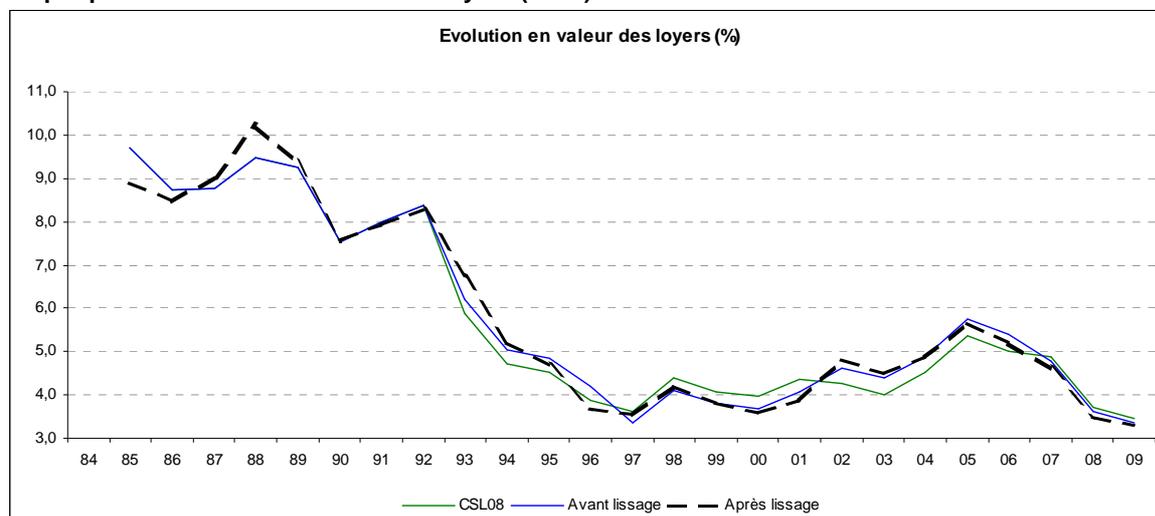
Impact sur les évolutions en valeur

Rappel - Ces nouvelles évolutions découlent de :

- la prise en compte de l'indice des prix hédonique issu des enquêtes logements entre 1992 et 2006, pour le secteur libre ;
- la prise en compte de la fourchette basse de l'intervalle de confiance pour l'enquête logement 2002 (pour toutes les filières) ;
- la prise en compte de la fourchette haute de l'intervalle de confiance pour les enquêtes logement 1996 et 2006 (pour toutes les filières) ;
- et du lissage de l'effet qualité pour chaque filière.

La prise en compte des nouveaux effets qualité et des nouveaux prix dans le secteur libre modifie, en conséquence les évolutions en valeur.

Graphique 8 : Évolution en valeur des loyers (en %)



Source : Compte du logement

Évolution annuelle moyenne des loyers entre 2 années d'enquête logement (en %)

	1984-1988	1988-1992	1992 -1996	1996 -2001	2001 -2006
CSL08	9,1	8,3	4,7	4,1	4,6
Avant lissage	9,1	8,3	5,1	3,8	5,0
Après lissage	9,1	8,3	5,1	3,8	5,0

Source : Compte du logement

Écart de loyers (y compris parking) aux différentes ENL (en millions d'euros)

	1984	1988	1992	1996	2001	2006
CSL08	51 786	73 535	101 129	121 727	148 674	186 498
Après lissage	51 799	73 555	101 155	123 262	148 570	189 692
Écart en valeur	13	19	26	1 534	-104	3 194
Écart en %	0,03	0,03	0,03	1,26	-0,07	1,71

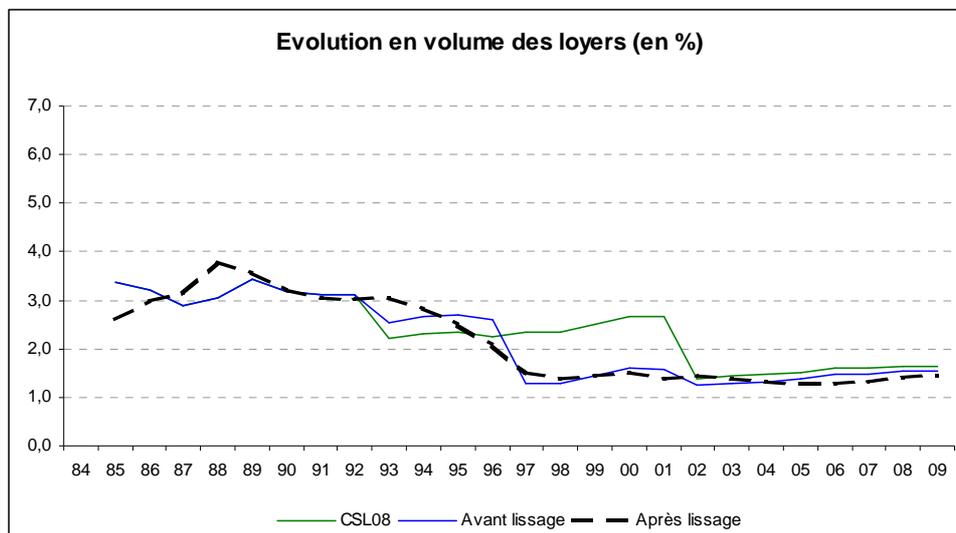
Source : Compte du logement

Impact sur les évolutions en volume

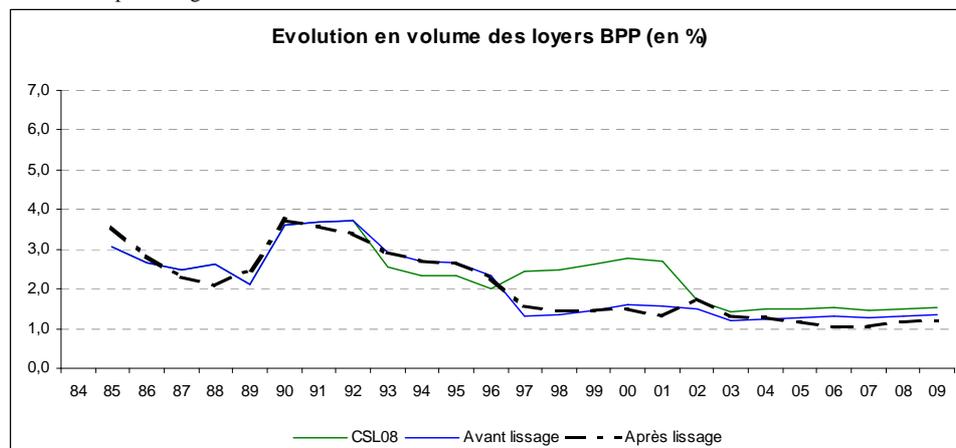
La filière BPP est significativement impactée par la révision à la baisse de l'effet qualité sur la période 1996-2001 (près de 1 point par an).

Le lissage de l'effet qualité a entraîné celui des évolutions en volume. Les loyers évoluent à un rythme voisin de 1,3 % sur la période 2002-2006 (contre 1,5 précédemment).

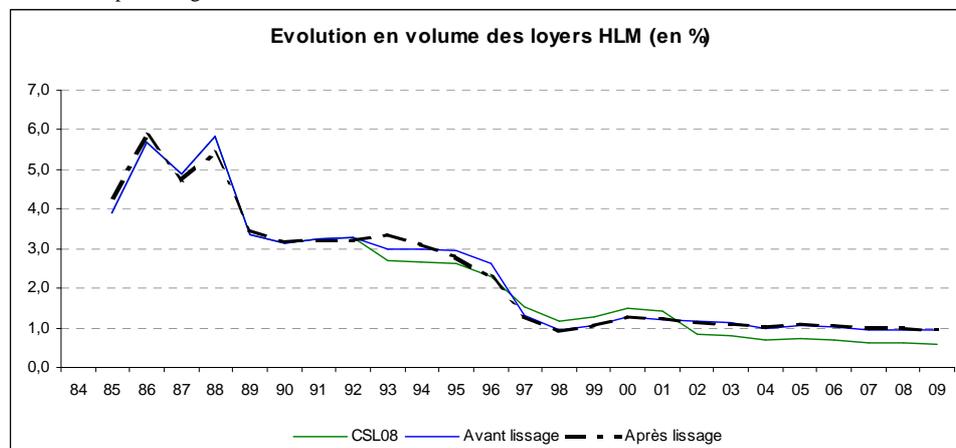
Graphiques 9 : Évolution en volume de l'ensemble des loyers, des loyers des BPP et des loyers HLM



Source : Compte du logement



Source : Compte du logement



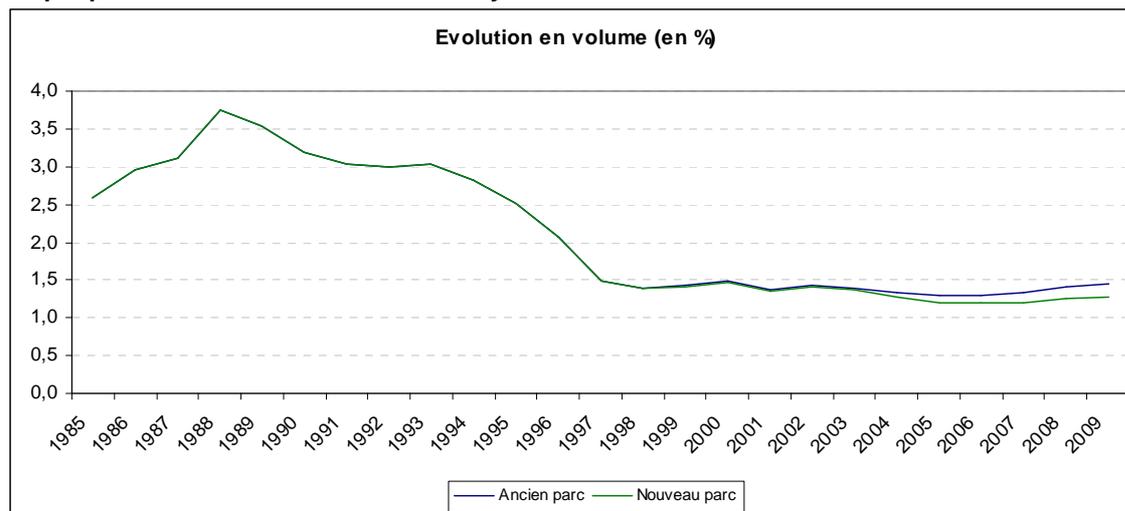
Source : Compte du logement

4 - Impact de la révision du parc de logements

La mise à disposition des résultats des deux premiers cycles complets du recensement (2004-2008 et 2005-2009) a conduit l'Insee à revoir le parc de logements sur la période 1999-2008. Ce nouveau parc est maintenant intégré au chiffrage et conduit à une nouvelle évaluation des loyers.

L'effet induit par ce changement est une baisse des loyers de 1,2 milliard en 2008 par rapport à l'estimation présentée ci-dessus (- 0,6 %). Sur la période 1999-2008, les loyers évoluent à un rythme annuel moyen de 1,47 % (contre 1,54 % précédemment).

Graphique 10 : Évolution en volume des loyers



Source : Compte du logement

Annexe : équations de loyers

Équation de loyers 2002-2006

Modèle collectif – secteur privé

Variable expliquée : ln (loyer/m²)

Variable	modalités	Estimation	P_value
constante		6,561	<,0001
nombre de pièces	1	0,388	<,0001
	3	-0,219	<,0001
	4	-0,389	<,0001
	5	-0,467	<,0001
	6 ou +	-0,480	<,0001
	2	0,000	
année d'achèvement de l'immeuble	1949-1967	0,003	0,7822
	1968-1974	-0,003	0,8099
	1975-1981	0,033	0,0709
	1982-1990	0,049	0,0119
	après 1991	0,124	<,0001
	avant 1948	0,000	
confort	pas d'eau ou eau courante uniquement	-0,436	<,0001
	eau et WC sans sanitaires	-0,726	<,0001
	eau et sanitaires sans WC intérieurs	-0,193	<,0001
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,155	<,0001
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	-0,027	0,0079
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	0,000	
pièce annexe	non	-0,009	0,9119
	oui	0,000	
relation avec le bailleur (1)	oui	-0,163	<,0001
	non	0,000	
surface moyenne par logement		-0,662	<,0001
localisation	rural	-0,217	<,0001
	agglomération < 100 000 habitants	-0,116	<,0001
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	-0,075	<,0001
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	-0,010	0,4998
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,313	<,0001
	petite couronne	0,396	<,0001
	paris	0,478	<,0001
	Ville centre agglomération >= 200 000 habitants	0,000	
balcon, loggia	non	-0,037	<,0001
	oui	0,000	
taille de l'immeuble	2 logements	-0,008	0,6502
	3 à 9 logements	0,001	0,942
	>= 50 logements	-0,040	0,0021
	10 à 49 logements	0,000	
ascenseur	oui	0,047	<,0001
	non	0,000	
environnement (2)	modeste	-0,121	<,0001
	intermédiaire -	-0,041	<,0001
	aisé	0,087	<,0001
	intermédiaire +	0,000	
année enl	année 2006	0,181	<,0001
	année 2002	0,000	

Champ : logements loués vides. Sont exclus de l'analyse les logements occupés à titre gratuit, logements avec des éléments annexes (locaux professionnels), ceux occupés par des fermiers ou métayers, ceux loués par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès des personnes morales dans le parc privé.

(1) Le bailleur est-il un membre de la famille ?

(2) L'environnement correspond au statut socio-économique spatial du quartier ou de la commune selon la typologie de N. Tabard.

Source : Enquêtes logement 2002 et 2006

Équation de loyers 1996-2002

Modèle collectif – secteur privé

Variable expliquée : ln (loyer/m²)

Variable	modalités	Estimation	P_value
constante		6,342	<,0001
nombre de pièces	1	0,387	<,0001
	2	-0,234	<,0001
	4	-0,403	<,0001
	5	-0,478	<,0001
	6 ou +	-0,428	<,0001
	3	0,000	
année d'achèvement de l'immeuble	1949-1967	0,017	0,2726
	1968-1974	0,001	0,9543
	1975-1981	0,078	0,0015
	1982-1990	0,086	0,0013
	après 1991	0,219	<,0001
	avant 1948	0,000	
confort	pas d'eau ou eau courante uniquement	-0,857	<,0001
	eau et WC sans sanitaires	-0,750	<,0001
	eau et sanitaires sans WC intérieurs	-0,260	<,0001
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,103	<,0001
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	-0,007	0,6127
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	0,000	
pièce annexe	non	-0,049	0,4879
	oui	0,000	
relation avec le bailleur (1)	oui	-0,229	<,0001
	non	0,000	
surface moyenne par logement		-0,633	<,0001
localisation	rural	-0,252	<,0001
	agglomération < 100 000 habitants	-0,149	<,0001
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	-0,071	0,0001
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	-0,022	0,2579
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,328	<,0001
	petite couronne	0,408	<,0001
	paris	0,543	<,0001
	Ville centre agglomération >= 200 000 habitants	0,000	
balcon, loggia	non	-0,047	0,0001
	oui	0,000	
taille de l'immeuble	2 logements	-0,051	0,0285
	3 à 9 logements	-0,009	0,5115
	10 à 49 logements	0,000	
	>= 50 logements	-0,051	0,0049
ascenseur	oui	0,062	<,0001
	non	0,000	
environnement (2)	modeste	-0,098	<,0001
	intermédiaire -	-0,034	0,0177
	aisé	0,085	<,0001
	intermédiaire +	0,000	
année enl	année 2002	0,121	<,0001
	année 1996	0,000	

Champ : logements loués vides. Sont exclus de l'analyse les logements occupés à titre gratuit, logements avec des éléments annexes (locaux professionnels), ceux occupés par des fermiers ou métayers, ceux loués par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès des personnes morales dans le parc privé.

(1) Le bailleur est-il un membre de la famille ?

(2) L'environnement correspond au statut socio-économique spatial du quartier ou de la commune selon la typologie de N. Tabard.

Source : Enquêtes logement 1996 et 2002

Équation de loyers 1992-1996

Modèle collectif – secteur privé

Variable expliquée : ln (loyer/m²)

Variable	modalités	Estimation	P_value
constante		6,320	<,0001
nombre de pièces	1	0,412	<,0001
	2	-0,236	<,0001
	4	-0,400	<,0001
	5	-0,432	<,0001
	6 ou +	-0,335	<,0001
	3	0,000	
année d'achèvement de l'immeuble	1949-1967	-0,020	0,229
	1968-1974	-0,025	0,2432
	1975-1981	0,054	0,0243
	1982-1990	0,213	<,0001
	après 1991	0,300	<,0001
	avant 1948	0,000	
confort	pas d'eau ou eau courante uniquement	-0,855	<,0001
	eau et WC sans sanitaires	-0,651	<,0001
	eau et sanitaires sans WC intérieurs	-0,425	<,0001
	eau, WC, sanitaires et appareils indépendants de chauffage	-0,101	<,0001
	eau, sanitaires, WC et chauffage central collectif	-0,005	0,7368
	eau, sanitaires, WC et chauffage central individuel	0,000	
pièce annexe	non	0,024	0,7138
	oui	0,000	
relation avec le bailleur (1)	oui	-0,310	<,0001
	non	0,000	
surface moyenne par logement		-0,650	<,0001
localisation	rural	-0,340	<,0001
	agglomération < 100 000 habitants	-0,216	<,0001
	agglomération de 100 000 à 200 000 habitants	-0,105	<,0001
	banlieue agglomération > 200 000 habitants	-0,043	0,0337
	agglomération parisienne hors paris et petite couronne	0,275	<,0001
	petite couronne	0,359	<,0001
	paris	0,605	<,0001
	Ville centre agglomération >= 200 000 habitants	0,000	
balcon, loggia	non	-0,239	0,0547
	oui	0,000	
taille de l'immeuble	2 logements	-0,151	<,0001
	3 à 9 logements	-0,032	0,0298
	10 à 49 logements	0,000	
	>= 50 logements	-0,051	0,0047
ascenseur	oui	0,070	<,0001
	non	0,000	
année enl	année 1996	0,088	<,0001
	année 1992	0,000	

Champ : logements loués vides. Sont exclus de l'analyse les logements occupés à titre gratuit, logements avec des éléments annexes (locaux professionnels), ceux occupés par des fermiers ou métayers, ceux loués par l'employeur, les sous-locataires, les logements soumis à la loi de 1948, les logements loués auprès des personnes morales dans le parc privé.

(1) Le bailleur est-il un membre de la famille ?

Source : Enquêtes logement 1992 et 1996

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail sur les loyers du 13 septembre 2010

Lors de la réunion de la commission des Comptes du Logement de février 2008, la Commission s'était interrogée sur les changements importants apportés à l'évaluation des loyers suite à l'intégration des résultats de la dernière enquête logement. Des premiers travaux d'expertise, qui avaient notamment portés sur la mesure des effets qualité, avaient été menés dans le cadre d'un groupe de travail, puis présentés en commission. Ces travaux ont, depuis, été poursuivis et complétés, et ont fait l'objet d'une note méthodologique présentée et débattue lors d'une réunion du groupe de travail sur les loyers le 13 septembre 2010.

Ce compte-rendu retrace les discussions de cette réunion.

Karl Even rappelle, en introduction, le contexte de la réunion, à savoir la mise en place d'un groupe de travail sur les loyers suite à l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006 lors de la commission de novembre 2008. Ce groupe avait pour objectif d'examiner la forte révision à la baisse des loyers et d'expertiser l'évolution de l'effet qualité. A l'issue de deux séances de travail, pour aboutir à une évolution des loyers plus conforme à l'intuition et plus cohérente avec les sources disponibles par ailleurs, il avait été préconisé de retenir, pour le chiffrage des loyers 2001 et 2002, la borne haute de l'intervalle de confiance à 95 % du loyer par m² issu de l'enquête logement 2002, et non le centre de cet intervalle de confiance. Les travaux présentés dans la note méthodologique, objet de la présente réunion, généralisent à l'ensemble des enquêtes logement menées l'approche consistant à retenir la borne haute ou basse de l'intervalle de confiance, et mobilisent les enquêtes logement pour l'évaluation de l'effet-prix, c'est-à-dire l'évolution des loyers à qualité constante. Par ailleurs, la récente mise à disposition des données du recensement de la population 2007 (moyenne des enquêtes annuelles de recensement de 2005 à 2009) a conduit à une révision du parc, qui induit une révision des loyers.

Nathalie Morer présente les travaux réalisés sur les effets qualité et leurs impacts sur le niveau des loyers et son évolution. Les travaux menés conduisent à retenir les niveaux hauts des intervalles de confiance des ENL aux années 1996 et 2006. Par ailleurs, on a recours à la méthode hédonique, sur les données des enquêtes logement, pour estimer l'évolution des prix à qualité constante dans le secteur libre sur la période 1992-2006 et en déduire par différence l'effet qualité entre deux enquêtes. Celui-ci fait ensuite l'objet d'un lissage, visant à lui conférer un profil annuel régulier. En conséquence, les loyers de 2008 sont revus à la hausse de 2,2 milliards d'euros. La révision du parc de logements induit, quant à elle, une baisse des loyers de 1,2 milliard d'euros. In fine, les loyers sont réévalués à la hausse, de 1 milliard d'euros (+ 0,5 %).

Alain Jacquot précise que la nouvelle méthode aboutit à des résultats beaucoup plus conformes à l'intuition, pour ce qui est de l'effet prix et de celui de l'effet qualité. Il ajoute que, pour l'estimation de l'effet-prix entre deux années d'enquêtes logement, la taille plus importante des échantillons des enquêtes logement, ainsi que le protocole d'enquête plus exigeant, conduisent assez naturellement à retenir plutôt la source enquête logement. L'enquête Loyers & Charges reste toutefois mobilisée pour déterminer les accélérations et décélérations annuelles des prix à qualité constante, ainsi que pour évaluer l'effet prix sur la période postérieure à la dernière enquête logement.

Laure Pitrou souhaite savoir quelles sources sont mobilisées pour les estimations des loyers sur les années récentes. Karl Even rappelle les sources des différentes composantes qui permettent de calculer les loyers : le parc de logements, établi annuellement par l'Insee, la surface des logements extrapolé à partir des enquêtes logement, et l'évolution des prix issue de l'enquête Loyers & Charges.

La méthode hédonique d'estimation des prix dans le secteur libre

Catherine Rougerie s'interroge sur la méthode hédonique d'estimation des prix et sur le fait de ne mesurer qu'un effet prix pur par cette méthode. Elle se demande pourquoi ne pas empiler les 4 enquêtes logement. L'exemple des logements labélisés « bâtiments basse consommation énergétique, BBC 2005 » est cité : ceux-ci peuvent avoir les mêmes caractéristiques qu'un logement non BBC d'après les variables classiques utilisées dans les équations. De fait, la mesure de l'effet prix intégrera un effet qualité.

Maxime Chodorge propose d'utiliser l'année de construction : après 2012, tous les logements seront BBC, mais pour les logements construits 2006-2012, il restera une ambiguïté.

Alain Jacquot précise que la méthode hédonique permet de mesurer l'évolution des prix des loyers d'un bien de référence, c'est-à-dire de neutraliser l'effet de structure. Empiler les 4 enquêtes logement pourrait se concevoir, mais augmenterait le risque que les coefficients soient instables. Il n'est pas possible de croiser les indicatrices de dates avec les autres variables explicatives du modèle, car alors l'effet « date » ne serait plus identifiable, au sens économétrique du terme.

L'enquête Loyers & Charges

Fabrice Lengart souhaite savoir si l'enquête Loyers & Charges permet (sur les années récentes) de mesurer l'effet-qualité, si elle permet par exemple de repérer les logements BBC. Catherine Rougerie répond que cette enquête est effectuée auprès d'un panel renouvelé régulièrement, et qu'elle permet de connaître approximativement la qualité des logements enquêtés.

Fabrice Lengart se demande si l'enquête Loyers et Charges sera toujours prise comme référence sur la période 2006-2012 après intégration de l'enquête logement 2012. Catherine Rougerie précise que le protocole de cette enquête s'est amélioré au cours des dernières années. Elle ajoute qu'une des difficultés du compte est de calculer un effet qualité par filière, en mobilisant l'enquête Loyers & Charges qui ne permet pas de faire de distinction plus fine que secteur social et secteur libre.

La variable Tabard dans l'équation des loyers

Gérard Vittek estime que la typologie Tabard utilisée dans les équations de loyers, qui date de 1999, ne tient pas compte des modifications de « richesse » au niveau communal -ou infra

communal pour les grandes villes- des dix dernières années. Or les indices de prix des logements anciens Insee-Notaires montrent que la disparité régionale se déforme avec le temps. Il se demande s'il ne serait pas plus judicieux de prendre un indicateur fondé sur la richesse fiscale des communes dans les estimations économétriques des loyers. Cet indicateur devrait aboutir à une hiérarchisation des communes actualisée annuellement.

Alain Jacquot précise que la typologie Tabard est conceptuellement plus riche que l'indicateur proposé et que la déformation au cours du temps de la hiérarchie des communes ne doit pas être très importante. Pour autant, il convient que cette hypothèse est concevable, mais qu'il faudrait s'assurer que cette nouvelle variable permet d'avoir un meilleur résultat d'estimation des loyers.

Les impacts en termes de comptabilité nationale

Fabrice Lengart s'interroge sur l'impact que pourra avoir l'intégration de l'enquête logement 2012 : faut-il s'attendre à une forte révision, telle que cela a été le cas lors de l'intégration de l'enquête logement 2006 ? Alain Jacquot convient qu'il y a un risque de réévaluation, mais estime que le risque est a priori moindre qu'en 2006, car l'effet qualité précédemment utilisé (sur la période 2002-2006, dans le prolongement de celui qui avait été estimé pour la période 1996-2002) était artificiellement haut. La révision devrait être d'ampleur moins importante.

Maxime Chodorge voudrait connaître la révision du PIB induite par l'intégration des données financières de l'ENL2006. Fabrice Lengart précise que la réévaluation à la baisse n'avait pas encore été intégrée dans les comptes nationaux, mais qu'elle le sera prochainement dans le cadre de la campagne de rebasement, dont le calendrier coïncide entièrement avec celui des travaux menés sur les loyers. Il ajoute que ce changement aura un impact sensible sur la croissance, mais que d'autres facteurs interviennent également dans la réévaluation du PIB.

Les comptes nationaux (en base 2005) seront publiés en mai 2011, avec des données figées définitivement jusqu'à l'année 2008. Fabrice Lengart souhaite s'assurer que les loyers de l'année 2008 ne seront plus modifiés.

Catherine Rougerie répond que le parc de logements est déterminé à partir de différentes sources, dont la construction neuve et le recensement de la population, dont les résultats 2008 parviendront en mars 2011. De ce fait, le parc 2008 est susceptible d'être

modifié, ce qui induira une nouvelle évaluation des loyers.

Alain Jacquot conclut la séance en précisant que la série de loyers induite par les

changements présentés lors de cette réunion sera intégrée dans le compte du logement dont la prochaine commission se tiendra en fin d'année.

Assistaient à la réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

M. Karl Even, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer (SOeS)
M. Nicolas Prudhomme, Mme Laure Pitrou (DGALN)
M. Fabrice Lenglard, Mme Margot Perben, Mme Catherine Rougerie, M. Gérard Vittek (Insee)
M. Matthieu Forestier (DGTrésor)
M. Nicolas Cahu, M. Cédric Le Bras (ANPEEC)
M. Maxime Chodorge (USH)
Mme Hélène Poncet (DGFIP)

QUATRIÈME PARTIE

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE

Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

Présentation du compte du logement	149
I – Le domaine du compte du logement.....	149
II- Le cadre d'analyse	150
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	150
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....	150
II.1.2 – Les résidences secondaires	151
II.1.3 – Les logements vacants	151
II.1.4 – Les locaux d'hébergement	151
II.1.5 – Les filières du compte du logement	152
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	152
II.2.1 – Les opérations économiques.....	152
II.2.2 – La description des flux	152
II.2.3 – La dépense nationale de logement.....	153
II.3 – La structure du compte.....	154
Nomenclatures et définitions	155
I – Nomenclatures	155
I.1 - La nomenclature des dépenses courantes	155
I.2 - La nomenclature des dépenses en capital	156
I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux.....	157
I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital.....	158
I.5 - La nomenclature des aides	159
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	161
Glossaire	163
Agence nationale de l'habitat (Anah)	163
Aide à la personne	163
Aide à la pierre	163
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)	163
Aide personnalisée au logement (APL).....	163
Allocation logement (AL)	164
Amortissement Périssol.....	164
Caisse des dépôts et consignations.....	164
Comité interprofessionnel du logement (CIL).....	164
Conventionnement	165
Crédit foncier de France.....	165
Eco-prêt à 0 %.....	165

Épargne logement	165
Le Plan d'épargne logement (PEL)	165
Le compte d'épargne logement (CEL).....	166
Fonds de solidarité pour le logement (FSL)	166
Garantie des risques locatifs (GRL).....	166
Habitation à loyer modéré (HLM)	167
La Fédération nationale des offices publics de l'habitat (OPH)	167
La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH).....	167
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	167
L'Union d'Economie Sociale pour l'accèsion à la propriété	167
La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)	167
Loi de 1948.....	168
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)	168
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « Action logement » ou « 1 % logement »)	168
Pass-foncier	168
Prêt à l'accèsion à la propriété (PAP)	168
Prêt à l'accèsion sociale (PAS)	169
Prêt à 0 %.....	169
Prêt conventionné (PC)	169
Prêt locatif aidé (PLA)	170
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)	170
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)	170
PLA fiscal et PLUS	170
Prêt locatif social (PLS)	171
Prêt locatif intermédiaire (PLI).....	171
Prime à la cuve.....	172
Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH).....	172
Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)	172
Résorption de l'habitat insalubre (RHI)	172
Statut du bailleur privé.....	172
Surface corrigée	173
Surface habitable	173
Surface utile.....	173

PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée de l'économie d'un pays. Son cadre central repose sur des choix théoriques et dépend de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes. Il est en outre contraint par la possibilité d'effectuer certaines 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, 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, et les nomenclatures utilisées, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux. Ils font l'objet d'un compte distinct, dit compte satellite.

Ces comptes satellites remédient à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- ils rassemblent de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurent de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- ils rassemblent les données non monétaires et les articulent avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ces contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central.

Le compte satellite du logement 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.

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 entre ces agents, qui concernent la production et la consommation du service de logement.

Le domaine du logement comprend un certain nombre de biens et services connexes dont la production n'est pas détaillée, mais qui sont partie prenante de la dépense totale de logement. 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...

Les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont présentés dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, le compte du logement ne cherche pas à décrire les activités des entreprises du secteur de la construction (qui peut porter sur des bâtiments non résidentiels, ou encore sur des ouvrages d'arts) ou celles des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique couvert par le cadre central de la comptabilité nationale est constitué de la France métropolitaine et des départements français d'outre-mer. Par souci de cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale, le compte du logement étudie les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements, mais il s'avère que tous les chiffres du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts.

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

Généralement, le service de logement met en relation deux agents économiques : le propriétaire et l'occupant d'un logement, le propriétaire et l'occupant pouvant être ou non la même personne. Cette relation revêt deux formes principales, selon que ces deux agents soient une même personne, le propriétaire occupant, ou deux différentes (bailleur et locataire). Dans ce dernier cas, elle peut éventuellement s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Dans la réalité, la situation est plus complexe. En fait, ce ne sont pas deux, mais potentiellement trois agents qui interviennent. Le propriétaire du logement, détenteur légalement du bien, peut en effet ne pas disposer du droit d'usage du logement (par exemple dans le cas de la nu-propriété) et l'avoir cédé à un tiers, qui assure alors la production de service de logement. Le service de logement met donc alors en relation le producteur et le consommateur du logement.

Ces 3 fonctions (consommateur, producteur et détenteur) peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons (dites filières de production), au nombre de quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique où les fonctions de

consommation et de possession sont exercées par un agent unique et celles de production par un autre agent distinct.

L'objet du compte étant la description des situations les plus caractéristiques, ne sont retenues 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 à la fois consommateur et producteur du logement, sans en être détenteur : ils sont assimilés à des propriétaires occupants ;

- les usufruitiers et les crédientiers occupants (qui cumulent les fonctions de détenteurs et consommateur du logement, sans en être le producteur) sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur ;

- 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.

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

DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Type de production		Fonctions	Détenteur	Producteur	Consommateur
Production pour compte propre	- par le propriétaire		propriétaire occupant		
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui		propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour le compte d'un tiers	- par le propriétaire		nu-propriétaire	usufruitier occupant	
	- 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 décrire les situations les plus significatives : ainsi, 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 fournissent 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 année. 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 distincts. 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 (comme la durée d'occupation, la distinction entre propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires) 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

La vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories, selon sa durée :

- la vacance frictionnelle, de courte durée, 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, caractérisée par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

En pratique, les dépenses imputées à la filière "logements vacants" concernent l'ensemble de la vacance.

Les logements vacants sont par nature inoccupés. Les dépenses courantes, à la charge du consommateur du logement, sont donc nulles pour la filière des logements. En revanche, ils font quand même l'objet de dépenses d'énergie et de charges (c'est principalement le cas pour des logements collectifs). L'intégralité de ces dépenses est affectée au propriétaire du logement. Ces dépenses sont donc prises en compte dans le calcul des emplois dans le compte du producteur.

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 « logements vacants ».

II.1.4 - Les locaux d'hébergement

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 comprennent d'autres prestations que celles du strict service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. En 2010, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles¹. En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, ne sont pas retenus comme locaux d'hébergement, mais sont comptabilisés dans les logements ordinaires. 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 producteurs². De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

¹ Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles (soit gérées par les CROUS) 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.

² 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.

Tableau 2

LES FILIÈRES 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 à partir d'un ensemble de principes tenant à la distinction entre opérations courantes et opérations en capital, au moment d'enregistrement des opérations, à 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 sont censées 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...). On ne peut donc pas réaliser de compte Emplois-Ressources pour les consommateurs.

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 emplois. 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

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 utilisée 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 sont pas évalués en 2010, ce qui affecte 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 est 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 sur la production annuelle de logements neufs.

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'état 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 la loi de finances.

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.

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 pourrait 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, affecter à ces logements les mêmes loyers que ceux pratiqués dans le secteur privé, et compenser la différence avec le loyer effectivement pratiqué par l'inscription d'un transfert (que ce soit une subvention ou une prestation sociale) est exclu du cadre central de la comptabilité nationale. L'évaluation des loyers imputés ne porte donc que sur les loyers des propriétaires occupants, des logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et des 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'intérêt³ et toutes les aides classées en autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs. 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 logement⁴.

³ 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.

⁴ 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.

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. 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 (tableaux 311 à 343) et aux circuits de financement (tableaux 40 à 43). Il inclut également une description du parc de logements (tableaux 50 à 52).

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

I – Nomenclature

I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain) ; dépense d'électricité, consommation d'eau ; y compris les taxes.
20.3	Charges locatives récupérables	Chauffage collectif compris dans les charges ; conduite, exploitation, entretien courant des installations de chauffage et d'eau chaude ; exploitation des ascenseurs ; produits d'entretien ; espaces verts et extérieurs ; entretien courant (désinfections, dératisations, vide-ordures, menues réparations, ...).
21.1	Charges locatives non récupérables pour les producteurs	
20.4	Services extérieurs pour les consommateurs	Honoraires de syndic ; autres frais de copropriété ; petits travaux dans le logement réalisés directement ou par l'intermédiaire d'une entreprise ; assurance : multirisques-habitation et impayés de loyers ; rémunération d'intermédiaires pour les bailleurs.
21.2	Services extérieurs pour les producteurs	
20.5	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable)	Rémunération des gardiens et concierges, des personnels d'immeubles, y compris les charges salariales. Rémunération du personnel de gestion, y compris les charges salariales (pour les producteurs uniquement).
21.3	Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	
20.6	Autres dépenses pour les consommateurs	Prestations de service (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de déménagement, frais de baux et frais d'agence. Prestations de service non récupérables (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères), frais de baux et frais d'agence pour les bailleurs de logements loués vides, dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
21.6	Autres dépenses pour les producteurs	
20.7	Aides à la personne	APL, ALF et ALS. Les bénéficiaires sont les ménages, même lorsque les aides sont versées en tiers payant.
20.8	Aides aux déménagements	
21.4	Impôts et taxes autres que la TVA	
21.5	Intérêts des emprunts	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.
21.7	Impayés sur loyers et charges	Intérêts des emprunts des crédits immobiliers.
21.8	Transferts à l'occupant	Créances sur le locataire.
21.9	Consommation de capital fixe en logement	Contrepartie pour les loyers non perçus par les propriétaires de logements loués gratuitement.
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 23.111	Bâtiments hors terrain Construits à l'initiative de l'acquéreur	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.
23.112	Achetés à des promoteurs	Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre. 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 23.121	Terrains d'assise Des constructions à l'initiative de l'acquéreur	Les achats de terrains sont comptabilisés quand la construction du logement est consécutive à l'acquisition du terrain (délai inférieur à un an). Le montant des acquisitions de terrains inclut la valeur des travaux éventuels de viabilisation et d'aménagement.
23.122	Des logements vendus par des promoteurs	
23.13	Frais relatifs aux logements et terrains	Frais de notaire sur acquisitions et hypothèques, salaire du conservateur des hypothèques.
23.14	Droits de mutation relatifs aux logements et terrains	Taxe de publicité foncière sur acquisitions et hypothèques.
23.2	Travaux sur immeubles existants	Travaux de gros entretien ou d'amélioration sur des immeubles existants. Sont également pris en compte les travaux de transformation de logements ou d'immeubles de logements en locaux non résidentiels, avant désaffectation de ces logements.
23.3	Acquisition de logements d'occasion	Les logements d'occasion sont les logements ayant déjà fait l'objet d'une ou de plusieurs mutations, ou ayant été utilisés comme résidence principale ou résidence secondaire.
23.31	Montant des acquisitions hors terrain	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 % , - Pass-foncier.
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).

I.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 par les consommateurs du service de logement).
30.1.2	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT et la prime à la cuve. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues par les 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 Action Logement (1 %)...). 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, Prêt à 0 %, Eco-prêt à 0 %, PAS, prêts d'épargne logement, Pass-Foncier. 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 Action Logement (1 %) 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

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

code	libellé	contenu
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	<p>Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire.</p> <p>Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure.</p> <p>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.</p>
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	<p>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.</p>
30.13	Aides versées non perçues	<p>Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt ou l'éco-prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.</p>

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 68 % des lits occupés, en 2008. Les centres de long séjour représentent 11 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste, 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.

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 d'accueil médicalisés** (anciennement foyers à double tarification) : ils accueillent des personnes lourdement handicapées, en état 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, pour l'hébergement, et par la sécurité sociale, pour les soins.

Les foyers d'hébergement regroupent plus des deux tiers des lits occupés. 36 % 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 médicalisées ou spécialisées, représentant respectivement 13 % et 17 % 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 de travailleurs dans le compte du logement, concernent donc les foyers adhérents à l'UFJT (Union des Foyers des Jeunes Travailleurs) et les foyers de travailleurs migrants, les foyers gérés par la Sonacotra et subventionnés par l'Acisé (Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances, anciennement FASILD).

Les foyers d'hébergement pour étudiants

Les **résidences universitaires traditionnelles** 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 134 000 lits en 2008.

Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information. D'après le recensement de 1999, ils hébergent plus de 153 000 étudiants. Seuls les cités universitaires et les foyers agréés (gérés par le CROUS ou le CNOUS) 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.

GLOSSAIRE

Agence nationale 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 sous forme de subvention ; ses ressources étaient constituées par la perception de la taxe additionnelle au droit de bail jusqu'en 1987. Désormais, la TADB, remplacée par la CRL (contribution sur les revenus locatifs), 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.

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.

L'Anah a fait l'objet d'une importante réforme en 2001. Initialement limité au parc locatif, le rôle de l'agence est désormais élargi à l'ensemble du parc privé. Le décret en Conseil d'État du 20 avril 2001 portant réforme de l'Anah s'est appliqué, dès sa publication, aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants au 1^{er} janvier 2002.

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 locative sociale, 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.

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'État. 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.

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à

compter du 1^{er} janvier 2008, certains paramètres des barèmes des aides personnelles au logement sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers (IRL). La mise en œuvre de cette indexation a conduit à une revalorisation de 2,76 % au 1^{er} janvier 2008 et de 2,95 % au 1^{er} janvier 2009 des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2007, des forfaits de charges, des redevances plafonds et des loyers forfaitaires.

Allocation logement (AL)

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

Il en existe deux types :

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

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

Elle a progressivement été étendue à d'autres catégories de bénéficiaires puis attribuée, depuis le 1^{er} 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 Périssol

L'amortissement « accéléré » d'un logement a été institué pour la première fois par la loi portant diverses dispositions d'ordre économique et financier du 12 avril 1996 dans le cadre du dispositif appelé communément « amortissement

Périssol » et concerne toute personne désirant acquérir un logement neuf destiné à la location.

Dans ce dispositif, 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. Il 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 %.

De nouveaux régimes d'amortissement des logements acquis et destinés à la location, ont été mis en place depuis 1999 (voir statut du bailleur privé).

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 près de 80 milliards d'euros 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'État par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts ;

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM) ;

- 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'Économie 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'État 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'État 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'État, 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 la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS), suivi du marché hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale de l'habitat (Anah), etc...).

Eco-prêt à 0 %

Adopté en loi de finances pour 2009, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'éco-prêt à 0 % est un prêt aidé par l'État pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique des logements construits avant 1990. Ces rénovations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, de favoriser les énergies renouvelables et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux, l'éco-prêt à 0 % n'est soumis à aucune condition de ressources. Sa durée de remboursement est de 10 ans. L'emprunteur ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier, à payer à l'établissement prêteur. Les intérêts du prêt sont financés par l'État qui accorde à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Un seul prêt peut être accordé par logement, même en cas de changement de propriétaire, et quel que soit le montant de l'éco-prêt qui aura été accordé.

Il est cumulable avec les autres dispositifs d'aide au logement, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'Anah et des collectivités territoriales et le prêt à 0 %.

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)

Le plan d'épargne logement est un placement d'une durée de quatre ans minimum qui ouvre droit ensuite à un prêt immobilier.

Le placement est rémunéré au taux normal de 2,5 % net d'impôt, hors prime d'État, depuis le 1^{er} août 2003. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 225 euros et un versement annuel de 540 euros au minimum (le

plafond des dépôts est fixé à 61 200 euros au terme du contrat).

Le prêt est accordé au taux de 4,20 % 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 92 000 euros.

De 1998 à 2009, les taux ont évolué comme suit :

En juin 1998, le taux de rémunération est fixé à 4 % (prime d'État incluse) et le prêt est accordé au taux de 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 %.

En août 2003, la rémunération passe à 3,5% et le taux du prêt à 4,2 %.

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

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 1,25 % l'an depuis le 1^{er} août 2006 et une prime d'État proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 300 euros et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 15 300 euros au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 2,75 % l'an (taux actuariel). 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.

De 1998 à 2009, les taux ont évolué comme suit :

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %. Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1^{er} août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1^{er} février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1^{er} août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1^{er} août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,5 %.

Au 1^{er} février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,75 %.

Au 1^{er} août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 4,25 %.

Au 1^{er} février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1^{er} mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de à 2,25 %.

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.

Les fonds de solidarité logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1^{er} janvier 2005.

Garantie universelle des risques locatifs (GRL)

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL) consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de

candidats locataires. L'union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie.

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 (4 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, devenue Union Sociale pour l'Habitat en 2002, 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'USH :

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat (OPH)

L'ordonnance du 1er Février 2007 a intégré l'ensemble des OPHLM et OPAC dans un nouveau statut unique : les offices publics de l'habitat (OPH).

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat représente les Offices dans les discussions auprès des Pouvoirs Publics concernant les orientations de la politique du logement social en France, dans les négociations avec les partenaires du financement de l'habitat social et dans les instances de concertation avec les organisations représentatives des locataires et avec l'État, dans les relations avec les institutions de la fonction publique territoriale.

La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Les SA d'HLM (dénommées « entreprises sociales pour l'habitat » depuis 2002) 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 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 a pour but :

- de rechercher tous moyens propres à faciliter le développement de l'œuvre que poursuivent les Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- d'assurer la défense des intérêts particuliers et généraux des Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- de promouvoir une politique coopérative d'actions en faveur de l'habitat social.

L'Union d'Economie Sociale pour l'accession à la propriété

L'UES-AP est l'organisme fédérateur des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) qui succèdent aux sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) en 2006. Depuis 2007, les SACICAP se sont engagées à soutenir les politiques locales d'accession sociale. Elles consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement. En 2008, les SACICAP et l'UES-AP ont décidé d'adopter une marque commune qui exprime l'ensemble de leurs valeurs : PROCIVIS. Acteur majeur de l'accession sociale, les SACICAP sont devenues depuis 2009 les principaux acteurs de la diversification de l'habitat dans les opérations en zone ANRU.

La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés,

assurent aussi la représentation des organismes d'HLM. La fédération assure un lien permanent entre, d'une part les Associations Régionales d'organismes d'habitat social, et d'autre part L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations qui la composent. 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 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.

Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « Action logement » ou « 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.

Pass-foncier

Mis en place fin 2006, ce dispositif permet l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes. En 2007, il assure le financement de « la maison à 100 000 euros » puis de « la maison à 15 euros » en 2008. Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant rembourse environ 450 euros par mois (15 euros par jour), après déduction de l'aide personnelle au logement.

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 neuf ou ancien à titre de résidence principale. Avant février 2005, les acquisitions de logements anciens financées par ce prêt devaient comporter un minimum de travaux (35 % du montant total de l'opération). Le prêt à 0% peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement existant avec ou sans travaux d'amélioration. 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. Jusqu'en 2005, 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.

La loi de finances pour 2005 instaure un nouveau mode de financement du prêt à 0 %. Le coût de l'absence d'intérêts de ce prêt n'est plus compensé par des subventions budgétaires aux établissements de crédit distributeurs mais par un crédit d'impôt sur les sociétés. Le dispositif antérieur est mis en extinction à partir du 1^{er} février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret 31 janvier 2005 et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005.

Dans le cadre du plan de relance, le montant des prêts à 0 %, émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, est doublé pour l'acquisition d'un logement neuf. La durée maximale du prêt est augmentée et le différé de son remboursement est allongée en zone « tendue ».

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'État 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'État 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'État 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'État 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 obligatoire et par une subvention de l'État au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Fin 2008, le taux actuariel de ce prêt varie entre 5,13 % et 5,43 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

A partir d'octobre 1996, le PLA CFF, appelé désormais PPLS ou PCLS (prêt pour la location sociale) bénéficie du taux de TVA à 5,5 %.

En 2001, le PLS (voir ce mot) se substitue au PPLS.

PLA fiscal et PLUS

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

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

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

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

Depuis le 1^{er} 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 ont évoluées :

- Fin 2008, le taux des prêts est de 4,6 %.

- 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 social (PLS)

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont été créés par décret du 6 mars 2001 et succèdent aux PPLS-CFF (ex PLA-CFF).

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est identique à celui du PLUS. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS, toutefois les PLS de la CDC ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (livret A pour le PLS), ces prêts sont désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'État et à la passation d'une convention ouvrant droit à l'APL.

Les taux des prêts sont indexés sur le livret A et d'une durée maximale de 30 ans. Comme les PLUS, les opérations PLS bénéficient du taux de TVA à 5,5 % et sont exonérées pendant 15 ans de la TFPB (Taxe foncière sur la propriété bâtie).

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'Économie 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 Île-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).

Les prêts locatifs intermédiaires sont refondés par décret du 6 mars 2001. Leur champ est le même que celui des PLS mais ne comprend que les logements ordinaires et ne concerne pas les logements-foyers. Leur usage est limité à des zones géographiques prioritaires.

Ces prêts sont refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (Livret d'épargne populaire pour le

PLI), et sont consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

Toute personne physique ou morale peut bénéficier du PLI, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Le taux des prêts est indexé sur le LEP (livret d'épargne populaire). Ils sont d'une durée maximale de 30 ans.

Prime à la cuve

Fin 2005, une mesure gouvernementale vise au soutien du pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix des produits pétroliers. Les ménages modestes et non imposables qui se chauffent au fioul domestique reçoivent une aide de 75 euros en 2006. Cette prime n'a pas été reconduite en 2007, mais doublée l'hiver suivant. Son montant s'est établi à 150 euros en 2008 et 200 euros en 2009.

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 15 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 est accordée sous conditions de ressources.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, cette prime aux propriétaires occupants est distribuée par l'Anah.

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)

La Palulos est une subvention attribuée par l'État 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'État 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 soit 12 958 euros).

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

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n°98-1266 du 30 décembre 1998) a pour la première fois institué le statut du bailleur privé. Celui-ci a été modifié par les lois « Urbanisme et habitat » en 2003 et « engagement national pour le logement (ENL) » en 2006. Le régime initial, appelé en pratique « dispositif Besson », 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.

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 %.

Le dispositif « Robien » créé à l'article 91 de la **loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** a remplacé le dispositif « Besson » pour les logements neufs. Il est entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003.

Le dispositif antérieur est modifié 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.

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 s'appliquent sur le nouveau zonage A,B et C.

L'article 40 de la **loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)** apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1^{er} septembre 2006 :

Le dispositif Robien fait l'objet d'un aménagement qui se traduit par :

- une réduction de la période d'amortissement, désormais limitée à neuf ans et une modification du rythme d'amortissement (6 % pendant 7 ans et 4 % les deux années suivantes) ; en revanche, le taux d'amortissement global sur la période n'est pas modifié, soit 50 % sur 9 ans ;
- l'introduction d'un nouveau zonage, par scission de la zone B en deux ;
- une baisse des niveaux des loyers en zones B2 et C.

Le dispositif « Borloo populaire » est fondé sur l'amortissement du logement, acquis neuf ou ancien et réhabilité, comme pour le « dispositif Robien » et présente les caractéristiques suivantes :

- possibilité d'amortissement sur 15 ans, soit un amortissement total de 65 % ;
- déduction spécifique de 30 % sur les recettes ;
- plafonds de loyers et de ressources des locataires de niveau intermédiaire.

L'article 39 de la loi introduit un dispositif fiscal « Borloo ancien » adossé à un conventionnement, avec ou sans travaux, conclu avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) qui se décline sous deux formes : conventionnement intermédiaire ou conventionnement social, en fonction des niveaux de loyers et de plafonds de ressources des locataires. L'avantage fiscal consiste en un abattement sur les recettes, de

30 % ou 45 % selon le caractère intermédiaire ou social de la convention.

Ce dispositif s'applique aux baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2006. A compter de cette date, le bailleur ne peut plus opter pour le dispositif « Besson ancien ».

Adopté par le parlement fin 2008, le nouveau dispositif d'investissement locatif « Scellier » est inscrit dans la loi de finance de 2009. Il permet aux investisseurs privés faisant acquisition d'un logement construit après le 1^{er} janvier 2009 de bénéficier d'une réduction d'impôt pendant une durée de neuf ans. Le taux de cette réduction est de 25 % du prix d'achat du bien immobilier, pour les acquisitions effectuées en 2009. Ce taux passera à 20 % en 2010, puis 15 % en 2011.

Le dispositif « Scellier » impose :

- la location du bien immobilier pendant une durée minimale de neuf années,
- le montant des loyers ne doit pas excéder un plafond fixé par l'Etat en fonction de la zone de localisation du logement,
- le logement neuf doit respecter les normes environnementales en vigueur
- l'investisseur ne peut effectuer qu'un seul achat immobilier par an dans le cadre du dispositif Scellier.

Fin 2009, le dispositif « Scellier » remplace les dispositifs « Robien » ou « Borloo ».

Surface corrigée

La notion de surface corrigée a été introduite par la loi du 1^{er} septembre 1948 qui régit 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.

Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 27 janvier 2011

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 27 janvier 2011.

Nota Bene : pour une meilleure lisibilité, ce compte-rendu ne reprend pas volontairement l'ordre chronologique de la réunion. Les éléments discutés ont été regroupés par thème.

Mme Baïetto-Beysson, vice-présidente de la commission des comptes du logement ouvre la séance. Elle présente le décret d'octobre 2010, qui récrée la commission, ainsi que l'arrêté nommant les personnalités qualifiées. Elle souhaite faire partager l'importance d'une information économique fiable et transparente pour les décideurs et l'ensemble du public et émet le vœu que la commission soit un lieu d'échanges entre professionnels du chiffre et experts du domaine.

Mme Baïetto-Beysson remercie les personnes qui ont permis d'élaborer les documents présentés, à savoir le secrétariat des comptes du logement du service de l'observation et des statistiques du ministère de l'écologie et les autres fournisseurs d'informations statistiques (Insee, ministère du logement et d'autres institutions présentes à la commission).

Après un tour de table de présentation des personnalités qualifiées qui siègent en leur nom, et des représentants des organismes, Mme Baïetto-Beysson excuse l'absence de Claude Taffin, Claude Chalon, Jean-Claude Driant et Vincent Renard, qui ont fait part de leur intérêt pour les travaux de la commission, mais qui n'ont pu être présents.

Mme Baïetto-Beysson précise le déroulé de la réunion, à savoir l'examen du compte 2009 et les premiers résultats 2010 sous la forme de cinq exposés (dépenses en logement, dépenses courantes, investissement, aides et une étude sur le bruit dans les logements), chacun d'entre eux faisant l'objet de débat. Ces présentations seront suivies d'une allocution de M. Appar, secrétaire d'État au logement et d'une discussion sur les travaux à mener dans le cadre de la commission.

Examen du compte 2009 et des premiers résultats 2010

M. Even indique au préalable que deux documents ont été transmis : les éléments de comptes d'une part et, d'autre part, une note méthodologique qui décrit comment sont élaborés les différents agrégats du compte. Cette note est une actualisation d'une ancienne note datant de 1995. Trois intégrations majeures ont été réalisées : l'ajout de la méthode de chiffrage des dépenses dans les locaux d'hébergement, le changement de la méthode de la FBCF en logement avec une entrée par les quantités physiques, et non plus par les financements, et une nouvelle méthode de calcul des loyers. Celle-ci est issue d'un groupe de travail de la commission qui s'est achevé en septembre 2010.

La dépense en logement et les dépenses courantes en 2009 et 2010

M. Even présente l'environnement économique et les évolutions de la dépense en logement en 2009 et 2010. Il mentionne que pour 2009, la majorité des données sont disponibles, mais certains éléments sur les aides ou le financement de l'activité immobilière ne l'étaient pas lors du chiffrage à l'automne. Pour 2010, les informations disponibles sont suffisantes pour effectuer une estimation des dépenses courantes en logement.

Mme Morer présente les dépenses courantes en 2009 et 2010.

M. Bosvieux se demande si l'augmentation de la taxe foncière ne résulte pas indirectement de la crise immobilière, la baisse des droits de mutation générant des tensions sur les finances locales. Mme Baietto-Beysson indique que d'autres facteurs peuvent influencer, comme les échéances électorales, les réévaluations des impôts et taxes étant en général réalisées en début de mandat.

M. Bosvieux souhaite que la disparité de traitement d'évaluation des loyers des parcs privé et social disparaisse : les loyers HLM devraient être évalués selon la même méthode que ceux imputés aux propriétaires occupants, à savoir calqués sur les loyers de marché. La mesure de l'avantage procuré par le parc social serait alors possible. M. Jacquot répond que cette question a été posée au département des comptes nationaux de l'Insee : la norme comptable du compte central indique que les loyers doivent être pris au niveau réel. Dans le compte satellite, la mesure de l'avantage constitué par un loyer inférieur à celui du marché pourrait être réalisée et présentée dans un tableau annexe. M. Amzallag répond que le calcul peut être intéressant en termes d'évaluation, mais l'intégrer dans le compte rendrait difficile la lecture et la lisibilité des ratios relatifs au secteur locatif social. M. Schaefer ajoute que la notion des loyers imputés aux propriétaires est difficile à comprendre pour un public non initié, alors que les loyers HLM sont connus. Il s'interroge sur la pertinence de cette méthode de calcul, au niveau international, des loyers imputés dans les pays où 80 % sont propriétaires et 10 % sont locataires du parc privé. Mme Boulmier propose que soit mise à disposition une définition simple et abordable du concept de loyers. Elle juge que le questionnement sur l'évaluation des loyers est nécessaire dans la problématique actuelle française de favoriser le développement de la propriété. Mme Laferrère souligne que les comptes du logement doivent jouer un rôle pédagogique, et qu'il est important de porter à la connaissance de chacun l'avantage conféré par le logement social. M. Coloos rappelle que la notion d'avantages octroyés est centrale dans les aides et que par conséquent, il conviendrait de chiffrer l'avantage procuré par les logements HLM en termes de loyers.

M. Coloos revient sur l'amélioration de la rentabilité des bailleurs HLM (page 70 du rapport), qui peut être analysée comme un redressement après deux années de baisse.

Afin d'éclairer les politiques mises en place favorisant les travaux d'économie d'énergie, M. Pouzin aimerait avoir des éléments sur le

point mort de ces travaux, sachant qu'il doit dépendre du niveau de prix des énergies. Il suggère également de mesurer l'impact du prix des matières premières dans le coût des travaux d'entretien, et donc dans les dépenses courantes des consommateurs.

M. Moullart suggère que soit ajoutée, sous le graphique relatif aux logements autorisés, commencés et terminés (fiche R3 sur les logements achevés en 2010), une mention énonçant que les données diffèrent de celles issues de Sitadel publiées mensuellement. Il précise également que certains commentaires concernent des périmètres qui n'ont pas la même structure, ni les mêmes effectifs (fiches D12 et D13 - pages 60 à 63). Une fiche regroupant l'ensemble des locataires figurera dans les prochains rapports sur les comptes.

Mme Baietto-Beysson conclut les débats sur les dépenses courantes en précisant que deux notions sont déjà utilisées pour l'évaluation des loyers : celle de service de logement (pour les propriétaires occupants) et celle de la réalité des loyers payés (pour les locataires des secteurs social et privé). Elle souhaite qu'à l'avenir soit ajoutée une série qui rend compte du service de logement (y compris dans le secteur social), et donc l'avantage procuré par le logement social.

Elle propose également qu'une séance particulière de travail sur le compte des producteurs soit envisagée afin d'étudier les concepts utilisés et mieux comprendre le pourquoi de la « dégradation de la rentabilité » pour les accédants.

L'investissement en logement en 2009 et 2010

Mme Morer présente l'investissement en logement en 2009 et 2010.

Mme Baietto-Beysson se demande si les travaux, en repli en 2009 et souvent largement autofinancés n'expliquent pas également la baisse des fonds propres.

M. Bonnet souhaite que le crédit d'impôt des intérêts d'emprunts pour l'acquisition de la résidence principale soit indiqué parmi les éléments contextuels des années 2009 et 2010. Ce crédit d'impôt est mentionné dans la fiche A7, traitant des avantages fiscaux aux producteurs. Les ménages bénéficiaires de cette mesure sont considérés comme des producteurs de service de logement.

M. Bosvieux se demande si la baisse plus marquée des fonds propres n'est pas imputable au repli des transactions dans

l'ancien, sachant que la vente d'un bien permet souvent de financer un autre bien. Il aimerait avoir des informations sur le statut de primo ou secondo accédants des acquéreurs. Mme Baïetto-Beysson indique que dans le neuf, l'indicateur doit être disponible auprès des promoteurs qui réalisent des enquêtes promotion.

Mme Boulmier souhaite avoir des éléments différenciés sur la part des fonds propres pour le secteur libre et le secteur HLM. Ceux-ci figurent dans les tableaux 24 « Financement des acquisitions de logement et travaux annexés au rapport » présentés par filière.

M. Schaefer signale que l'accroissement des ressources de livret A n'explique pas directement l'accroissement des prêts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations. Il faut prendre en compte le mécanisme de transformation de l'épargne de court terme en prêts de long terme et celui de centralisation des fonds. M. Schaefer proposera une rédaction qui sera intégrée dans le rapport.

M. Mouillart souligne le changement de nomenclature des crédits depuis 2008 : les ménages peuvent financer désormais leurs travaux avec des crédits à la consommation. L'impact est encore marginal pour l'année 2009, mais devrait être plus important en 2010. Il note également que la Banque de France ne classe pas, parmi les crédits à l'habitat, l'éco-ptz (qui a été intégré dans le compte). Mme Baïetto-Beysson ajoute que la banalisation des crédits à la consommation et le relèvement de leurs plafonds rendent plus complexes l'appréciation du niveau des crédits finançant les travaux.

M. Pouzin souhaite avoir des éléments sur le lien entre le fait d'être propriétaire de son logement, la mobilité et l'employabilité des chômeurs, les locataires ayant une probabilité de sortie du chômage plus importante. Mme Goffette-Nagot répond que des travaux menés au Gate à Lyon montrent une hiérarchie entre les mobilités résidentielles, les propriétaires étant les plus immobiles. La réunion trimestrielle de l'Observatoire National des Marchés Immobiliers (ONMI) du 2 février aborde le thème du lien entre mobilité résidentielle et statut d'occupation.

M. Pouzin s'interroge sur l'articulation entre construction et politique sociale en France compte tenu du fort accroissement de la construction d'immeubles de plus de 50 logements. Mme Baïetto-Beysson répond qu'une part importante de ce type de construction est, soit localisé en site ANRU,

soit fait l'objet d'un investissement locatif. Mme Morer indique que la fédération des promoteurs immobiliers dispose de données sur la part des ventes de logements neufs pour investissement locatif. M. Even ajoute que la localisation de la construction peut être connue, mais l'information sur la destination des biens pour investissement locatif est plus difficile à appréhender.

M. Pouzin pose également la question de l'isolement des ménages vieillissants et propriétaires de maisons individuelles loin des centres. Il constate également que malgré la baisse de la rentabilité des bailleurs personnes physiques, le parc privé n'a jamais été aussi élevé et s'interroge sur le risque de surcapacité de l'offre locative privée et donc nécessité d'ajustement des politiques fiscales liées à l'investissement locatif privé. M. Pouzin se demande si l'allongement de la durée des crédits ne risque pas d'avoir des impacts sur le pouvoir d'achat des ménages, et donc sur la croissance future.

A la demande de Mme Laferrère, une série sur les taux d'intérêt réels sera ajoutée dans le rapport.

Les aides publiques au logement en 2009

Mme Grésèque présente les aides publiques au logement.

Mme Guillou signale que les 30 000 logements annoncés pour le dispositif « Pass-foncier » ne sont pas l'objectif de la seule année 2009, mais bien un objectif pour les deux années 2009 et 2010. Cette correction est apportée dans la fiche A10 traitant des aides « Action Logement ».

Mme Baïetto-Beysson précise que, plus généralement, les remarques transmises au préalable par la DGALN seront intégrées au rapport finalisé de la commission des comptes.

Mme Boulmier s'interroge sur la possibilité de chiffrer l'avantage fiscal relatif au crédit d'impôt lié à l'adaptation du logement des personnes de plus de 60 ans, cette information étant intéressante tant au niveau territorial qu'en termes d'évolution. Le détail des avantages fiscaux figure dans le tableau 314 annexé au rapport des comptes du logement (page 250). La donnée souhaitée est incluse dans l'avantage fiscal « Déductions des dépenses de grosses réparations et d'amélioration ». Isoler la part afférente aux travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées n'est pas facile.

M. Schaefer souhaite qu'une règle de calcul des avantages de taux moins « conjoncturelle » soit envisagée. L'estimation des avantages de taux ne prend pas en compte la révision des taux de prêts aidés. Le calcul de l'avantage de taux est effectué à partir du taux annuel moyen en vigueur au moment de la souscription du prêt. Selon M. Schaefer, cette approche ne semble pas la plus juste pour les prêts révisables sur une durée de 40 ans. Une réflexion pourrait être menée sur ce sujet avec l'aide de M. Schaefer.

Mme Fourcade suggère qu'une précision soit apportée à la fiche A4 (aides personnelles) explicitant le changement de mode de prise en compte des ressources des allocataires. Mme Bernard ajoute que le nouveau mode de calcul permet une révision des ressources lorsqu'un changement de situation intervient (chômage...). Cette mise à jour plus rapide des ressources permet d'adapter plus rapidement les montants d'allocation versés aux effets de la crise économique. Elle précise également que les allocations logement, quelles soient versées au FNAL ou directement aux allocataires sont financées à 55 % par la sécurité sociale et 45 % par l'État. M. Amzallag suggère de décomposer l'évolution du montant apparent des aides personnelles selon qu'elle est due aux changements de barèmes ou aux fluctuations des ressources des ménages. Mme Fourcade indique que, même si cette décomposition semble difficile à réaliser, une étude de faisabilité pourrait être menée.

L'étude sur le bruit dans les logements en 2006

M. Kwok présente l'étude sur le bruit dans les logements.

Mme Baietto-Beysson se demande si les campagnes d'isolation des HLM ont davantage permis une perception du bruit de circulation moins importante, et par conséquent, renforcé l'exposition relative aux bruits de voisinage. M. Even répond qu'effectivement, un des résultats de l'étude non évoqué dans la présentation établit un lien fort entre bruit de voisinage et qualité de l'insonorisation.

Mme Laferrère note que l'étude est une étude descriptive et s'interroge sur les risques d'une interprétation causale de certains résultats.

Mme Boulmier pense que l'étude gagnerait à s'adosser à une analyse sociologique et s'étonne que les agriculteurs soient davantage concernés par le bruit de circulation. M. Jacquot signale qu'il s'agit d'abord d'une

comparaison relative et ensuite que le bruit causé par une route traversant une commune rurale a probablement plus d'ampleur que dans une ville. La probabilité d'exposition à la circulation est amoindrie dans un grand immeuble dans laquelle une partie des logements est orientée sur cour.

M. Coloos demande si l'âge a été pris en compte, ce que M. Kwok affirme en spécifiant que le bruit concerne surtout les étudiants. L'étude montre également que les jeunes ménages sont très exposés au bruit, ce dernier point n'ayant pas été évoqué lors de la présentation.

M. Pouzin souhaite savoir si l'étude est basée sur une mesure en décibels ou sur des données déclaratives et donc subjectives : les générations récentes seraient de moins en moins tolérantes au bruit. M. Jacquot répond qu'il s'agit de déclarations, mais que les occupants des logements constitués de plusieurs unités de vie ont tendance à donner des réponses similaires.

M. Orzoni se demande si l'ancienneté du logement a été prise en compte. M. Kwok le confirme : les logements construits avant 1970 sont particulièrement touchés.

Intervention de M. Benoist Apparu, secrétaire d'État au logement

Après un bref rappel par Mme Baietto-Beysson des principaux éléments débattus, M. Apparu, qui a rejoint la commission, définit les attendus de la commission dans sa nouvelle configuration suite à la parution du décret.

Il mentionne, au préalable, que les principaux éléments du rapport des comptes du logement seront évoqués en introduction à la conférence de presse du 31 janvier, lors de laquelle Mme Kosciusko-Morizet et M. Apparu présenteront les grands chantiers du logement et de l'urbanisme en 2011.

Il indique que la transparence et la fiabilité des données statistiques en matière de logement sont fondamentales. Une bonne connaissance des marchés est un élément indispensable à la décision de politique publique. Les indicateurs statistiques diffusés doivent être une base commune et cohérente pour tous : grand public, commentateurs et décideurs politiques, afin d'éviter l'opacité qui permet, depuis quelques années, le développement de spéculations immobilières que l'on connaît aujourd'hui. La préconisation du CNIS d'étalonnage des données publiées n'est qu'une étape. Il faut, en plus, clarifier les

données diffusées et faire en sorte qu'une seule et même information soit accessible à tous. Par ailleurs, une connaissance territorialisée des marchés permettrait d'adapter les politiques publiques aux différents territoires : la commission des comptes du logement pourrait s'engager dans une réflexion sur la territorialisation des données du compte. Elle pourrait également s'inspirer d'une publication du type « L'état de l'école », qui rassemble et synthétise quelques indicateurs commentés et présentés sur longue période. Ceux-ci seraient utiles à tous et forment ainsi une source incontestable.

Mme Baïetto-Beysson propose qu'un groupe de travail soit constitué afin de réfléchir au choix et à l'élaboration de ces indicateurs. Elle aborde deux autres pistes de réflexion envisagées : la territorialisation des comptes du logement et la quantification du différentiel entre loyers HLM et loyers équivalents au service dans le privé.

M. Apparou juge intéressant de mesurer ce différentiel selon la composition du ménage occupant, son niveau de ressources et la localisation du logement.

Mme Baïetto-Beysson indique que des indicateurs de développement durable pourraient également être élaborés, comme le préconise le rapport Stiglitz (mesurer la dépense carbone, les inégalités, le handicap...).

En lien avec la baisse du PIB, les aides publiques au logement atteignent en 2009 un niveau record de 2 % du PIB. M. Pouzin se demande comment interpréter cet indicateur. M. Apparou souligne que ce niveau de 2 %, minimum préconisé par la Fondation Abbé

Pierre, n'est ni une fin en soi, ni un objectif à atteindre.

Mme Baïetto-Beysson remarque que le confort des logements s'améliore, mais qu'il serait judicieux de mesurer l'évolution des conditions d'accès au logement, même si cela paraît plus compliqué. Le compte donne des indicateurs d'activité, mais mesurer la performance dans le service de logement est un exercice moins facile.

Mme Laferrère évoque l'idée de faire une étude des prix intégrant les aspects patrimoniaux, financiers, selon la localisation des logements. M. Jacquot précise que les données du compte chiffrant le parc de logements peuvent être complétées par le compte du patrimoine de l'Insee.

M. Schaefer souligne que l'effort public en faveur du logement (37 milliards d'euros) pourrait être mis en regard des prélèvements relatifs au logement (55 milliards d'euros).

M. Coloos ajoute que la méconnaissance des aides des collectivités territoriales est une faiblesse du compte qui s'est amplifiée avec le temps du fait de la décentralisation. M. Jacquot appelle de ses vœux que le ministère des finances fournisse plus d'informations sur les aides locales.

Mme Baïetto-Beysson conclut en précisant que certains des axes de travail proposés lors de cette réunion pourront faire l'objet d'un groupe de travail au cours de l'année. Un groupe pourrait se réunir le 31 mars. Le thème sera décidé lors de la réunion de bureau de la commission, qui réunit la DGALN, l'Insee, le SOeS et la vice-présidente, début mars.

La prochaine commission des comptes du logement est fixée au 1^{er} décembre 2011.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

M. Benoist Apparou, président

Mme Sabine Baïetto-Beysson, vice-présidente,

M. Karl Even, rapporteur,

Mme Muriel Boulmier, M. Bernard Coloos, M. Jacques Friggit,
Mme Florence Goffette-Nagot, Mme Anne Laferrère, M. Michel Mouillart,
M. Gilles Pouzin, M. Jean-Pierre Schaefer, M. Nicolas Thouvenin, personnalités qualifiées

Mme Nadia Bouyer, M. Alexis Rouque (MEDDTL - Cabinet de M. Apparü)
Mme Sandra Bernard, M. Lionel Da Cruz (Direction Sécurité Sociale)
Mme Anne Legal (DREES)
Mme Nathalie Fourcade (CNAF)
M. Xavier Bonnet, M. Nicolas Costes, M. Matthieu Forestier (DGTrésor)
Mme Anne Guillou (DHUP)
Mme Hélène Casset-Hervio, M. Philippe Clarenc, Mme Margot Perben,
M. Arnaud Rousset (Insee)
Mme Karine Boutier, Mme Florence Gr  s  que, M. Alain Jacquot, M. Rémi Josnin,
M. Patrick Kwok, M. Guillaume Mordant, Mme Nathalie Morer, M. Bruno Trégouët (SOeS)
M. Michel Amzallag (USH)
M. Gilles Orzoni (CGDD – SEEI)
M. Jean Bosvieux (ANIL)

Excusés :

M. Claude Chalon, M. Jean-Claude Driant, M. Vincent Renard, M. Claude Taffin

Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Sous-direction des statistiques
du logement et de la construction
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71
www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de la publication
Michèle Pappalardo
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-099416-5
Bureau de la diffusion
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : diffusion.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 13 30



Le logement occupe une place importante dans l'économie française. Il recouvre une large part de l'activité économique à travers la construction de logements neufs, l'entretien du parc existant et la production de service de logement. C'est aussi une composante majeure du budget des ménages : ces derniers consacrent, en 2009, 22 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement. Il est enfin le lieu d'une intervention importante des pouvoirs publics.

Le compte du logement offre un cadre d'analyse complet et cohérent, utile au pilotage de ce secteur.

L'édition 2011 des comptes du logement présente les résultats détaillés de 1984 à 2009 ainsi qu'une première évaluation des dépenses courantes, des logements achevés, des acquisitions de logements d'occasion et des travaux en 2010. Un dossier – *Du bruit dans son logement : un Français sur trois concerné en 2006* – enrichit ce panorama.

En 2009, les dépenses consacrées au logement se contractent fortement. Le recul historique des dépenses d'investissement s'accompagne d'un ralentissement des dépenses courantes. La dépense nationale en logement atteint 431 milliards d'euros en 2009 et représente 22,6 % du PIB.

Reflète de la crise immobilière, le repli des dépenses d'investissement en 2009 traduit la baisse conjointe de l'activité immobilière dans le neuf et dans l'ancien.

Les dépenses courantes de logement accélèrent vivement en 2010, après avoir progressé à un rythme historiquement bas en 2009. Ces mouvements sont les traductions des fluctuations des prix énergétiques et de la rigueur de la météo, dans un contexte de ralentissement des dépenses de loyers. L'année 2010 est également marquée par un rebond des transactions dans l'ancien, celui-ci compensant la baisse des travaux et le repli accentué du nombre de logements achevés.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 37,4 milliards d'euros en 2009 et représente 8,7 % de la dépense nationale en logement.

Ce rapport de la commission des comptes du logement est consultable sur Internet à l'adresse :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>

Rubrique Logement-Construction/Données d'ensemble

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Bureau des synthèses
sur le logement et l'immobilier
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71