

Décembre
2012

Compte du logement 2011

Premiers résultats 2012



MINISTÈRE
DE L'ÉGALITÉ
DES TERRITOIRES
ET DU LOGEMENT

MINISTÈRE
DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
DURABLE
ET DE L'ÉNERGIE

Service de l'observation et des statistiques

www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr

COMPTE DU LOGEMENT

Rapport de la commission
des comptes du logement

Compte du logement 2011

Premiers résultats 2012



COMPTE DU LOGEMENT

Édition 2012

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – LES PREMIERS RÉSULTATS 2012 ET LE COMPTE 2011.....	7
Vue d'ensemble.....	9
R – Premiers résultats 2012.....	15
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2012 - résultats provisoires.....	16
R2 - Les loyers et l'énergie en 2012 - résultats provisoires	18
R3 - Les logements achevés en 2012 - résultats provisoires	20
R4 - L'activité immobilière en 2012 - résultats provisoires.....	22
E – Le logement dans l'économie en 2011	25
E1 - Bilan économique de l'année 2011.....	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 2011.....	34
D – Les dépenses courantes en 2011.....	37
D1 - Le parc de logements	38
D2 - Les dépenses courantes de logement ordinaire	40
D3 - Les loyers en 2011	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 2011	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.....	60
D13 - Les locataires dans le secteur social.....	62
D14 - Les locataires du secteur privé.....	64
P – La production de service de logement en 2011.....	67
P1 - La production de service de logement dans les logements ordinaires	68
P2 - Les charges des producteurs	70
P3 - Comptes des bailleurs	72
P4 - Comptes des propriétaires occupants	74
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif	76
I – L'activité immobilière en 2011	79
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux	80
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux.....	82
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages.....	84
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales.....	86
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs.....	88
I6 - La production de logements neufs	90
I7 - Les logements achevés en 2011	92

A – Les aides publiques et les prélèvements en 2011.....	95
A1 - Les aides publiques au logement	96
A2 - Les aides au logement et leur structure	98
A3 - Les aides aux consommateurs	100
A4 - Les aides personnelles au logement	102
A5 - Les aides aux producteurs de service de logement	104
A6 - Les aides perçues par les producteurs et les avantages de taux	106
A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs	108
A8 - Les aides à la constitution du parc locatif social.....	110
A9 - Le prêt à 0 %.....	112
A10 - L'éco-prêt à 0 %.....	114
A11 - Les aides « Action logement ».....	116
A12 - Les prélèvements.....	118
 DEUXIÈME PARTIE – DOSSIER	 121
Le poids des dépenses courantes de logement par quintile de niveau de vie.....	123
Économie, en termes de loyers, des locataires du parc social à travers la mesure du service de logement du parc social au prix du marché	133
 TROISIÈME PARTIE – MÉTHODE	 145
Comptes-rendus des réunions du groupe de travail de la commission	
Réunion du 12 avril 2012.....	147
Réunion du 22 juin 2012.....	151
Intégration des subventions versées par les collectivités locales dans les avantages conférés	153
 QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE	 155
Sommaire.....	157
Présentation du compte du logement	159
Nomenclatures et définitions	167
Glossaire.....	173
Remarques des membres de la commission :	
Au cours de la réunion du 6 décembre 2012	185
 CINQUIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES.....	 191
Sommaire.....	193
Les comptes annuels en 2011.....	195
Les séries chronologiques 2002 – 2011.....	213
Les aides publiques et les prélèvements 2002 - 2011	258
Les aides personnelles : répartition et évolution 2002 - 2011.....	267
Les circuits de financement 2002 – 2011.....	270
Le parc de logements 2002 – 2011.....	273



RAPPORT A LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2012

Président : Mme la Ministre de l'égalité des territoires et du logement

Vice-Présidente : Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON

Rapporteur : Mme Annie MESRINE (SOeS)

Ont participé à la réalisation du rapport annuel sur les comptes : Karine BOUTIER, Emmanuel CAICEDO, Sandrine CHAUMERON, Florence GRÉSÈQUE, Élodie LALANDE, Samuel MENARD, Nathalie MORER, et Gwendoline VOLAT (Commissariat général au développement durable).

Le dossier sur les avantages en termes de loyers d'occuper un logement HLM a été réalisé par Nathalie MORER et Gwendoline VOLAT. Celui sur le poids des dépenses courantes de logement par quintile de niveau de vie a été réalisé par Gwendoline VOLAT.

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



PREMIERE PARTIE

LES PREMIERS RESULTATS 2012 ET LE COMPTE 2011

VUE D'ENSEMBLE

Après la crise de 2009, l'économie française connaît, en 2011, une deuxième année de croissance modérée. La dépense en logement connaît une accélération (+ 3,0 % après + 1,4 %) et s'établit à 443,7 milliards d'euros.

Contrairement à 2010, la hausse de la dépense en logement est avant tout le fait du rebond des dépenses d'investissement. Après deux années de baisse, elles progressent de 1,9 % en 2011 sous l'effet de la reprise de la construction neuve (+ 8,9 %) et, dans une moindre mesure, des travaux d'entretien et d'amélioration (+ 2,2 %). Dans le même temps, le montant des acquisitions de logements anciens retrouve son niveau le plus haut grâce à une croissance de 16,0 % en 2011 (après + 36,4 % en 2010).

À l'inverse, les dépenses courantes dans les logements ordinaires connaissent une croissance particulièrement faible en 2011, de 1,4 % en valeur. Les prix des loyers poursuivent leur ralentissement (+ 0,9 % en 2011). Mais ce sont surtout les dépenses d'énergie qui connaissent un net repli, tirées à la baisse par des conditions climatiques particulièrement clémentes, l'année 2011 étant la plus douce depuis 1900. La consommation d'énergie dédiée au chauffage diminue de 20,8 % en volume par rapport à l'année précédente. Au total, les dépenses courantes connaissent donc un repli en volume historique (- 0,8 %). De ce fait, le poids des dépenses courantes (nettes des aides) dans le revenu disponible brut des ménages recule significativement pour s'établir à 22,1 % en 2011 (- 0,3 point).

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 44,9 milliards d'euros. Il représente, en 2011, 10,1 % de la dépense en logement, en progression de 0,3 point par rapport à 2010, et 2,25 % du produit intérieur brut (PIB) (+ 0,06 point par rapport à 2010).

Pour 2012, les prévisions de croissance sont particulièrement faibles (+ 0,2 %). Le revenu disponible des ménages devrait être grevé par la hausse des prélèvements obligatoires, du taux de chômage et des prix de l'énergie relativement soutenue. La dépense en logement devrait croître significativement. D'une part, les dépenses courantes devraient subir une accélération des loyers, après plusieurs années de ralentissement ainsi que le contrecoup des dépenses d'énergie après une année particulièrement douce. D'autre part, malgré la baisse des mises en chantier, les dépenses d'investissement devraient rester orientées légèrement à la hausse compte tenu du rebond des chantiers de logements collectifs neufs en 2010 et 2011 et des délais de construction. Les travaux d'entretien amélioration devraient être en baisse, en lien notamment avec la diminution des transactions immobilières et l'évolution du revenu disponible des ménages.

En 2011, la croissance de l'économie française se maintient : le PIB en volume progresse de 1,7 %, soit au même rythme qu'en 2010. Les entreprises redeviennent motrices de la croissance : leurs dépenses d'investissement accélèrent et leurs stocks, fortement dégradés en 2009, se reconstituent. Importations et exportations augmentent à la même cadence, avec un effet neutre sur la contribution du commerce extérieur à la croissance. Toutefois, après la dégradation du climat conjoncturel dès l'été 2011 l'activité économique reste peu dynamique en 2012.

Après avoir fortement reculé en 2009 et presque stagné en 2010, l'emploi progresse fortement en 2011, principalement en début d'année. Porté par le secteur de l'information et de la communication dont les recrutements ont augmenté de 2,5 % en moyenne sur l'année 2011, l'emploi est en revanche freiné par le secteur de la construction qui continue de se replier (- 0,6 %). Le taux de chômage a lentement reflué

jusqu'au deuxième trimestre 2011 (9,5 %) ; mais il est reparti à la hausse et atteint 9,8 % au quatrième trimestre. Sa progression s'est poursuivie au premier semestre (10,2 % à la fin du deuxième trimestre) ; il pourrait atteindre 10,6 % à la fin de l'année 2012.

1. Équilibre ressources emplois aux prix de l'année précédente chaînés

	2010	2011	2012
Produit intérieur brut (PIB)	16	17	0,2
Importations	8,4	5,2	0,5
Total des emplois finals	2,8	2,3	0,2
Dépense de consommation des ménages	14	0,2	-0,1
Dépense de consommation individualisable des APU	16	1,5	1,3
Consommation collective des administrations publiques	2	-2,2	1,3
Formation brute de capital fixe, dont :	1	3,5	0,6
- entreprises non financières	5,9	5,1	-0,2
- ménages	-0,3	3,2	0,8
Variations de stocks (contribution à la croissance)	0,1	0,8	-0,7
Exportations	9,2	5,5	2,1

Source : Insee – Note de conjoncture d'octobre 2012

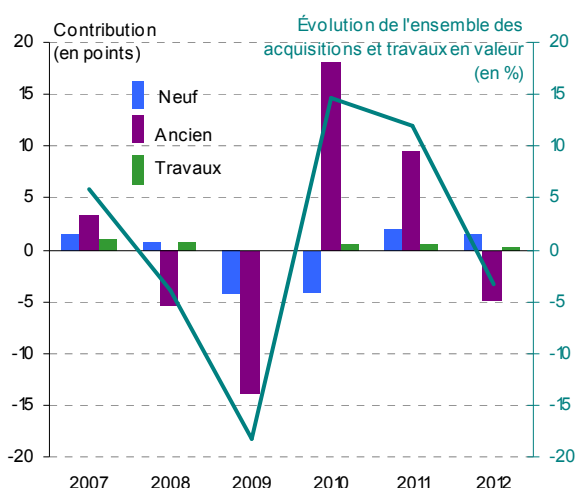
Le déflateur de la consommation accélère en 2011 (+ 2,1 % après + 1,1 % en 2010) en raison notamment de la hausse des prix de l'énergie. L'accélération du revenu disponible ne compense pas celle des prix, ce qui induit un recul du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages (- 0,1 % par unité de consommation). En 2012, le recul pourrait être plus prononcé avec le ralentissement des revenus d'activité, la croissance des prix de l'énergie et la hausse des prélèvements obligatoires.

Parallèlement, les crédits versés aux ménages accélèrent nettement en 2011 (+ 27,3 % après + 4,0 % en 2010). En 2012, le durcissement des conditions d'accès au crédit immobilier, initié en 2011, pèse sur l'activité immobilière qui se retourne.

L'activité immobilière se replie en 2012...

L'activité immobilière, qui mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, se replie en 2012 après les deux années consécutives de hausse qui ont suivi la crise de 2009. Ce repli (- 3,1 % en volume) est surtout celui des acquisitions de logements anciens, tandis que les acquisitions de logements neufs progressent à un rythme proche de celui de 2011 : + 3,0 % en volume après + 3,2 %. L'activité immobilière s'établit à 286,7 milliards d'euros en 2012 (*fiche R4*).

2. Contribution des différents segments à l'évolution de l'activité immobilière



Source : CSL 2011 – prévisions pour 2012

...sous l'effet du recul des acquisitions de logements anciens

En 2011, le marché de l'ancien a connu sa deuxième année de croissance après 2009, permettant de retrouver un montant de transactions supérieur à celui de 2007. Toutefois, cette croissance soutenue des volumes (+ 9,5 %), due en partie au durcissement du régime fiscal des plus values à partir de février 2012, est nettement inférieure à celle de

l'année précédente (+ 28,3 % en 2010). Dans le même temps, les prix ont progressé à des rythmes proches (+ 5,9 % en 2011 après + 6,4 % en 2010).

En 2012, le marché immobilier de l'ancien se replie (- 7,6 % en volume). Les prix évolueraient légèrement à la baisse (- 0,4 %). Ce retournement fait écho à la forte diminution des crédits immobiliers accordés au premier semestre 2012 : - 22,8 % par rapport au premier semestre 2011 selon la Banque de France.

L'investissement en logements neufs reste orienté à la hausse

Après deux années de repli, le volume de l'investissement en logement neuf progresse de 2011 et en 2012 à des rythmes proches (+ 3,0 % après + 3,2 % en 2011). En effet, compte tenu de la durée des chantiers, l'investissement en logements neufs réagit avec retard aux évolutions des mises en chantier. Les travaux d'amélioration sont en revanche orientés à la baisse (- 0,4 % en volume en 2012 après 0,0 % en 2011).

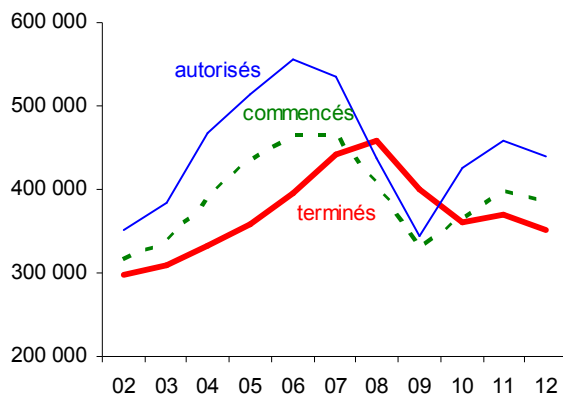
Au total, la formation brute de capital fixe (FBCF), qui comprend le neuf et les travaux, progresse en volume de 1,5 % en 2012 après + 2,2 % en 2011.

En 2011, la FBCF des ménages en logement neufs est repartie à la hausse (+ 2,6 % en volume - *fiche I3*) après deux années de fort repli. Elle bénéficie du maintien du dispositif Scellier jusqu'en 2010, qui se répercute sur la production de logements en 2011, mais également d'un desserrement des conditions d'octroi des crédits qui a favorisé un léger rebond dans la construction de maisons individuelles. En outre, dans le cadre du plan de relance mais également du programme national de rénovation urbaine, l'investissement dans le neuf des bailleurs sociaux se maintient à un niveau élevé. Il permet de limiter la baisse de la production dans le collectif, qui avait chuté les années précédentes.

L'année 2012 devrait continuer à bénéficier des mises en chantier de logements collectifs intervenues en 2010 et 2011. Celles-ci se maintiennent grâce au dynamisme de l'investissement des HLM mais également grâce aux derniers effets du Scellier. Dans l'individuel, la situation semble plus atone.

Côté travaux de gros entretien et d'amélioration, l'ajustement à la situation économique est, *a contrario*, beaucoup plus immédiat. Alors que l'année 2010 avait connu une hausse de 1,9 % en volume, la croissance est nulle en 2011 et négative en 2012, et ce malgré l'effort d'investissement des organismes HLM qui se traduit également sur ce segment (*fiche I4*). Outre le tassement du nombre de transactions dans l'ancien, qui influe directement sur le volume des travaux, la baisse du pouvoir d'achat du revenu disponible des ménages par unité de consommation implique le report d'une part de ces dépenses.

3. Nombre de logements autorisés, commencés et terminés entre 2002 et 2012



Source : CSL 2011 - estimations en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/12, France métropolitaine

Aides aux producteurs : léger recul des aides en faveur du logement social et ralentissement des avantages de taux

Les aides versées par les pouvoirs publics aux producteurs (« aides à la pierre ») s'élèvent à 8,9 milliards d'euros en 2011. Elles comprennent les subventions d'investissement et le taux réduit de TVA pour le secteur locatif social (respectivement 3,0 et 2,4 milliards). Elles incluent aussi, pour les autres producteurs, les aides de l'Anah aux propriétaires occupants, la réduction des droits de mutation et les compensations aux banques des avantages de taux liés aux PTZ, aux Eco-PTZ... Les « aides à la pierre » ralentissent fortement (+ 2,0 %) après le rythme soutenu constaté ces quatre dernières années (+ 16,2 % en moyenne annuelle entre 2006 et 2010). La progression des aides aux propriétaires occupants (+ 7,9 %) ne compense pas le léger recul des aides en faveur du logement locatif social (- 0,2 %), leur niveau restant néanmoins élevé. L'ensemble des subventions de l'agence pour la rénovation urbaine (Anru) est en baisse de 6,7 %. La majeure partie des « aides à la pierre » reste pourtant consacrée aux bailleurs sociaux (57,5 % - *fiche A5*).

Les avantages conférés aux producteurs, qui comprennent, outre les aides versées, les avantages de taux (nets des compensations aux banques) et les avantages fiscaux, s'élèvent à 26,7 milliards d'euros. Ils augmentent plus lentement en 2011 : + 8,0 % après une progression de 15 % en moyenne entre 2006 et 2010. Cette plus faible évolution est due principalement au ralentissement des avantages de taux liés aux prêts des organismes locatifs sociaux. Ces prêts sont en baisse en 2011. Pour autant, la hausse des taux du marché, qui accroît l'avantage lié aux taux préférentiels, conjuguée à l'octroi aux ménages du PTZ+ sans condition de ressources, font progresser l'ensemble des avantages de taux de 21,7 % (*fiche A6*).

La rentabilité du service de logement diminue

Les charges des producteurs de service de logement accélèrent légèrement en 2011, avec une croissance de 3,2 % en valeur (après + 2,2 % en 2010), pesant ainsi sur la rentabilité du service.

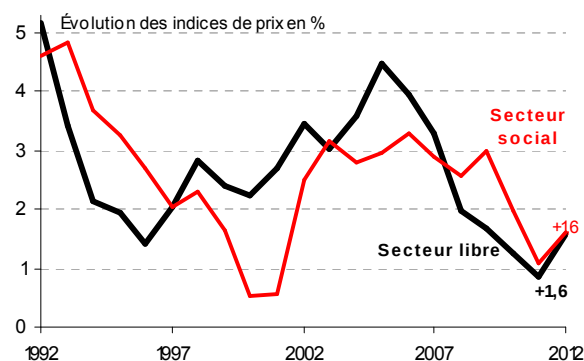
Outre la croissance de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour l'ensemble des filières et la mise en place du prélèvement sur le potentiel

financier des organismes HLM, les charges financières repartent nettement à la hausse en 2011 (+ 3,9 % après + 0,7 %). Le ratio de rentabilité des producteurs (revenu brut courant sur loyers) se réduit de plus de 1 point en 2011 (*fiche P1*). La dégradation du ratio de rentabilité est, avant tout, la conséquence de la hausse des charges financières des propriétaires accédants, pour lesquels le ratio connaît une diminution depuis dix ans (*fiche P4*) : les intérêts des emprunts progressent de 4,5 % en 2011, soit un rythme relativement soutenu, même s'il n'atteint pas le rythme de la période 2003-2009 (+ 9,1 % en moyenne annuelle). Cette hausse est la conséquence d'un accroissement de l'endettement immobilier des ménages qui atteint 840 milliards d'euros auquel il faut ajouter, en 2011, le léger rebond des taux d'intérêts, qui progressent de 0,4 point en moyenne sur l'année. Dans le même temps, les charges financières des organismes HLM progresseraient légèrement compte tenu d'une hausse de l'endettement d'environ 7 milliards d'euros, en lien avec l'effort d'investissement de ces dernières années, mais de taux d'intérêts indexés sur la rémunération du livret A qui restent bas.

Rebond des prix des loyers en 2012 après plusieurs années de ralentissement

En 2011, les loyers décélèrent (*fiche D2*) : + 2,0 % en 2011 (pour les résidences principales) après + 2,4 % en 2010. La progression en volume (+ 1,1 % en 2011) reflète l'accroissement annuel du parc de logements qui reste sur son rythme de croissance tendanciel (+ 1,0 % en 2011 - *fiche D1*). La progression est un peu plus rapide dans le secteur social, comme cela a été le cas ces dernières années.

4. Évolution des prix des loyers



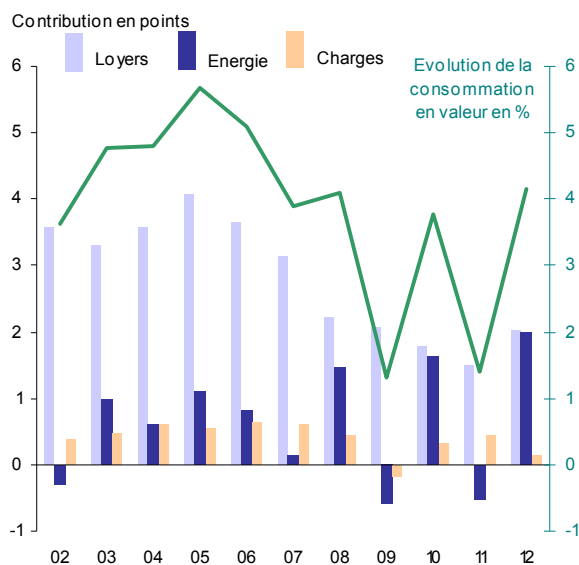
Source : CSL 2011 - prévisions pour 2012

Les dépenses courantes fluctuent au gré des températures

En 2011, comme en 2009, la croissance des dépenses courantes s'établit à un niveau particulièrement bas (*fiche D2*) qui s'explique par le repli des dépenses en volume (-0,8 % en 2011), le premier depuis l'origine du compte.

Le nouveau ralentissement des loyers, qui représentent environ les trois quarts de la dépense de consommation, limite cette croissance. Mais cette diminution des dépenses en volume reflète avant tout la baisse des dépenses d'énergie et d'eau (*fiche D5*) : elles diminuent de 3,0 % en valeur et, surtout, de 10,5 % en volume. Elles sont tirées à la baisse par les consommations d'énergie dédiées au chauffage qui reculent de 20,8 % en volume en raison de conditions météorologiques particulièrement clémentes : l'année 2011 est la plus douce que l'Hexagone ait connue depuis 1900. Cette baisse est d'autant plus significative qu'elle fait suite à une année 2010 qui avait été marquée par une hausse de l'indicateur de rigueur climatique et des consommations d'énergie liées au chauffage. Ainsi, malgré une hausse sensible des prix de l'énergie, en moyenne sur 2011, et une poursuite de la croissance des prix de l'eau, l'ensemble des dépenses « énergie et eau » contribue donc négativement à la croissance des dépenses courantes (-0,5 point en 2011). L'impact de la hausse des prix à la consommation des produits pétroliers (+23,1 % pour le fioul par exemple) et, incidemment, des autres énergies, a donc été fortement atténuée, en 2011, dans le budget des ménages.

5. Au-delà des fluctuations liées à l'énergie, la croissance des loyers rebondit en 2012



Source : CSL 2011 – prévisions pour 2012

Les autres charges sont, elles, plus dynamiques. D'une part, les dépenses pour travaux de petit

entretien du logement repartent à la hausse (+4,3 % en valeur) après deux années de baisse. D'autre part, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères reste orientée à la hausse, à l'instar des autres prélèvements liés au logement (*encadré*).

Les prévisions pour l'année 2012 laissent entrevoir une année de forte accélération des dépenses courantes. Tout d'abord, après six années de ralentissement, les prix des loyers devraient connaître une légère accélération, tant dans le secteur libre que dans le secteur social. Leur croissance reste néanmoins largement inférieure à celle observée sur les dernières années : les loyers augmenteraient de 1,6 % (après +0,9 % en 2011). L'année 2012 sera marquée par le contrecoup de 2011 en termes de températures. Ainsi, les dépenses d'énergie et d'eau contribuent fortement à cette accélération avec une hausse de 6,7 % en volume. En outre, la poursuite de la hausse, même moindre, des prix de l'énergie sur le premier semestre et la dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar ont contribué à renchérir la facture énergétique des ménages. La croissance des prix des énergies et de l'eau serait de 4,9 %. En revanche, l'année 2012 devrait connaître une diminution des charges en volume, et notamment des petits travaux d'entretien et d'amélioration qui seraient la variable d'ajustement dans un contexte de ralentissement du revenu disponible des ménages et d'une accélération des dépenses d'énergie.

Les dépenses courantes en logement dans le budget des ménages sont conjoncturellement en baisse en 2011

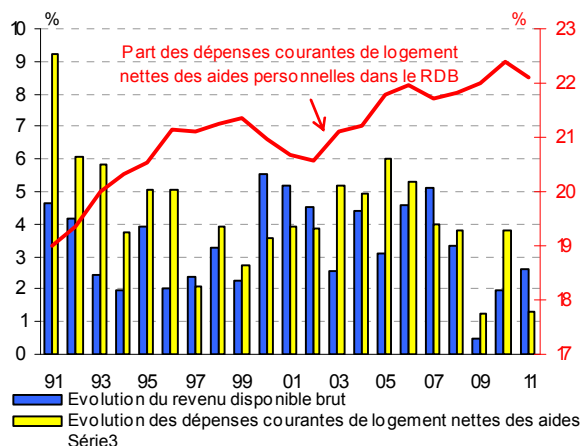
En 2011, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses supportées par les occupants s'élèvent à 16,4 milliards d'euros. Malgré un faible accroissement du nombre d'allocataires (+0,1 %), elles sont en hausse de 2,7 %, soit une croissance supérieure à celle de la dépense courante, financée par les ménages. Les aides personnelles couvrent donc 5,4 % de la dépense courante, soit 0,1 point de plus qu'en 2010 (*fiche E4*). Pour autant, ce taux reste bas par rapport au niveau des années 90 durant lesquelles il avait été supérieur à 6,0 % et avait même atteint 6,4 %.

Nettes des aides, les dépenses courantes en logement, représentent donc 26,3 % de la consommation effective des ménages (*fiche E3*). Compte tenu de la faible progression, en 2011, des dépenses courantes, et notamment en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes, cette part est en légère baisse par rapport à 2010 (26,6 %). Mais cela ne remet pas en cause sa tendance à la hausse : elle s'établissait à 20,3 % en 1984 et à 24,4 % au début des années 2000.

Elles représentent en outre 22,1 % du revenu disponible brut des ménages. Là encore, cette part baisse légèrement en 2011 (-0,2 point) mais reste

orientée à la hausse sur longue période : elle n'était que de 17,2 % en 1984.

6. Le poids des dépenses courantes dans le budget des ménages



Source : CSL 2011 et Insee-Comptes nationaux

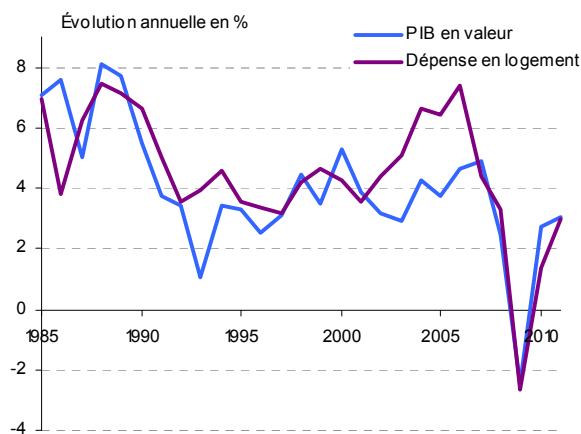
Les cycles immobilier et économique

La dépense en logement, qui mesure le montant des emplois en logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 443,7 milliards d'euros. Cela représente 22,2 % du PIB (*fiche E2*), une part qui reste stable par rapport à 2010 et se situe en léger retrait par rapport au maximum atteint entre 2006 et 2009. En effet, la

faible croissance des dépenses courantes est compensée par un rebond de la FBCF qui avait fortement chuté les années précédentes. Ainsi, la dépense en logement progresse de 3,0 % en 2011 alors que le PIB connaît une croissance relativement modérée (+ 3,1 % en valeur).

Ainsi, depuis 2007, la dépense en logement retrouve un rythme de croissance proche de celle de l'économie française dans son ensemble alors même que la dépense en logement avait évolué sensiblement plus vite entre 2002 et 2006.

7. Évolution du PIB et de la dépense en logement



Source : CSL 2011 et Insee-Comptes nationaux

8. Principaux agrégats du compte du logement

	Montant en valeur (milliards d'euros)					Évolution annuelle (en %)			
	1984	2000	2009	2010	2011	2011/ 1984	2011/ 2000	2010/ 2009	2011/ 2010
LES DEPENSES EN LOGEMENT	135,2	291,5	424,8	430,9	443,7	4,5	4,0	1,4	3,0
Dépenses courantes de logement	84,8	203,7	293,8	304,6	308,8	4,9	4,1	3,7	1,4
Loyers (yc redevances)	52,1	149,9	219,5	224,8	229,2	5,6	4,1	2,4	2,0
Énergie	23,5	34,9	46,6	51,2	49,7	2,8	3,9	10,0	-3,0
Charges	9,2	18,9	27,7	28,6	29,9	4,5	4,2	3,3	4,4
Dépenses d'investissement	49,2	84,2	124,9	119,9	128,3	3,6	3,6	-4,0	7,0
Logements neufs	30,5	46,0	71,6	62,3	67,8	3,0	3,1	-13,0	8,9
Travaux	16,5	31,8	44,7	46,0	47,0	3,9	3,8	2,9	2,2
Acquisition-cessions logements anciens	2,1	6,4	8,6	11,7	13,6	7,1	6,2	35,9	15,8
Flux financiers	1,3	3,6	6,2	6,4	6,6	6,3	5,8	3,0	3,0
LES FINANCEMENTS PUBLICS	13,9	25,2	39,1	42,4	44,9	4,4	5,3	8,5	6,1
Avantages conférés aux consommateurs	4,7	13,7	17,6	17,6	18,2	5,1	2,6	0,3	3,4
<i>dont aides personnelles perçues</i>	<i>4,5</i>	<i>12,3</i>	<i>15,6</i>	<i>15,9</i>	<i>16,3</i>	<i>4,9</i>	<i>2,6</i>	<i>2,0</i>	<i>2,7</i>
Avantages conférés aux producteurs	9,2	11,5	21,5	24,7	26,7	4,0	7,9	15,2	8,0
<i>dont aides à la pierre (1)</i>	<i>4,8</i>	<i>4,8</i>	<i>7,7</i>	<i>8,7</i>	<i>8,9</i>	<i>2,3</i>	<i>6,1</i>	<i>13,8</i>	<i>2,0</i>
PIB en valeur	695	1 440	1 886	1 937	1 997	4,0	3,0	2,7	3,1
Revenu disponible des ménages (RDB)	465	913	1 265	1 290	1 324	4,0	3,7	2,0	2,6
	Ratio en %					Ecart en points			
Le poids du logement dans l'économie									
Dépense en logement/PIB	19,5	20,2	22,53	22,2	22,2	0,1	0,2	-0,3	0,0
Avantages conférés/PIB	2,00	1,75	2,07	2,19	2,25	0,2	0,1	0,4	-0,3
Dépenses courantes nettes des aides personnelles / RDB	17,3	20,9	22,0	22,4	22,1	0,0	0,0	0,1	0,1

Source : CSL 2011 et Insee-Comptes nationaux

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 RESULTATS 2012

R1 - LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT – PREVISIONS 2012

Après un ralentissement en 2011, les dépenses courantes en logement des ménages repartent à la hausse en 2012 (+ 4,1 % après + 1,4 % en 2011) pour atteindre 310,2 milliards d'euros (*tableau R1.1*). Cela s'explique par le rebond des dépenses courantes en volume (+ 1,9 % après - 0,8 % en 2011), l'évolution des prix restant identique à celle de 2011 (+ 2,2 %).

Hausse des dépenses d'énergie en 2012 après une année creuse et légère accélération des prix des loyers

Ce sont les dépenses d'énergie et d'eau en volume qui contribuent fortement à cette accélération : elles sont en hausse de 6,7 % après la forte baisse de 2011 (- 10,5 % - *graphique R1.4*). Ces fluctuations sont la conséquence d'une météo particulièrement clémente en 2011, l'année la plus douce qu'ait connue l'hexagone depuis 1900, et qui avait fortement limité les dépenses d'énergie liées au chauffage. Cette forte hausse des volumes est en partie compensée par la décélération des prix de l'énergie et de l'eau (+ 4,9 % en 2012 après + 8,4 % en 2011). Celle-ci est liée à l'évolution faible du prix du baril de Brent en dollars, alors que la dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar au premier semestre 2012 a contribué à renchérir la facture des ménages. Au total, l'évolution du prix du fioul reste soutenue (+ 10,3 % en 2012) mais elle est moitié moindre qu'en 2011 (+ 23,1 %). Le prix du gaz ralentit (+ 7,4 % en 2012 après + 9,7 % en 2011).

En 2012, après six années de ralentissement, les prix des loyers connaissent une légère accélération, tout en restant largement au-dessous des hausses moyennes observées sur les dernières années : ils

augmentent de 1,6 % (après + 0,9 % en 2011). Cette accélération est simultanée au secteur libre et au secteur social.

Enfin, le rythme de croissance des charges ralentit en 2012 (+ 1,5 % en 2012 après + 4,4 %). Les volumes s'inscrivent en baisse après avoir progressé en 2011 tandis que l'évolution des prix est quasiment identique à celle de 2011 (+ 2,0 %).

Des évolutions de dépenses courantes proches d'une filière à l'autre

Les dépenses courantes des propriétaires et des locataires progressent en 2012, après avoir fortement ralenti.

Les dépenses courantes par logement des propriétaires augmentent moins vite que celles des locataires, en raison d'une hausse plus contenue des loyers imputés et d'une évolution quasiment nulle des charges. L'évolution des dépenses d'énergie par logement est sensiblement la même pour toutes les filières. Pour autant, les dépenses en volume augmentent plus pour les propriétaires et les locataires du secteur privé que pour les locataires du secteur social. En effet, l'année 2012 ayant été beaucoup plus rigoureuse que l'année 2011, la hausse des consommations d'énergie est plus sensible pour les logements équipés de chauffage individuel que de chauffage collectif. Dans le même temps, la hausse de prix moins forte pour l'électricité que pour les énergies combustibles (fioul et gaz) limite la hausse pour les locataires du secteur privé, ceux-ci en étant majoritairement équipés (*fiche D8*).

■

Prévisions 2012 : les hypothèses retenues

Les évolutions annuelles des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2012 mêlent données observées et prévisions.

Prix

Énergie : les prix sont gelés à fin septembre 2012.

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 2012 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 deux premiers trimestres 2012 sont connus et les deux derniers estimés.

Volumes

L'évolution du *parc de logements* repose en 2012 sur une baisse du nombre de logements terminés (*fiche R3*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,0 %, tout comme les seules résidences principales.

La météo est mesurée par le nombre de *degrés-jours* relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés en deçà de 18°C des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données sont disponibles de janvier à septembre 2012 et estimées pour les quatre derniers mois à partir de la moyenne du nombre de degrés-jours observés sur cette période sur les quinze dernières années. Au total, sur l'année 2012, la hausse s'établirait à + 21,2 %.

La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme entre 2010 et 2011. Les consommations unitaires (en kWh par m²) à climat constant des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2011. 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 le baromètre entretien amélioration.

Tableau R1.1

LE MONTANT DES DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 4,1 % EN 2012

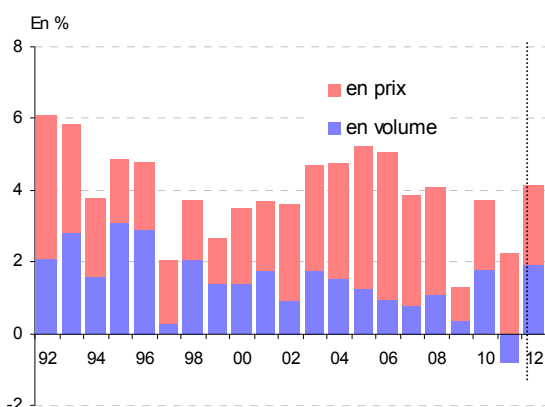
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2012p/2011 (en %)			Évolution 2011/2010 (en %)		
	2012p	2011	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	224,2	218,2	2,7	1,1	1,6	2,0	1,1	0,9
Énergie et eau	55,7	49,7	11,9	6,7	4,9	-3,0	-10,5	8,4
Charges	30,3	29,9	1,5	-0,4	2,0	4,4	1,9	2,5
Dépenses courantes (RP+RS)	310,2	297,8	4,1	1,9	2,2	1,4	-0,8	2,2

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Prévision

Graphique R1.1

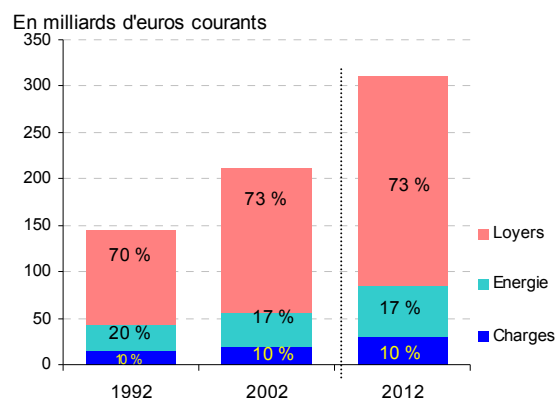
LES DEPENSES COURANTES REPARTENT A LA HAUSSE



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R1.2

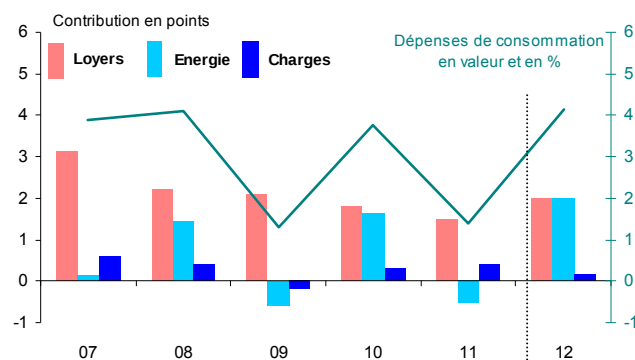
73 % DES DEPENSES COURANTES CONSACREES AUX LOYERS



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R1.3

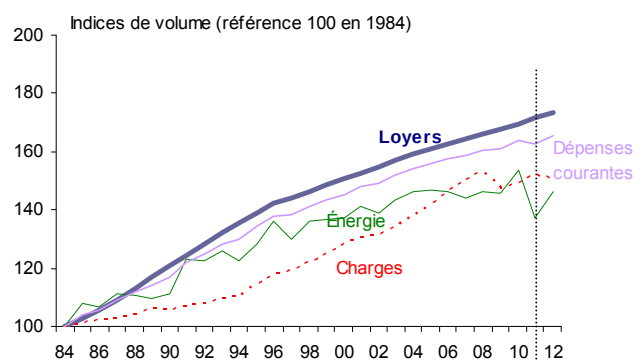
L'ÉNERGIE, PRINCIPAL CONTRIBUTEUR DE L'ACCELERATION DES DEPENSES COURANTES EN 2012



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Tableau R1.2

DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1992	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012p
Loyers	101,7	155,7	162,7	170,6	180,0	189,0	197,0	203,0	208,8	213,9	218,2	224,2
Énergie et eau	28,9	35,9	38,0	39,4	41,9	44,0	44,3	48,2	46,6	51,2	49,7	55,7
Charges	14,1	20,3	21,3	22,6	23,9	25,4	27,1	28,2	27,7	28,6	29,9	30,3
Ensemble	144,7	211,9	222,0	232,6	245,8	258,4	268,4	279,4	283,1	293,7	297,8	310,2

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Prévision

R2 - LES LOYERS ET L'ENERGIE – PREVISIONS 2012

Nette accélération des dépenses de loyers

En 2012, et après six années de ralentissement, les prix des loyers accélèrent (+ 1,6 % après + 0,9 % en 2011 et + 1,3 % en 2010 – *graphique R2.1*). Ce mouvement résulte de l'accélération des prix des loyers à la fois dans les secteurs libres (loyers des locataires du parc privé et loyers imputés) et dans le secteur social. Le rythme d'évolution des loyers reste toutefois inférieur à celui de 2009.

Dans le secteur privé, la hausse plus soutenue des prix des loyers (+ 1,6 % en 2012, après + 0,9 % en 2011) traduit celui de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (*encadré fiche D4*). Les hausses de loyers sont plus élevées en 2012 qu'en 2011 au moment du changement de locataire. Les loyers parisiens repartent également à la hausse en 2012 : ils progressent, en moyenne annuelle, à un rythme de + 2,1 %, après + 1,0 % en 2011. Dans les grandes agglomérations, hors Paris, l'accélération est moins marquée. L'évolution des loyers y reste inférieure à celle de l'agglomération parisienne.

Dans le secteur social, les augmentations de loyers sont aussi plus fortes en 2012 qu'en 2011 (+ 1,6 % après + 1,1 % en 2011). Les prix des loyers du secteur social évoluent en 2012 au même rythme que ceux du parc privé, alors qu'au cours des quatre années précédentes ils progressaient plus rapidement (*graphique R2.2*). Depuis le 1^{er} janvier 2011 (et jusqu'au 31 décembre 2013), la révision des loyers pratiqués dans les logements HLM est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers.

Les dépenses de loyers en volume accélèrent au même rythme qu'en 2011 (+ 1,1 %).

En 2012, les dépenses totales de loyers s'élèvent à 224,2 milliards d'euros. La masse des loyers acquittés par les locataires progresse de 2,7 % pour atteindre 66,4 milliards d'euros. Les loyers imputés des propriétaires s'élèvent à 138,0 milliards d'euros, en augmentation de 2,8 % (*tableau R2.1*).

Hausse plus modérée des prix de l'énergie en 2012

Après l'accélération des prix de l'énergie (hors eau) en 2011 (+ 9,1 % après + 4,5 % en 2010), les prix des dépenses d'énergie décélèrent en 2012 (+ 5,2 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. Ces derniers ont légèrement progressé en 2012. Le prix du baril de Brent en dollars a progressé sur les quatre premiers mois de l'année pour atteindre un pic en mars 2012 à 125 \$; il a ensuite diminué pour s'établir autour de 112 \$ le baril. Ainsi, la hausse est de 1,5 % par rapport à 2011. Le prix du baril de pétrole en euros progresse plus rapidement (+ 9,8 %) en raison de la dépréciation de l'euro vis-à-vis du dollar. En effet, le taux de change euro/dollar s'est déprécié de 7,6 %. En conséquence, le prix du fioul, qui réagit instantanément aux variations des prix pétroliers, augmente de 10,3 % en 2012.

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 2012 (+ 7,4 % après + 9,7 % en 2011). Représentant le quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements, le gaz contribue à hauteur de 1,8 point à l'évolution des prix de l'énergie.

Dans une moindre mesure, les prix de l'électricité augmentent aussi (+ 3,1 % en 2012). L'électricité représente la moitié des dépenses d'énergie (hors eau) mais elle n'explique qu'un tiers de la hausse des prix de l'énergie cette année, car son prix a évolué plus modérément que celui des autres sources d'énergie. Elle explique un tiers de la hausse 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 prix de l'énergie (hors eau) augmentent de 4,9 % pour les locataires du parc privé contre 5,3 % pour ceux du parc social (*fiche D8*) relativement moins équipé en chauffage électrique.

En 2012, le volume des dépenses d'énergie (hors eau) repart à la hausse (+ 8,4 % après - 12,6 % en 2011). Cette hausse s'explique par des conditions météorologiques plus rigoureuses en 2012 (2 283 degrés jours après 1 883 en 2011 – *encadré R1*), entraînant une hausse des consommations de chauffage en volume. ■

L'encadrement des loyers

Le décret n°2012-894 du 20 juillet 2012 instaure un encadrement de l'évolution des loyers des logements loués vides à compter du 1^{er} août 2012, pour une durée d'un an, en Île-de-France et dans 27 agglomérations de métropole (et 11 agglomérations d'outre-mer).

Lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail, le loyer ne pourra plus dépasser le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire, revalorisé sur la base de l'évolution de l'IRL.

Des dérogations sont néanmoins accordées en cas de travaux d'amélioration ou d'un loyer sous-évalué au regard des prix pratiqués dans le voisinage. Le décret prévoit également que les propriétaires qui n'ont pas appliqué la révision légale pendant plusieurs années pourront rattraper le retard accumulé (ce rattrapage ne pouvant excéder cinq années).

Tableau R2.1

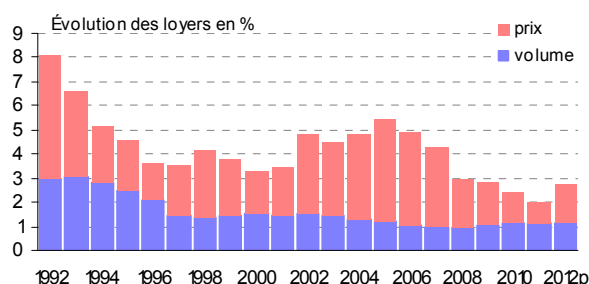
MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET EVOLUTION EN 2012 ET 2011

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2012 (p)/2011 (en %)			Évolution 2011/2010 (en %)		
	2012 (p)	2011	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	204,4	198,9	2,7	1,1	1,6	2,0	1,1	0,9
Propriétaires occupants (loyers imputés)	138,0	134,3	2,8	1,2	1,6	2,0	1,2	0,8
Locataires, dont :	66,4	64,6	2,7	1,1	1,6	2,0	1,0	0,9
<i>Locataires d'un particulier</i>	41,4	40,2	2,8	1,2	1,6	2,1	1,2	0,8
<i>Locataires HLM</i>	18,2	17,7	2,7	1,1	1,6	2,2	1,1	1,1
Résidences secondaires (loyers imputés)	19,8	19,3	2,8	1,2	1,6	2,1	1,2	0,8
Ensemble des logements (RP + RS)	224,2	218,2	2,7	1,1	1,6	2,0	1,1	0,9

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

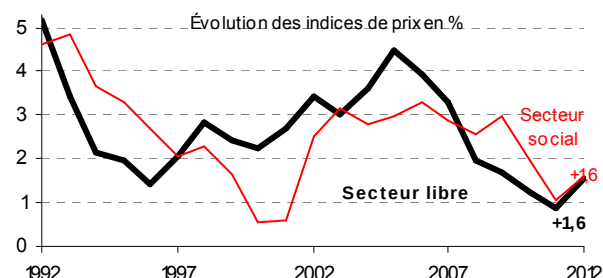
(*) Montant des loyers effectivement payés par les locataires et montant des loyers imputés aux propriétaires.

Graphique R2.1

LES PRIX DES LOYERS ACCELERENT EN 2012
APRES SIX ANS DE RALENTISSEMENT

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

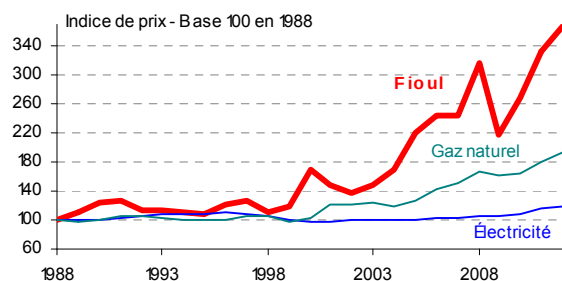
Graphique R2.2

LES HAUSSES DES PRIX DES LOYERS SONT IDENTIQUES DANS LE
SECTEUR SOCIAL ET LE SECTEUR LIBRE

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R2.3

POURSUITE DE LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Tableau R2.3

2012 : LES LOCATAIRES DU PARC PRIVÉ SONT MOINS IMPACTÉS
PAR LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE

	Montant des dépenses d'énergie* (en milliards d'euros)	Évolution 2011/2012 (en %)	Évolution des prix 2012/2011 (en %)
Locataires du parc privé	7 394	13,5	4,9
Locataires du parc social	6 493	13,1	5,3
Propriétaires	30 155	14,3	5,2
Ensemble	44 042	14,0	5,2

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Champ : résidences principales de métropole

* dépenses d'énergie hors eau

Tableau R2.2

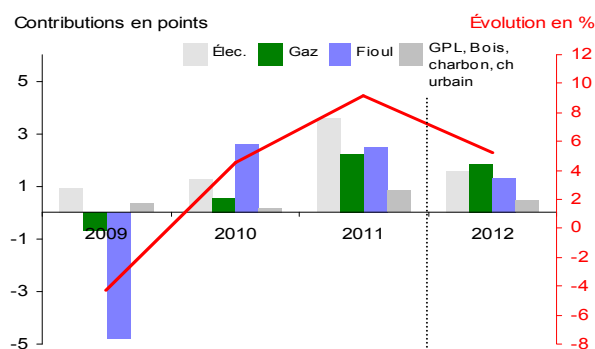
FORTE CONTRIBUTION A LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE DES
PRINCIPALES ÉNERGIES DE CHAUFFAGE

Évolution des prix 2012/2011	Évolution prix %	Poids %	Contribution en points
Électricité	3,1	50,7	1,6
Gaz	7,4	25,2	1,8
Fioul	10,3	13,2	1,3
Chauffage urbain	5,9	3,4	0,2
GPL	5,0	4,0	0,2
Charbon	2,8	0,2	0,0
Bois*	2,0	3,2	0,1
Autres	n.d.	0,1	0,0
Énergie hors eau	5,2	100,0	5,2

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

* hors autoconsommation n.d : non disponible

Graphique R2.4

LES PRIX DE L'ÉNERGIE (HORS EAU) AUGMENTENT A UN RYTHME
PLUS MODÈRE QU'EN 2011

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

R3 - LES LOGEMENTS ACHEVES – PREVISIONS 2012

Après deux années de croissance, les autorisations de construire baissent en 2012 (-4,0 % après +7,6 % en 2011). Les mises en chantier diminuent également (-3,0 % après +8,8 % en 2011). Le nombre de logements terminés connaît, lui aussi, une évolution négative en 2012 (-5,0 % - *graphique R3.1*). Il s'élève à 352 000 unités après 371 000 en 2011, et 359 000 en 2010.

Le nombre de logements terminés poursuit son repli en 2012 mais reste supérieur à celui du début des années 2000

Le nombre de logements individuels achevés en 2012 ralentit fortement (+0,9 % après +11,8 % en 2011). Ce net ralentissement est le résultat de l'individuel pur, qui représente les trois quarts des logements individuels : le nombre de maisons individuelles terminées en 2012 reste identique à celui de 2011, proche de 140 000, après avoir remonté en 2011 (+15,4 % - *graphique R3.2*). Il reste donc en dessous du niveau des années 2000, qui se situait au-delà des 150 000 maisons individuelles terminées par an, mais il fait suite au point bas de 2010 consécutif à la crise (120 000 logements achevés).

L'individuel groupé, qui représente l'autre quart de l'individuel, reste, quant à lui, orienté à la hausse (+2,9 % en 2012 après +3,0 % en 2011). Après trois années fortes pour la construction de ce type de logements, ce segment a été très peu affecté par la crise. Il retrouve la croissance tendancielle qui était la sienne entre 2000 et 2005 (+2,8 % en moyenne annuelle) et le niveau de logements achevés (près de 52 000 en 2012) se situe au-delà de celui des années 2000.

À l'inverse, le nombre de logements collectifs achevés continue de se replier en 2012 pour s'établir à 160 000 unités. La baisse (-11,2 %) est même la plus forte depuis le point haut de 2008 (216 000 logements terminés). Compte tenu des délais de réalisation des travaux sur ce segment, proche de deux ans, cette nouvelle chute continue de traduire l'effondrement des nouveaux programmes intervenus en 2009. Elle concerne les résidences (-9,1 %) comme les autres logements collectifs (-11,5 %), et ce quelle que soit la taille des opérations. Pour autant, le niveau (160 000 logements terminés) reste supérieur à celui des années 2000 à 2005, de l'ordre de 110 000 à 130 000 logements terminés. Ce

maintien de l'activité et du nombre de logements terminés est possible grâce à un raccourcissement des délais (*infra*). Il est aussi le fruit du niveau d'investissement des HLM suite aux différents dispositifs mis en place par l'État pour maintenir l'économie.

Tous types de logements confondus, le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie encore en 2012. Il s'établit désormais à 17,1 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2012 (après 18,5 mois en 2011 et 19,1 mois en 2010). Cette diminution est due à une forte contraction des délais dans le collectif (20,6 mois en 2012 après 23,0 mois en 2011).

Repli généralisé de la construction quel que soit le type d'espace

En 2012, le nombre de logements achevés se replie aussi bien dans les communes rurales que dans les unités urbaines, et ce, quel que soit leur nombre d'habitants. Toutefois, les communes rurales étant constituées à 40,3 % d'individuel, la construction y diminue légèrement moins : -3,4 % en 2012 après +4,2 % en 2011 (*tableau R3.1*). C'est, encore une fois, l'unité urbaine de Paris qui est la plus touchée : le nombre de logements achevés s'y replie de 9,7 % en 2012 après -8,1 % en 2011.

Repli des appartements et des maisons de moyenne surface

Dans le collectif, quelle que soit la surface moyenne des logements, le nombre de logements achevés en 2012 diminue (*tableau R3.2*). Les appartements de moyenne surface (40 à 60 m² ou 60 à 80 m²) sont les moins affectés (respectivement -4,8 % et -3,7 %). Ils représentent 59,7 % des logements achevés en 2012. La construction dans les logements collectifs de petite ou grande surface (moins de 40 m² ou plus de 80 m²) se replie davantage (respectivement -23,9 % et -17,7 %).

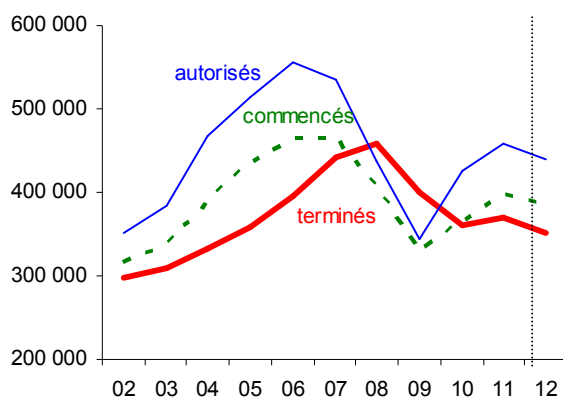
Dans l'individuel, seule la construction de logements de moyenne surface diminue (-5,8 % pour les logements de 80 à 100 m² et -2,1 % pour les logements de 100 à 150 m²). Elle représente 61,5 % des logements achevés en 2012. C'est le nombre de maisons de plus de 150 m² qui progresse le plus en 2012 : +9,0 % après -1,6 % en 2011), les logements de petite surface progressant sur un rythme de 6,4 % en 2012 (après +16,7 % en 2011). ■

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 Sit@del2, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets (encadré méthodologique fiche I7 - Les logements achevés en 2010). Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2011, celle-ci correspond à 83 % des logements achevés, dont 19 % sont déclarés « autorisés » et 64 % « commencés ».

Graphique R3.1

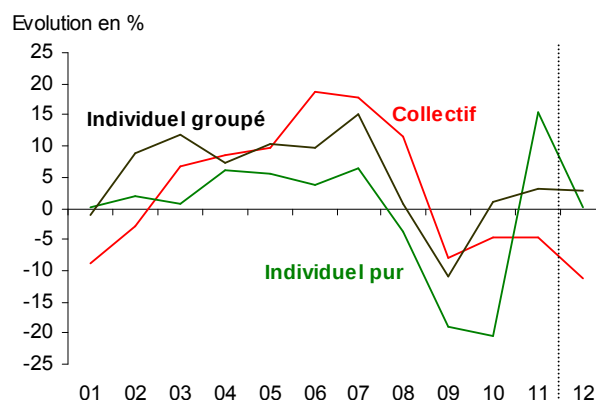
LOGEMENTS AUTORISÉS, COMMENCÉS ET TERMINÉS



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/12
 Champ : France métropolitaine - Les logements autorisés correspondent aux logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation.
 Cette estimation diffère des séries mensuelles publiées par le SOeS en « date de prise en compte »

Graphique R3.2

REPLI ACCENTUE DU COLLECTIF EN 2012



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/12
 Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences

Tableau R3.1

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVES PAR TYPE D'ESPACE

	Part en 2012	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	En % 2012
Communes rurales	24,9	3,7	4,5	11,1	11,6	13,0	11,6	- 1,7	- 17,3	- 20,7	4,2	- 3,4
UU de moins de 50 000 habitants	24,6	1,9	4,8	6,9	9,7	11,4	11,4	1,0	- 17,9	- 14,7	- 0,7	- 4,5
UU de 50 000 à 200 000 habitants	13,1	- 1,4	6,7	14,7	3,1	7,6	17,7	9,4	- 18,6	2,9	- 4,7	- 5,3
UU de 200 000 à 1 999 999 habitants	28,2	- 0,8	0,7	3,1	6,8	8,1	10,4	13,6	- 5,6	- 2,2	15,0	- 5,1
UU de Paris	9,2	- 4,0	6,9	- 2,6	- 2,4	5,4	13,2	- 1,8	11,5	- 2,6	- 8,1	- 9,7
Ensemble	100,0	0,8	4,2	7,2	7,7	10,2	12,1	3,5	- 12,9	- 10,0	3,1	- 5,0

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12
 Champ : France métropolitaine
 UU : unité urbaine

Tableau R3.2

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVES EN FONCTION DE LA SURFACE MOYENNE DU LOGEMENT *

INDIVIDUEL	Part en 2012	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	En % 2012
Moins de 60 m²	5,1	14,9	- 20,1	14,4	7,7	15,1	7,2	- 6,7	- 15,6	3,2	12,7	6,6
Entre 60 et 80 m²	8,3	- 8,2	14,5	13,2	10,6	4,5	10,9	7,9	- 17,2	8,0	19,4	6,3
Entre 80 et 100 m²	17,8	1,2	6,4	3,1	8,3	4,9	9,0	- 2,1	- 13,4	- 4,2	15,1	- 5,8
Entre 100 et 150 m²	43,7	2,8	1,6	5,9	5,4	3,4	6,8	- 5,2	- 18,6	- 15,8	17,3	- 2,1
Plus de 150 m²	25,1	4,5	4,4	6,7	6,2	5,7	9,1	- 0,8	- 17,8	- 27,2	- 1,6	9,0
Ensemble	100,0	3,0	2,7	6,3	6,4	4,8	8,1	- 2,8	- 17,4	- 15,3	11,8	0,9

COLLECTIF	Part en 2012	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Moins de 20 m²	5,0	9,5	- 11,3	27,1	34,9	10,5	9,3	10,2	5,1	13,7	69,9	- 18,9
Entre 20 et 40 m²	7,2	- 4,0	6,5	- 3,0	44,8	21,3	3,4	20,9	- 10,7	13,5	- 7,2	- 29,2
Entre 40 et 60 m²	15,0	- 5,6	1,5	10,2	25,6	27,5	18,6	8,8	- 9,9	- 10,0	10,9	- 4,8
Entre 60 et 80 m²	40,4	- 4,8	- 1,2	14,2	1,2	27,8	22,6	10,6	- 7,7	- 4,1	- 5,8	- 3,7
Entre 80 et 100 m²	22,8	1,5	17,0	4,3	5,7	7,5	14,6	11,2	- 6,9	- 5,7	- 18,3	- 16,7
Plus de 100 m²	9,6	- 6,4	22,6	2,9	7,3	8,5	18,8	15,3	- 12,3	- 15,1	- 24,9	- 20,4
Ensemble	100,0	- 2,9	6,6	8,7	9,8	18,8	17,6	11,6	- 8,0	- 4,4	- 4,7	- 11,2

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12
 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 – L'ACTIVITE IMMOBILIERE - PREVISIONS 2012

En 2012, l'activité immobilière s'établit à 286,7 milliards d'euros. Elle se replie de 3,3 % après deux années de forte croissance (+ 11,9 % en 2011 après + 14,6 % en 2010). Cette baisse résulte d'une contraction des volumes (- 4,1 % après + 6,4 % en 2011) accompagnée d'un ralentissement des prix (+ 0,8 % en 2012 après + 5,2 % en 2011 - *graphique R4.4*). L'augmentation de l'investissement en logements neufs (+ 6,1 %) ne parvient pas à compenser l'importante baisse dans l'ancien (- 8,0 %). Les acquisitions dans l'ancien contribuent à hauteur de - 4,9 points au repli de l'activité immobilière, le neuf contribuant positivement à hauteur de 1,4 point (*graphique R4.3*).

Les acquisitions de logements d'occasion se replient en 2012

Après deux années de forte hausse, l'activité immobilière dans l'ancien, en valeur, se contracte en 2012 (- 8,0 %). Les acquisitions de logements anciens s'établissent à 167,2 milliards d'euros en 2012, revenant à un niveau proche de 2007.

Les prix baissent légèrement en 2012 (- 0,4 %) ; les volumes décroissent de 7,6 %. Le nombre de transactions suit la même tendance, mais de manière plus modérée (- 3,3 %) ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflatant la valeur des acquisitions basée sur l'assiette des droits de mutation par les prix. L'évolution de ce volume diffère de celle du nombre de transactions. En effet, la date de l'acte de vente est antérieure à la date d'enregistrement des droits de mutation par la Direction générale des finances publiques (DGFIP), ce qui crée des divergences d'évolution sur une année civile.

Poursuite de la croissance de la construction neuve et des travaux en 2012

Après deux années consécutives de fort repli en 2009 et 2010, l'investissement en logements neufs continue de progresser en 2012, et ce pour la deuxième année consécutive (+ 6,1 % après + 8,9 % en 2011). Il s'établit à 71,9 milliards d'euros et retrouve ainsi un niveau proche de celui de 2009. Cette évolution s'explique par une augmentation des volumes (+ 3,0 % en 2012 après + 3,2 % en 2011), accompagnée d'une hausse toujours sensible des prix (+ 3,0 % en 2012 après + 5,4 % en 2011 - *tableau R4.1*). La hausse en volume, contrairement à 2011, est tirée par le collectif qui bénéficie encore de la hausse des mises en chantier de 2010 et 2011.

Les travaux d'entretien-amélioration du logement augmentent faiblement en 2012 (+ 1,2 % après + 2,2 % en 2011) pour s'établir à 47,6 milliards d'euros. Cette hausse résulte d'une augmentation des prix (+ 1,6 %), les volumes étant légèrement à la baisse (- 0,4 % après une stagnation en 2011).

Effondrement des crédits accordés au premier semestre 2012

Quel que soit le segment considéré, les crédits à l'habitat accordés au premier semestre 2012 baissent fortement par rapport au premier semestre 2011 d'après la Banque de France (- 22,8 % dans l'ancien, - 17,0 % dans le neuf et - 31,2 % pour les travaux). Toutefois, cette baisse marque en partie le contrecoup du pic de crédits accordés en janvier 2011 et qui s'expliquait par les besoins de financement dans le cadre du dispositif « Scellier ». ■

Perspectives 2012 : 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 le CGEDD. On retient les logements assujettis aux droits de mutation à 3,60 % (3,80 % depuis le 1^{er} janvier 2011, le taux de 0,20 % au profit de l'État ayant parallèlement disparu), 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 figés à juin 2012, puis conservés à leur valeur de juin 2012 pour les six derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les deux premiers trimestres 2012 sont connus et le dernier semestre estimé sous l'hypothèse d'une stagnation des prix aux troisième et quatrième trimestres.

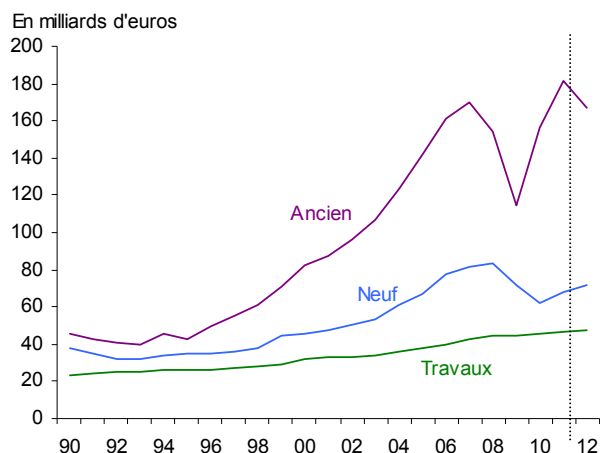
Travaux - Les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de vie.

L'évolution en valeur des travaux correspond à celle du baromètre de l'entretien amélioration du logement publié par le Club de l'amélioration de l'habitat, les trois premiers trimestres sont connus et le dernier trimestre estimé. L'estimation de l'évolution du prix des travaux est effectuée grâce à l'IPEA : le premier semestre 2012 est connu et le dernier estimé.

Investissements en logements neufs - L'évolution en valeur découle de l'estimation faite sur les prix et sur les volumes. Concernant les prix, l'estimation est basée sur l'ICC (Indice du coût de la construction) : le premier semestre est connu, le deuxième estimé. Concernant les volumes, une estimation est faite sur l'évolution de la production en équivalent surface en fonction de l'évolution des mises en chantier. Compte tenu de l'évolution des stocks sur le début de l'année, l'évolution de la FBCF en quantités physiques en est déduite. Une fois corrigée par une part des effets « qualité » via les différentiels de prix, on obtient l'évolution en volume de la FBCF. La part des terrains et des frais et droits liés est supposée égale à son niveau 2011.

Graphique R4.1

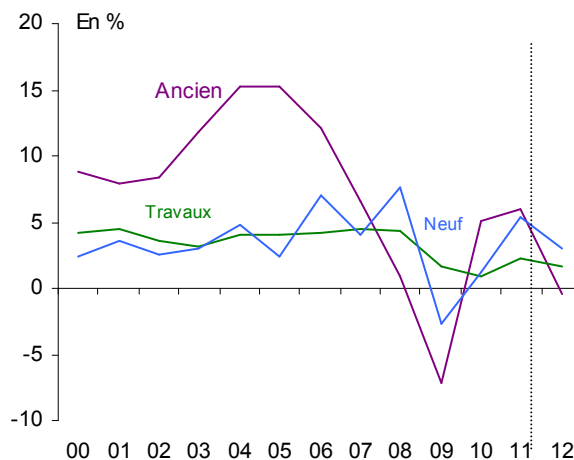
PROGRESSION DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS DANS LE NEUF ET DES TRAVAUX, BAISSÉ DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R4.2

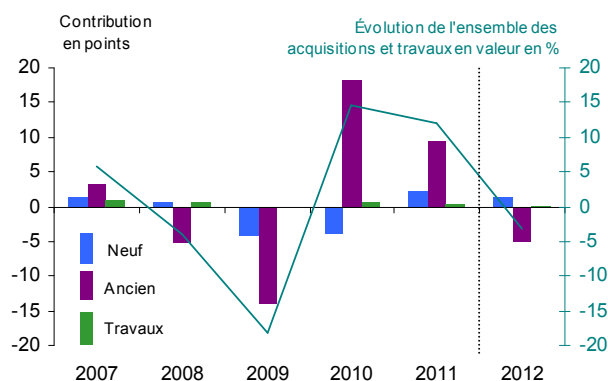
RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOGEMENTS POUR LE NEUF ET LES TRAVAUX, DECROISSANCE DANS L'ANCIEN



Source : Insee, Indices Notaires-Insee, SOeS, prévision pour 2012

Graphique R4.3

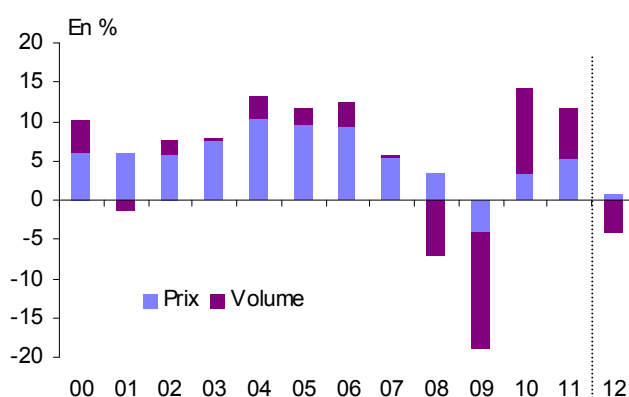
SEUL L'ANCIEN CONTRIBUE AU RETOURNEMENT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN 2012



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Graphique R4.4

LES VOLUMES DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE SE REPLIENT EN 2012, LES PRIX DECELÈRENT



Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012

Tableau R4.1

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ÉVOLUTION EN 2011 ET 2012

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2012/2011 (en %)		
	2011	2012	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Investissement en logements neufs	67,8	71,9	8,9	3,2	5,4	6,1	3,0	3,0
Acquisition de logements anciens	181,8	167,2	16,0	9,5	5,9	- 8,0	- 7,6	- 0,4
Travaux	47,0	47,6	2,2	0,0	2,2	1,2	- 0,4	1,6
Ensemble de l'activité immobilière	296,5	286,7	11,9	6,4	5,2	- 3,3	- 4,1	0,8

Source : Compte du logement 2011, prévision pour 2012



E – LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE EN 2011

E1 - BILAN ECONOMIQUE DE L'ANNEE 2011

En 2011, la croissance de l'économie française se maintient : le produit intérieur brut en volume progresse de 1,7 %, soit au même rythme qu'en 2010. Malgré la crise de 2008-2009, les entreprises redeviennent motrices de la croissance : leurs dépenses d'investissement accélèrent et leurs stocks, fortement dégradés en 2009, se reconstituent. Importations et exportations augmentent à la même cadence, annihilant la contribution du commerce extérieur à la croissance. En revanche, les dépenses de consommation des ménages ralentissent (+ 0,3 %) après le fort accroissement de 2010 (+ 1,4 %). L'inflation l'ayant emporté sur l'accélération des revenus d'activité, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut ralentit. Parallèlement, le taux d'épargne des ménages progresse légèrement tandis que le taux de marge des entreprises est en fort repli.

La demande des entreprises s'intensifie

La formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble des agents économiques accélère de nouveau en 2011 (+ 3,5 % après + 1,2 % en 2010 et - 10,6 % en 2009). Ce dynamisme est notamment soutenu par l'investissement des ménages qui, pour la première fois depuis 2007, renoue avec la croissance (+ 3,1 %). De surcroît, la branche de la construction rebondit avec un investissement en progression de + 2,7 % pour les ménages (après - 5,0 % en 2010) et de + 7,9 % pour les entreprises financières (après - 18,6 %). *A contrario*, les dépenses d'investissements des administrations publiques se replient encore, notamment dans la construction (- 1,4 % après - 8,6 % en 2010).

La reconstitution des stocks des entreprises soutient fortement l'activité, à hauteur de 0,8 point de croissance du PIB. Un phénomène qui a déjà été observé après les précédentes récessions (*graphique E1.1*).

L'emploi se stabilise

Après avoir fortement reculé en 2009 et presque stagné en 2010, l'emploi progresse fortement en 2011, principalement en début d'année. Porté par le secteur de l'information et de la communication dont les recrutements ont augmenté de + 2,5 % en moyenne sur l'année 2011, l'emploi est en revanche freiné par le secteur de la construction qui continue de se replier à - 0,6 %. Le taux de chômage qui avait lentement reflué jusqu'au deuxième trimestre 2011 (9,5 %) repart à la hausse et atteint 9,8 % au quatrième trimestre. La croissance du salaire moyen par tête se maintient, en moyenne sur l'année (+ 2,4 %) au même rythme qu'en 2010.

⁽¹⁾ En nombre de personnes en équivalent temps plein

La consommation des ménages ralentit

Le déflateur de la consommation accélère en 2011 (+ 2,1 % après + 1,1 % en 2010) en raison notamment de la hausse des prix de l'énergie. L'accélération du revenu disponible ne compense pas celle des prix, ce qui induit un ralentissement du pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages par unité de consommation. Celui-ci recule de 0,1 % après avoir progressé de 0,3 % en 2010.

Les dépenses de consommation des ménages en volume ralentissent également (*graphique E1.2*), sous l'effet notamment de la chute de la consommation en énergie et en éclairage (- 11,2 %), conséquence de températures très douces en début et fin d'année. Par ailleurs, les dépenses des administrations publiques ralentissent fortement (+ 0,2 % en euros constants après + 1,8 % en 2010), en raison notamment des mesures d'économies budgétaires.

L'endettement immobilier des ménages décélère

Dans un contexte de hausse des taux directeur de la BCE courant 2011, les taux d'intérêt interbancaire (Eonia) ont doublé, passant à 0,87 %. Ainsi, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat, qui avaient atteint leur point le plus bas en décembre 2010 à 3,36 %, ont repris leur progression pour s'établir à 3,94 % fin 2011. Conjointement, la durée moyenne des nouveaux prêts est repartie à la hausse pour atteindre 214 mois en 2011 ; soit une évolution de + 4 mois après - 3 mois en 2010 et - 6 mois en 2009.

L'offre de crédit s'est resserrée : les établissements de crédit ont subi les premières retombées de la crise de la dette souveraine. Dans un souci de respect des accords de Bâle III, certains ont réduit leur production et durci les conditions d'octroi de prêts. Le montant des crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, qu'ils soient aidés ou non, a alors fortement ralenti (+ 5,1 % après + 26,3 % en 2010). Par conséquent, l'endettement des ménages, en évolution annuelle, décélère en 2011 à + 4,9 % après + 6,6 % en 2010 (*graphique E1.4*).

Le marché immobilier semble redémarrer

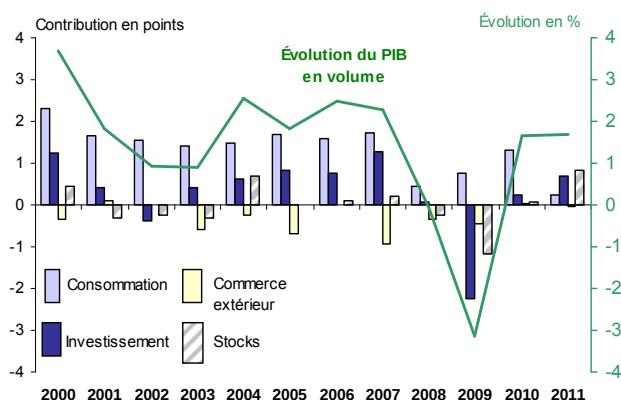
En 2011, près de 400 000 logements (y compris résidences) ont été mis en chantier, soit 8,8 % de plus qu'en 2010 (*graphique E1.3*). Cette progression confirme le redressement du marché (+ 10,4 % en 2010 après - 18,1 % en 2009 et - 13,4 % en 2008). On retrouve ainsi le niveau des mises en chantier atteint entre 2003 et 2006.

Ce redressement des volumes en logement s'est accompagné d'une hausse des prix. Dans l'ancien, leur évolution en moyenne sur l'année atteint + 5,9 % en 2011 après + 5,1 % en 2010. ■



Graphique E1.1

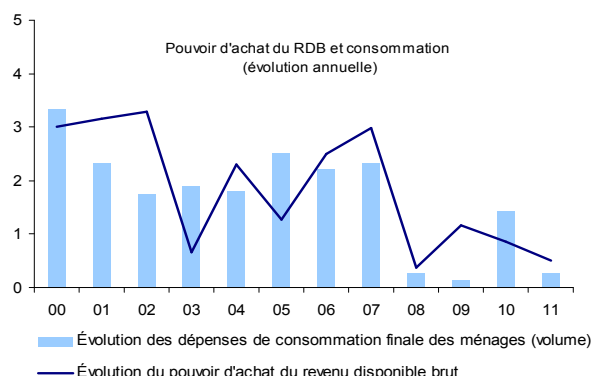
INVESTISSEMENT ET STOCKS, PRINCIPAUX FACTEURS DU MAINTIEN DE LA CROISSANCE



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.2

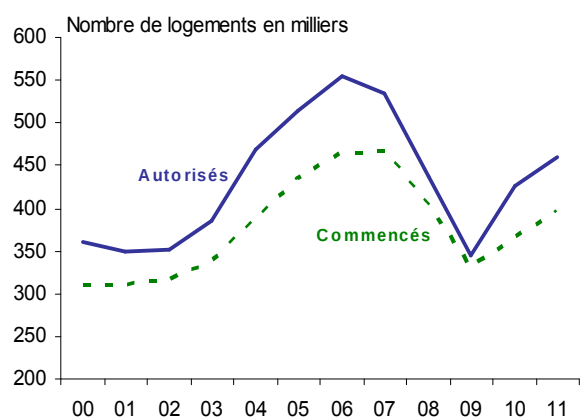
LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB) RALENTIT EN 2011



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.3

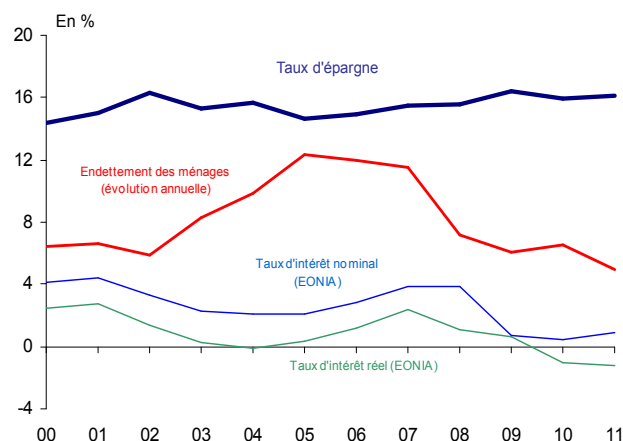
LA CONSTRUCTION REDEMARRE



Source : MEDDTL/SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/2012
Champ : France métropolitaine - Logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation

Graphique E1.4

LES TAUX D'INTERETS REMONTENT, L'ENDETTEMENT DIMINUE



Sources : Insee, Banque de France, BCE
Nota : Le taux d'épargne est celui des ménages et des entrepreneurs individuels. L'endettement tient compte des ménages hors entrepreneurs individuels.

E2 - LA DEPENSE EN LOGEMENT

En 2011, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement (*encadré*), s'établit à 443,7 milliards d'euros (*tableau E2.1*). Elle progresse de 3,0 %, marquant une accélération par rapport à 2010 (+ 1,4 %) sans pour autant retrouver sa croissance de moyen terme (entre 4 % et 5 %).

Reprise des dépenses d'investissement

La dépense d'investissement englobe les dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie, c'est-à-dire les acquisitions de logement neufs et les gros travaux (*encadré*). Elle s'établit à 128,3 milliards d'euros en 2011, soit 29 % de la dépense en logement de l'année.

Après deux années de repli consécutives à la crise, la dépense d'investissement progresse, en 2011, de 7,0 %. Elle contribue à hauteur de 1,9 point à la croissance de la dépense en logement (*graphique E2.1*). Cette reprise tient au retour à la croissance de l'investissement en logements neufs (+ 8,9 % - *fiche 11*) qui s'explique par une évolution positive des volumes après trois années de repli (+ 3,2 %).

Des dépenses courantes allégées par des conditions météorologiques particulièrement clémentes

Les dépenses courantes s'élèvent à 308,8 milliards d'euros en 2011, soit plus des deux tiers de la dépense totale en logement. Elles connaissent une progression plus tendancielle que les dépenses d'investissement : le parc de logements ainsi que l'évolution des prix des loyers et l'inflation impriment largement cette tendance. Les fluctuations sont principalement imputables aux consommations d'énergie, particulièrement sensibles aux aléas climatiques.

En 2011, les dépenses courantes ne progressent que de 1,4 %, un rythme nettement inférieur à celui de 2010 et à la croissance de moyen terme. Elles ne contribuent que pour 1,0 point à la croissance globale des dépenses en logement.

Cette faible croissance s'explique par un repli des dépenses en volume (- 0,8 %), le premier depuis l'origine du compte. Celui-ci est lié à la très forte baisse en volume des consommations d'énergie dédiées au chauffage (- 20,8 %), conséquence d'une année particulièrement douce, la plus douce depuis 1900.

Dans le même temps, le ralentissement des prix des loyers se poursuit : leur progression n'est plus que de 2,0 % en 2011 alors qu'elle était de + 5,5 % en 2005, année de plus forte croissance. ■

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)

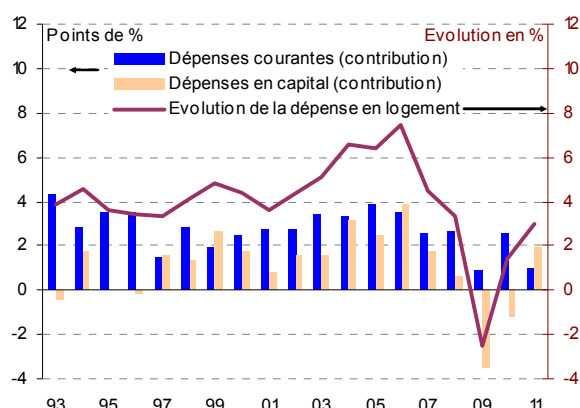
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des 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 fiscales 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

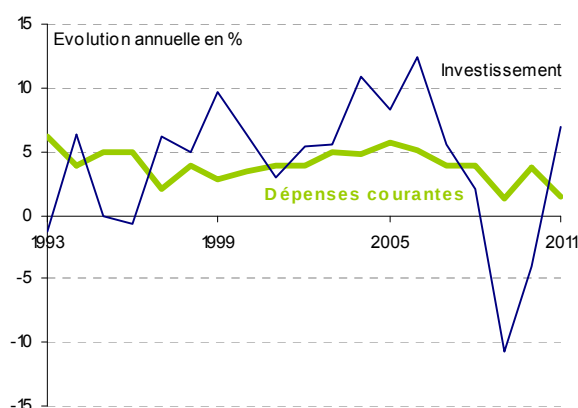
LA CROISSANCE DE LA DEPENSE EN LOGEMENT EN 2011 EST TIREE PAR LA REPRISE DE L'INVESTISSEMENT



Source : Compte du logement 2011

Graphique E2.2

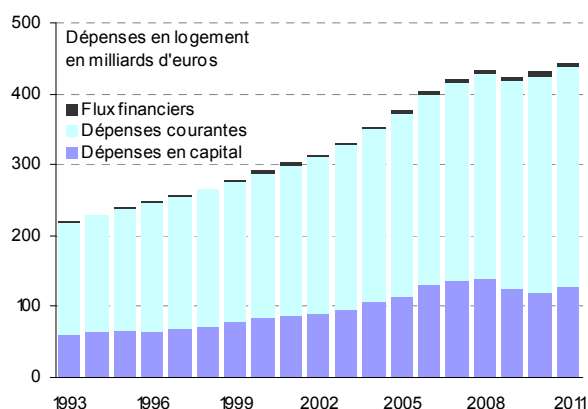
L'INVESTISSEMENT RENOUVE AVEC LA CROISSANCE EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique E2.3

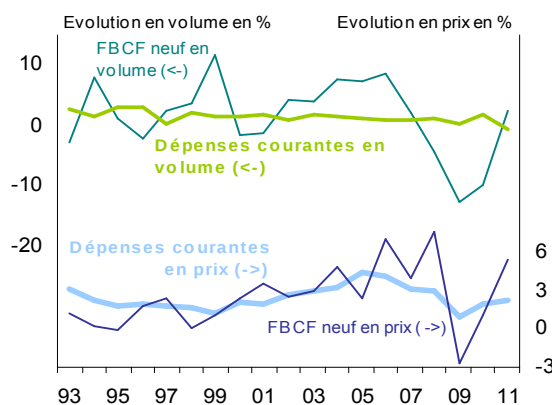
LA PART DES DEPENSES EN CAPITAL AUGMENTE EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique E2.4

REPLI DES DEPENSES COURANTES EN VOLUME EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau E2.1

DEPENSES EN LOGEMENT : DE LA NOMENCLATURE DU CADRE CENTRAL A CELLE DU COMPTE DU LOGEMENT

En milliards d'euros

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
(1) Consommation de biens et services	208,5	216,8	227,4	238,2	251,5	264,5	274,8	285,6	289,4	299,3	303,3
consommation finale de biens et services (a)	207,9	216,2	226,8	237,5	250,8	263,8	274,0	284,7	288,6	298,5	302,5
consommations intermédiaires (logements vacants) (b)	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9	0,9
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	76,2	80,1	84,5	93,1	100,8	112,8	119,9	122,6	109,9	109,1	116,0
(3) Autres investissements des producteurs (d)	10,4	11,3	11,8	13,7	14,8	17,2	17,3	17,4	15,0	10,8	12,3
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	7,0	7,1	7,5	8,1	8,6	9,2	9,6	10,2	10,6	11,7	12,0
dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	4,5	4,6
dont frais de personnel des occupants (f)	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,6	1,7	1,8
dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3	1,5
dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5	0,5	0,3	0,3
dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	3,1	3,4	3,6	3,9	4,0
dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépenses courantes* (a + e + f)	211,5	219,9	230,7	241,9	255,5	268,7	279,0	290,0	293,8	304,6	308,8
Dépenses d'investissement* (c + d)	86,6	91,3	96,4	106,8	115,6	130,0	137,2	140,0	124,9	119,9	128,3
Flux financiers (b + g + h + i + j)	4,0	4,1	4,2	4,4	4,6	5,0	5,4	5,8	6,2	6,4	6,6
Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)	302,1	315,3	331,3	353,0	375,8	403,7	421,6	435,8	424,8	430,9	443,7

Source : Compte du logement 2011

* 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'ECONOMIE

Premier poste de la consommation des ménages avec 21,0 % de consommation effective, le logement représente aussi 28,9 % de la formation brute de capital fixe (FBCF) de l'ensemble de l'économie. Globalement, en 2011, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*encadré fiche E2*), s'élève à 443,7 milliards d'euros et équivaut à 22,2 % du PIB (*encadré*).

Ce ratio est stable en 2011 après avoir reculé de 0,3 point en 2010. Il avait fortement progressé tous les ans entre 2002 et 2006 (*graphique E3.1*). Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique étaient 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 du reste de l'économie. En 2011, comme en 2010, la dépense en logement est un peu moins dynamique que la demande intérieure. Néanmoins, l'écart de croissance s'est amoindri en 2011 (- 0,7 point après - 1,7 point en 2010).

Les deux composantes de la dépense nationale en logement – consommation et investissement – ont contribué à réduire cet écart : en 2011, la consommation augmente de 1,4 % et l'investissement de 7,0 %.

Le poids du logement dans la FBCF totale recule légèrement en 2011. Ce mouvement, initié en 2007, se poursuit en 2011, mais dans une moindre ampleur qu'en 2010 (- 0,1 point après - 0,9 point). La progression de la FBCF en logement, en lien avec celui des acquisitions de logements neufs (+ 6,3 %), évolue dans le même sens que la FBCF des entreprises non financières (+ 5,1 %).

Les dépenses courantes de logement accélèrent encore en 2011, mais dans une moindre ampleur qu'en 2010 du fait du repli des dépenses en volume, le premier depuis l'origine des comptes (1984). La croissance des dépenses courantes en 2011 est inférieure à celle de la dépense de consommation finale des ménages.

La part du revenu des ménages consacrée aux dépenses de logement

Les aides personnelles évoluent au même rythme que le revenu disponible brut des ménages (respectivement + 2,7 % et + 2,6 %), lequel accélère en lien avec le redressement des revenus du patrimoine et la croissance des revenus d'activité. Les dépenses courantes de logement financées par les ménages évoluent moins vite que leur revenu disponible brut en 2011. Ainsi, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement baisse sensiblement : - 0,3 point en 2011 après + 0,4 point en 2010.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2011, 22,1 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,4 %) ou de transport (12,1 %). En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 18,2 % du revenu des ménages et 20,3 % de leur dépense de consommation étaient consacrés au logement.

L'investissement des ménages en logement (128,3 milliards d'euros) équivaut à 60,1 % de leur épargne en 2011. ■

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.

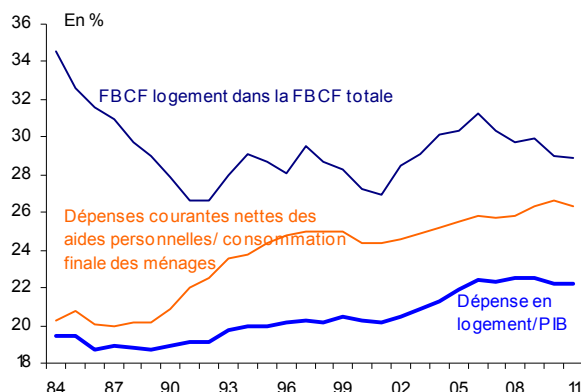
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements 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 de leurs caractéristiques, mais pas du statut d'occupation des logements. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais à l'inverse comprennent les remboursements d'emprunts immobiliers des 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 2011).

Les dépenses courantes de logement, qui représentent une part importante de la consommation effective des ménages, contribuent au produit intérieur brut (PIB). C'est aussi le cas de la FBCF en logement, qui correspond aux dépenses en capital exceptée la valeur des terrains d'assises des logements neufs.

Graphique E3.1

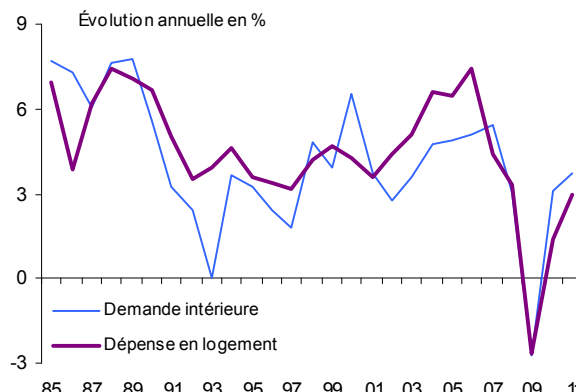
LA PART DE LA FBCF EN LOGEMENT DANS LA FBCF TOTALE
BAISSE A NOUVEAU EN 2011



Sources : Compte du logement 2011, Insee Comptes nationaux

Graphique E3.2

LA DEMANDE INTERIEURE EVOLUE PLUS RAPIDEMENT QUE LA
DEPENSE EN LOGEMENT EN 2011

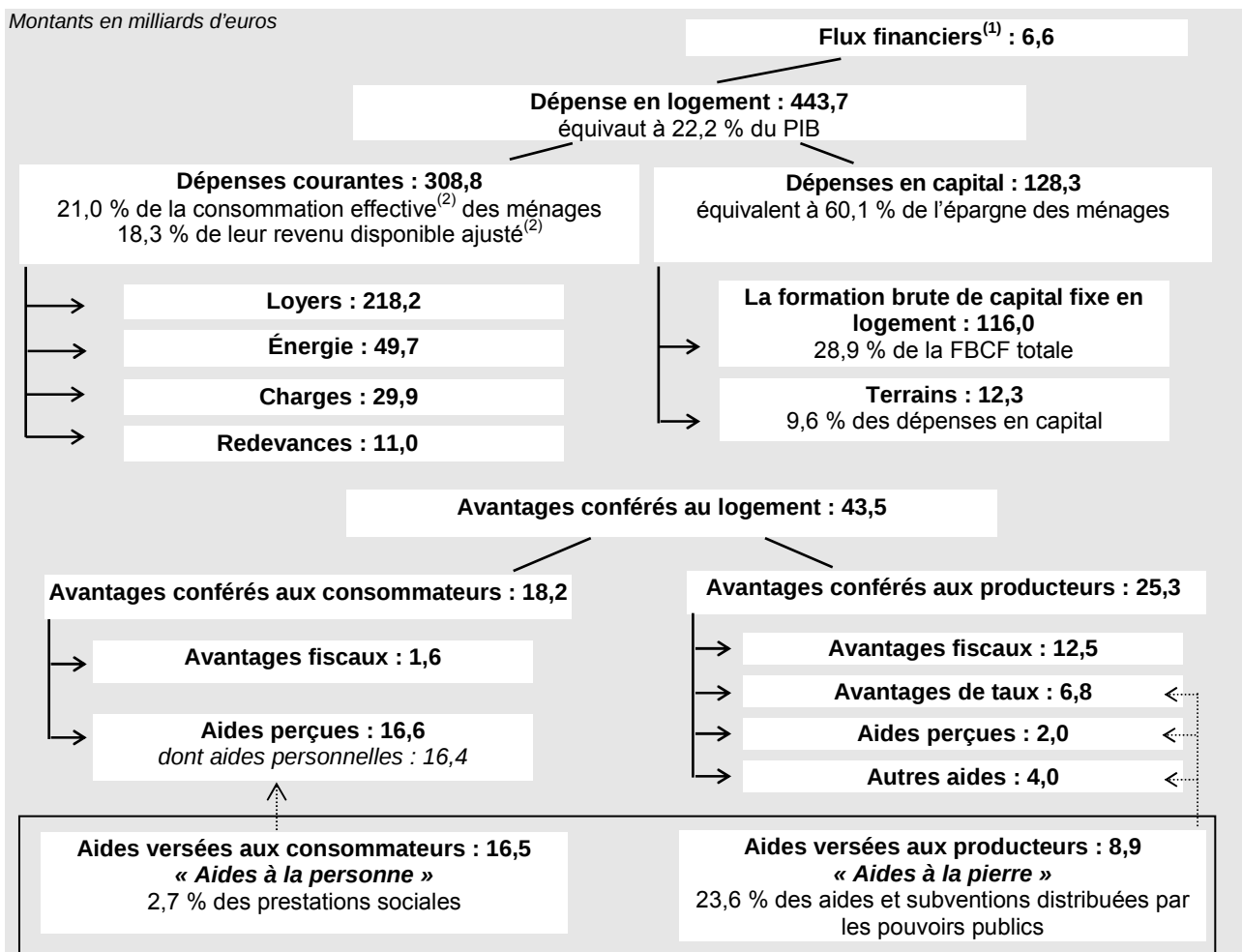


Sources : Compte du logement 2011, Insee Comptes nationaux

Schéma E3.1

LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE EN 2011

Montants en milliards d'euros



Source : Compte du logement 2011

(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 (16,3 milliards d'euros en 2011), 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 DEPENSES COURANTES

En 2011, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 308,8 milliards d'euros. Elles sont essentiellement le fait des occupants (ménages et personnes logées dans les structures d'hébergement collectives). Néanmoins, une part de ces dépenses (5,3 % en 2011) 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, etc). 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).

Légère hausse du taux de couverture des dépenses par les aides personnelles en 2011

En 2011, les aides personnelles perçues s'élèvent à 16,4 milliards d'euros et représentent 2,7 % des prestations sociales. À l'inverse de 2010, elles augmentent plus vite que les dépenses courantes (+ 2,7 % contre + 1,4 %).

Il en résulte une légère hausse de la part des dépenses courantes financées par les aides au logement (+ 0,1 point en 2011), après le faible recul constaté en 2010 (*graphique E4.3*). Cette progression résulte à la fois du ralentissement des dépenses courantes (+ 1,4 % après + 3,7 %) et de la hausse des prestations logement versées (+ 2,7 %) malgré une faible évolution du nombre d'allocataires (+ 0,1 % - *fiche A4*). La part des aides personnelles dans les

dépenses courantes des locataires du parc social augmente plus fortement que celle des locataires du parc privé.

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

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles au logement (*graphique E4.1*) : ils bénéficient de 87 % du montant des aides personnelles. 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 y sont éligibles (10,5 % des accédants en 2011).

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement couvertes par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 11,5 % en 1991 à 15,9 % en 2011. Les locataires de bailleurs personnes physiques ont le plus bénéficié de cette progression (+ 5 points). C'est entre 1991 et 1995 que l'amélioration du taux de couverture a été la plus sensible (*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 aux catégories jusqu'alors non bénéficiaires (étudiants, actifs vivant seuls...).

À l'inverse, la part des dépenses courantes couvertes par les aides afférentes aux propriétaires accédants a diminué de 3,5 points en vingt ans (*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 et 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.

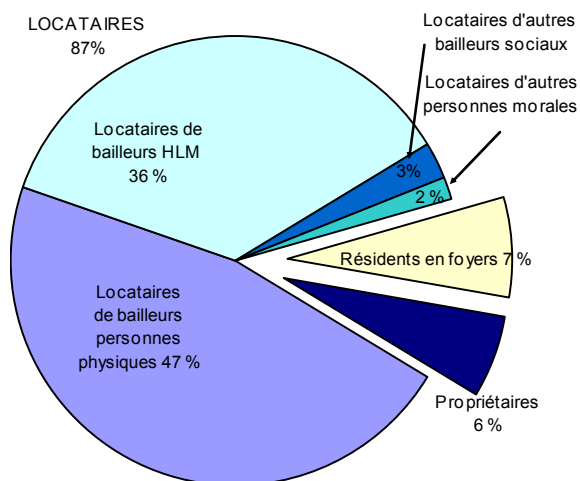
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

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

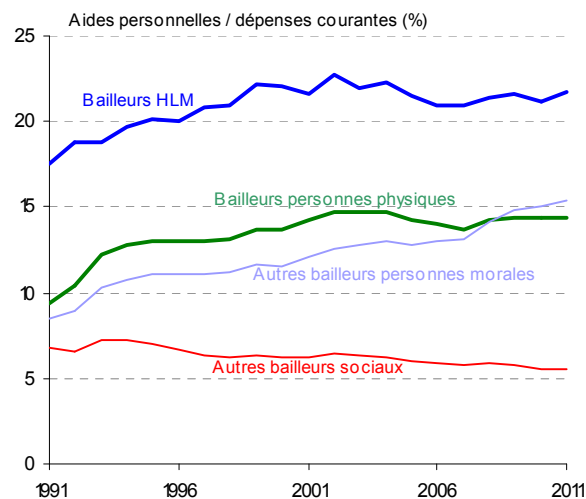
87 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2011

Graphique E4.2

REMONTÉE DU TAUX DE COUVERTURE POUR LES LOCATAIRES HLM EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau E4.1

LES AIDES PERSONNELLES RAPPORTEES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

	En % de la consommation associée au service de logement											
	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	2,9	1,4	1,1	1,0	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5	0,5
accédants	5,4	3,2	2,8	2,5	2,3	2,0	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6	1,6
non accédants	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Locataires	11,4	15,4	16,2	16,0	16,2	15,6	15,4	15,1	15,6	15,8	15,8	15,9
bailleurs personnes physiques	8,8	13,6	14,7	14,7	14,8	14,2	14,1	13,7	14,2	14,4	14,4	14,4
bailleurs d'HLM	18,0	22,1	22,7	21,9	22,4	21,5	21,1	20,9	21,3	21,6	21,2	21,7
autres bailleurs sociaux	7,4	6,2	6,4	6,3	6,2	6,0	5,9	5,7	5,8	5,8	5,7	5,5
autres bailleurs pers. morales	8,2	11,6	12,6	12,8	13,0	12,8	13,1	13,2	14,2	14,9	15,3	15,4
Résidences principales	6,0	6,2	6,2	6,0	6,0	5,6	5,5	5,3	5,4	5,5	5,4	5,5
Locaux d'hébergement	17,9	14,8	12,2	10,9	10,6	10,0	9,5	9,4	9,7	10,2	10,5	10,6
Ensemble *	6,3	6,5	6,5	6,2	6,2	5,8	5,7	5,5	5,6	5,7	5,6	5,7

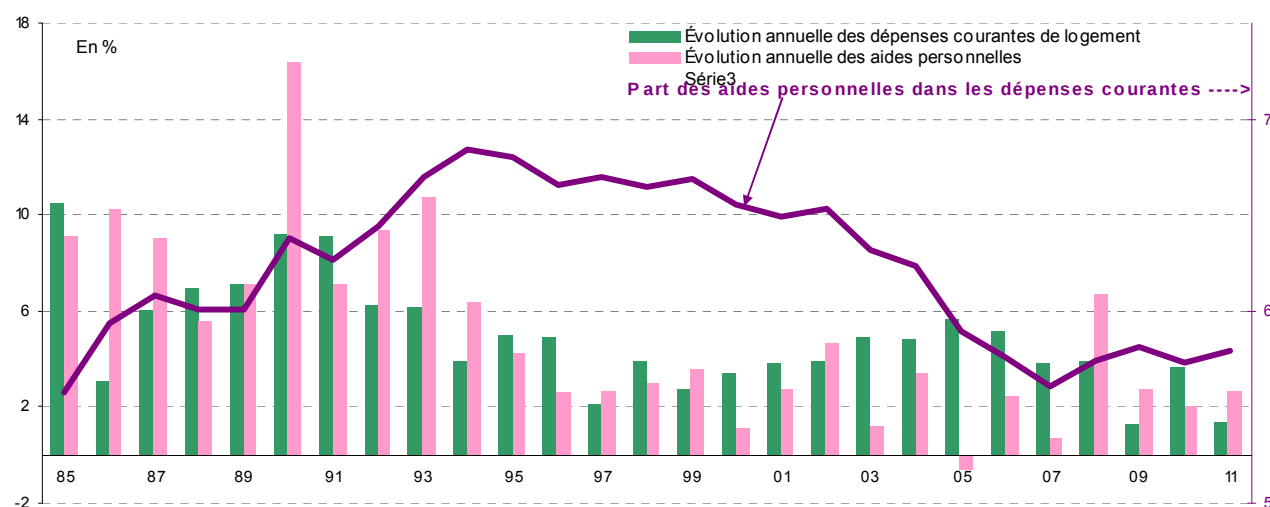
Source : Compte du logement 2011

* Les résidences secondaires sont exclues.

Note de lecture : en 2011, les aides personnelles représentent 15,9 % des dépenses courantes des locataires.

Graphique E4.3

LES AIDES AUGMENTENT PLUS VITE QUE LES DEPENSES COURANTES EN 2011



Source : Compte du logement 2011

E5 - L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2011

I - DECISIONS PORTANT EFFET EN 2011

Le contexte de crise internationale ayant conduit à une détérioration du solde budgétaire de l'État depuis 2008, la loi de finances pour 2011 a pour objectif de redresser ce solde. Ce redressement se traduit notamment par une stabilisation des dépenses en valeur.

Le budget de l'État est structuré en missions regroupant des programmes. Cette structure est légèrement aménagée du fait des réformes engagées en 2011. 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 structurelles contenues dans la loi de finances pour 2011 :

- Refonte des aides à l'accession à la propriété

A compter du 1^{er} janvier 2011, le « nouveau prêt à 0 % » est remplacé par le prêt à taux zéro plus (PTZ+), un prêt à taux zéro renforcé. En 2011, il peut être délivré à l'ensemble des primo-accédants sans condition de ressources pour l'acquisition de leur résidence principale. Il comporte :

- un mécanisme de différé de remboursement à destination des ménages les plus modestes ;
- une augmentation significative de l'aide apportée dans les zones tendues ;
- un mécanisme de « revenu plancher » qui supprime les effets d'aubaine (revenu actuel en décalage avec le revenu de référence) ;
- un bonus spécifique pour encourager l'acquisition de logements sociaux (« vente HLM ») ;
- une reconnaissance de la valeur verte du logement, sous la forme d'un malus pour les logements qui ne sont pas énergiquement performants.

La mise en place du PTZ+ met parallèlement fin aux dispositifs précédents : le nouveau prêt à 0% (NPTZ), ainsi que le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt et le Pass-foncier.

- Prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM et SEM

L'exonération de la contribution sur les revenus locatifs devait être supprimée en 2011. La loi de finance pour 2011 a remplacé ce projet par la mise en place d'un prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte. À compter du 1^{er} janvier 2011, les organismes d'habitations à loyer modéré (HLM et SEM) qui disposent d'un patrimoine locatif sont soumis à un prélèvement sur leur potentiel financier. Cette taxe est versée à la caisse de garantie du logement social,

pour le développement et l'amélioration de l'offre de logement et la rénovation urbaine. La loi de finances pour 2011 a fixé son montant à 175 millions d'euros par an et inscrit ce prélèvement dans le Code de la construction et de l'habitation (article L. 423-14 qui en fixe les modalités).

- Autres mesures structurelles

La TVA à 5,5 % est maintenue sous les plafonds de ressources, et cumule avec le PTZ+, pour les terrains en zone ANRU et dans un périmètre de moins de 500 mètres autour.

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2011

- Réduction de l'incitation fiscale à l'investissement locatif « Scellier »

En 2011, conformément aux mesures adoptées en loi de finances initiale pour 2010, le taux de la réduction d'impôt dépend du niveau de performance énergétique du logement. En outre, ce taux est affecté par le « rabot » sur les dépenses fiscales (réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu), et s'élève donc à :

- 22 % si le logement est labellisé « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » (BBC) (18 % pour 2012) ;
- 13 % si le logement n'est pas labellisé BBC (9 % pour 2012).

- Réduction du crédit d'impôt « développement durable » (CIDD)

Le dispositif de crédit d'impôt est affecté par le « rabot », et une diminution spécifique est prévue pour le photovoltaïque. Son taux diffère selon les équipements de 22 % à 45 % en 2011.

Le cumul entre l'Eco-prêt à 0 % et ce crédit d'impôt n'est plus possible sur les mêmes travaux en 2011.

Les aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah)

Le dispositif d'aides de l'Anah a été modifié au 1^{er} janvier 2011. L'éco-subsidation, créée en 2009, n'existe plus. L'État a confié à l'Anah la gestion du Fonds national d'aide à la rénovation thermique (FART), afin d'aider les ménages propriétaires occupants, à faible revenu, à améliorer la performance énergétique de leur logement. Ce fonds est doté de 500 millions d'euros pour la rénovation initialement prévue de 300 000 logements sur la période 2011-2017.

Les aides personnelles au logement

Au programme « Aide à l'accès au logement » du projet de loi de finances, 5,3 milliards d'euros sont inscrits au budget 2011 comme dotation d'équilibre



du FNAL. 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 (*fiche A4*).

- Harmonisation de la contribution des entreprises au Fonds national d'aide au logement (FNAL)

En ce qui concerne les entreprises de 20 salariés et plus, hors régime agricole, qui contribuent au financement de l'allocation logement à caractère social (ALS), l'harmonisation entre les taux appliqués sur les salaires plafonnés (0,1% + 0,4% pour les seules entreprises de plus de 20 salariés) et non plafonnés (0,5%) a eu pour effet de ne faire exister qu'un seul taux, de 0,5%, qui s'applique donc sur la totalité des salaires.

- Actualisation des barèmes des aides personnelles au logement

À 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 1,10 % au 1^{er} janvier 2011 des paramètres mentionnés à l'article L. 351-3 du CCH.

Par ailleurs, 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.

Décret n°2011-188 du 17 février 2011 portant fixation du tarif des notaires

Le décret modifie le mode de calcul des émoluments proportionnels perçus par le notaire lors d'une transaction immobilière. Les émoluments sont calculés par tranche en fonction du montant de la vente. Le décret modifie les deux dernières tranches. Les taux seront désormais de 1,10 % du montant de la transaction entre 17 000 euros et 60 000 euros (au lieu de 30 000 euros) et de 0,825 % pour les montants supérieurs à 60 000 euros.

II - ÉVÉNEMENTS INTERVENUS EN COURS D'ANNEE

Loi de finances rectificative pour 2011

- Aménagement du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le régime d'abattement selon la durée de détention du logement dans le calcul des plus-values immobilières est modifié, ce qui conduit à une exonération totale des plus-values au bout de 30 ans de détention du bien au lieu de 15 ans auparavant. Cette mesure s'applique sur les cessions intervenues dès le 25 août 2011.

- Mesures de développement de l'offre de logement

Un taux réduit d'impôt sur les sociétés de 19 % est appliqué aux cessions d'immeubles de bureaux ou

locaux commerciaux que l'entreprise cessionnaire s'engage à transformer en immeubles d'habitation.

Cette mesure s'applique aux cessions réalisées entre le 1^{er} janvier 2012 et le 31 décembre 2014.

- Création d'un nouveau taux réduit de TVA

La loi de finances rectificative pour 2011 crée un nouveau taux réduit de TVA. Le taux de 5,5 % passe à 7 % le 1^{er} janvier 2012 pour :

- les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de 2 ans ;

- les opérations réalisées dans le cadre de la politique sociale, notamment : les livraisons et livraisons à soi-même de logements locatifs sociaux neufs, livraison à soi-même et vente de logement en PSLA, accession sociale en zone Anru...

- Éco-prêt à 0 % collectif

L'éco-prêt à taux zéro pourra être délivré aux syndicats de copropriétaires, pour le compte des copropriétaires souhaitant y participer et pour la part des travaux qui leur revient. Il permettra de financer les travaux entrepris sur les parties et équipements communs de l'immeuble, ainsi que les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire.

Contrairement à l'éco-prêt individuel, l'éco-prêt collectif pourra être attribué pour le financement d'une seule action du bouquet de travaux. Il ne sera donc pas nécessaire de composer au minimum un bouquet de deux actions.

Un seul éco-prêt pourra être consenti par syndicat de copropriétaires. Le montant du prêt ne pourra être supérieur à 30 000 € par logement et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale. Un copropriétaire souhaitant souscrire à l'éco-prêt collectif pourra bénéficier en outre d'un éco-prêt "complémentaire" pour financer les travaux sur son propre logement. La somme des deux prêts ne pourra cependant excéder la somme de 30 000 € au titre d'un même logement.

La mise en œuvre de cet « éco-prêt collectif » nécessite un décret d'application.

Loi de finances pour 2012 (décret et arrêté du 30 décembre 2011)

- Modifications du PTZ+

La loi de finances pour 2012 fixe de nouvelles conditions d'éligibilité pour le PTZ+. À compter de janvier 2012, les prêts sont recentrés sur le neuf (hors ancien issu de la vente du parc HLM à ses occupants), des conditions de ressources sont introduites et les caractéristiques financières (quotité du prêt, durée de remboursement) sont modifiées.

- Restrictions du dispositif « Scellier »

À compter de 2012, le dispositif Scellier ne sera plus réservé qu'aux logements BBC. Pour les logements acquis ou construits en 2012, le taux de la réduction

d'impôt passe de 18 % (prévu initialement pour les logements BBC) à 13 %. Toutefois, pour les logements non-BBC acquis en 2012 mais qui ont fait l'objet d'un permis de construire au plus tard le 31 décembre 2011, il sera possible de bénéficier d'une réduction d'impôt de 6 %.

- Rabot sur les investissements dans la location meublée non-professionnelle

Une réduction d'impôt, dite "Censi-Bouvard", est accordée en faveur des investissements locatifs non-professionnels dans les résidences meublées pour étudiants, personnes âgées ou handicapées et résidences de tourisme classées.

- Performance énergétique des logements : éco-prêt à taux zéro et crédit d'impôt "développement durable"

La durée de l'éco-prêt est portée de dix à quinze ans pour les rénovations les plus importantes (bouquet de trois actions ou option performance énergétique globale). Cette mesure est applicable aux offres de prêt émises à compter du 1^{er} avril 2012.

Pour faciliter le financement des travaux importants, la possibilité de cumuler l'éco-prêt et le crédit d'impôt « développement durable » est rétablie, à la condition

que le montant des revenus du foyer fiscal n'excède pas 30 000 €..

Une majoration du taux du crédit d'impôt est instaurée en cas de réalisation d'un bouquet de travaux dans un logement ancien, pour les dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2012.

Le crédit d'impôt « développement durable » est prolongé de 2012 à 2015, mais il est supprimé à compter du 1^{er} janvier 2013 pour les logements neufs (logements achevés depuis moins de deux ans).

- Création d'une taxe sur les petits logements

À compter du 1^{er} janvier 2012, est instituée une taxe sur les loyers jugés excessifs des logements de superficie inférieure ou égale à 14 m². Cette taxe concerne les logements dont le loyer au m² dépasse les 40 € mensuels et par m², niveau qui sera réévalué au 1^{er} janvier de chaque année en fonction de l'indice de référence des loyers. Cette taxe ne s'applique qu'aux logements situés dans les communes des zones A (y compris A bis) définie pour l'application de certaines aides au logement (notamment dispositif Scellier et PTZ+).



D – LES DEPENSES COURANTES EN 2011

D1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} juillet 2011, le parc s'élève à 33,8 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 345 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,0 % (*tableau D1.1*). La construction neuve y contribue pour 371 000 et les éclatements, fusions, destructions et changements de destination pour - 26 000. L'évolution du parc, est très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle). Elle est tirée en 2011 par les communes rurales (+ 1,3 % en 2011) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,5 % en 2011).

Plus 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 (9 % du parc) et des logements vacants (7 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 1,1 point), au détriment des logements vacants et des résidences secondaires (- 0,6 point et - 0,5 point respectivement sur l'ensemble de la période).

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,5 % - *graphique D1.1*). Après avoir progressé entre 1999 et 2008, leur part se replie très légèrement, en lien avec le recul de la construction neuve plus marqué dans l'individuel de 2008 à 2010. Les propriétaires non accédants (dont le nombre augmente de 2,5 % en moyenne depuis 2001) occupent à eux seuls plus de la moitié des logements individuels et 18 % des logements collectifs.

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 : 21,8 % du parc y est désormais implanté contre 21,3 % en 2007. Le poids du parc de l'agglomération parisienne poursuit son recul (*tableau D1.2*).

En 2011, 58,1 % des ménages sont propriétaires, soit 0,2 point de plus qu'en 2010. 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, et 40 % de l'ensemble des ménages.

En 2011, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (*graphique D1.2*) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités territoriales (5,2 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En vingt ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,2 million de ménages. Le parc locatif privé atteint son plus haut niveau en 2011 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 (+ 0,5 % contre + 0,9 % 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, selon Filocom, à 2,36 en 2011, ne cesse de diminuer. Les conditions de logement des personnes qui occupent ce parc se sont améliorées. Entre 1999 et 2011, les résidences principales se sont agrandies, en moyenne de 81,1 m² à 85,2 m² selon Filocom (*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 1,43 à 1,56.

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 (*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. À 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 2011

En milliers de logements

Évolution en %

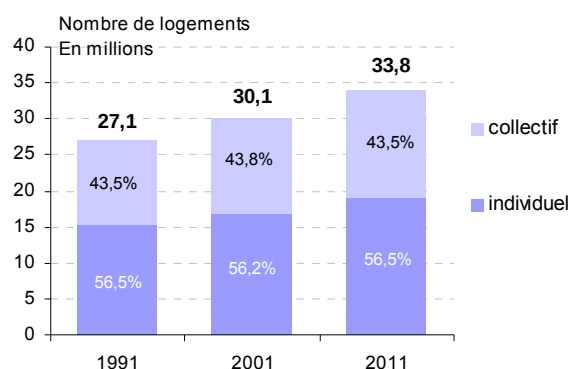
	1985	1990	1995	2000	2010	2011	2011/2010
Ensemble des propriétaires dont	11 000	12 087	12 823	13 816	16 197	16 395	1,2
Accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 157	5 153	-0,1
Non accédants	5 887	6 579	7 570	8 569	11 041	11 242	1,8
Ensemble des locataires* dont	9 835	9 942	10 550	10 983	11 770	11 848	0,7
Secteur libre	6 456	6 042	6 055	6 248	6 613	6 643	0,5
Secteur social et logements des collectivités territoriales et des établissements publics	3 379	3 900	4 495	4 735	5 157	5 205	0,9
Ensemble des résidences principales	20 835	22 029	23 373	24 799	27 967	28 243	1,0
Résidences secondaires	2 532	2 837	2 891	2 946	3 160	3 177	0,5
Logements vacants	1 923	1 939	2 008	2 046	2 371	2 422	2,2
Ensemble des logements ordinaires	25 290	26 805	28 272	29 791	33 497	33 842	1,0

Source : Insee

Champ : France entière

*Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 2,8 % des ménages en 2011.

Graphique D1.1

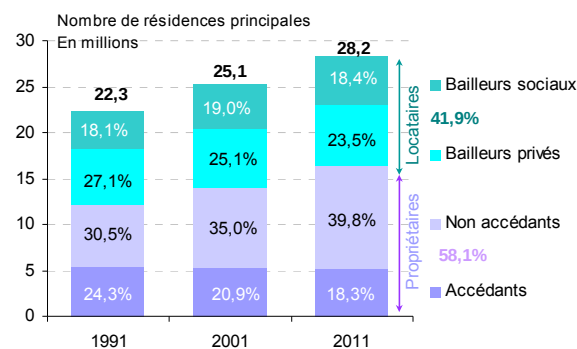
LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC S'ETABLI A
56,5 % EN 2011

Source : Insee

Champ : Ensemble des logements, France entière

Graphique D1.2

DAVANTAGE DE PROPRIÉTAIRES



Source : Insee

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

Tableau D1.2

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENTS

En %

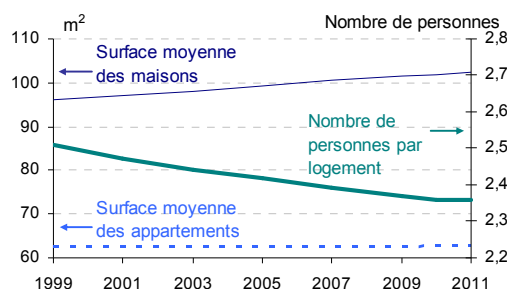
Localisation en métropole	1985	1990	1995	2000	2010	2011
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	22,7	21,7	21,8
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,4	31,2	31,2
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	30,0	30,7	30,6
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,4	16,4
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Insee - Séries prenant en compte les nouveaux zonages en unités urbaines portant sur 2007 (UU 2010) et interpolées sur la période 1999-2007 afin de rendre progressifs les basculements de communes d'une zone à une autre entre les deux dates.

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine.

Graphique D1.3

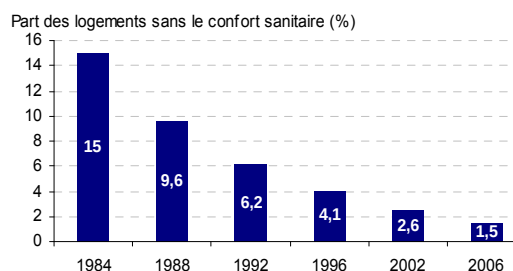
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

D2 - LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT ORDINAIRE

En 2011, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires s'établissent à 297,8 milliards d'euros. Comme en 2009, leur croissance (+ 1,4 % en 2011) s'établit à un niveau particulièrement bas (*graphique D2.1*) qui s'explique par le repli des dépenses en volume (- 0,8 % en 2011), le premier depuis l'origine du compte. Les prix des dépenses courantes connaissent une très légère accélération. Elle est liée à la hausse des prix de l'énergie mais contrecarrée par la poursuite du ralentissement des prix des loyers. Ils restent, malgré tout, sur un rythme de croissance sensiblement identique à celui de l'année précédente (+ 2,0 %) et à celui de l'inflation (+ 2,1 %).

Des dépenses de chauffage particulièrement faibles en 2011

Cette diminution des dépenses en volume reflète avant tout la baisse des dépenses d'énergie et d'eau (*fiche D5*) : elles diminuent de 3,0 % en valeur et, surtout, de 10,5 % en volume (*tableau D2.1*). Elles sont tirées à la baisse par les consommations d'énergie dédiées au chauffage qui reculent de 20,8 % en volume en raison de conditions météorologiques particulièrement clémentes (*fiche D5*). Cette baisse est d'autant plus significative qu'elle fait suite à une année 2010 qui avait été marquée par une hausse de l'indicateur de rigueur climatique et des consommations d'énergie liées au chauffage.

Ainsi, malgré une hausse sensible des prix de l'énergie, en moyenne sur 2011, et une poursuite de la croissance des prix de l'eau, l'ensemble des dépenses « énergie et eau » contribue donc négativement à la croissance des dépenses courantes (- 0,5 point en 2011). L'impact de la hausse des prix à la consommation des produits pétroliers (+ 23,1 % pour le fioul par exemple) et, incidemment,

des autres énergies, a donc été fortement atténuée, en 2011, dans le budget des ménages.

Poursuite du ralentissement des prix des loyers

À ce phénomène conjoncturel s'ajoute la poursuite du ralentissement des loyers, observé depuis 2005 (*fiche D3*) : leur progression n'est plus que de 2,0 % en 2011 alors qu'elle était de +5,5 % en 2005. Les dépenses de loyers en volume continuent de croître à un rythme régulier (+1,1 % en 2011), reflétant l'accroissement annuel du parc de logements et l'amélioration de leur qualité. (*graphique D2.4*).

Mais ce sont les prix des loyers qui ralentissent fortement, avec une progression de seulement 0,9 % en 2011 (contre + 4,3 % en 2005). Ce mouvement de décélération des prix est particulièrement marqué dans le secteur social, plus que dans le libre. Compte tenu du poids des loyers (73 % des dépenses courantes), les loyers continuent de contribuer positivement et sensiblement à la croissance des dépenses courantes, à hauteur de 1,5 point (*graphique D2.3*). Mais cette contribution à la croissance est de moins en moins importante, s'agissant de la plus faible enregistrée depuis l'origine du compte en 1984.

Retour à une légère croissance pour les petits travaux dans les logements

À l'inverse, les charges (*fiche D7*) progressent de nouveau en 2011 (+ 4,4 % en valeur en 2011) après le recul de 2009. Elles connaissent même une légère accélération par rapport à 2010 traduisant notamment une reprise des petits travaux dans les logements mais aussi une forte progression des prestations de services.

Mais compte tenu de leur faible poids dans les dépenses courantes, elles ne contribuent que pour 0,4 point à la croissance globale (après + 0,3 point en 2010 (*graphique D2.2*)).■

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** (*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

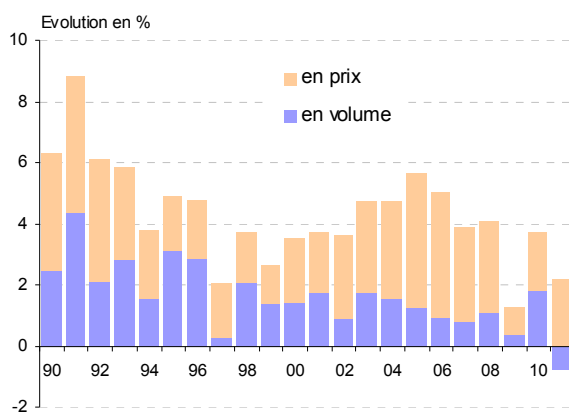
LE MONTANT DES DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 1,4 % EN 2011

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	218,2	213,9	2,0	1,1	0,9	2,4	1,1	1,3
Énergie et eau	49,7	51,2	-3,0	-10,5	8,4	10,0	5,4	4,4
Charges	29,9	28,6	4,4	1,9	2,5	3,3	0,8	2,5
Dépenses courantes (RP+RS)	297,8	293,7	1,4	-0,8	2,2	3,8	1,8	2,0

Source : Compte du logement 2011

Graphique D2.1

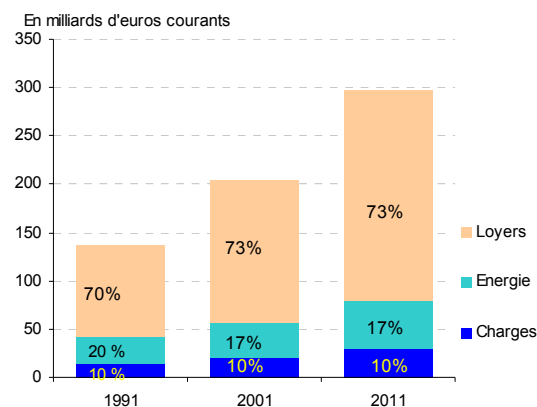
REPLI DES DEPENSES COURANTES EN VOLUME EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique D2.2

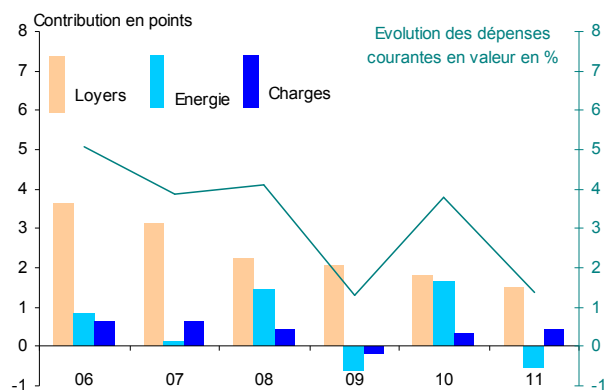
LES LOYERS REPRESENTENT 73 % DES DEPENSES COURANTES EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique D2.3

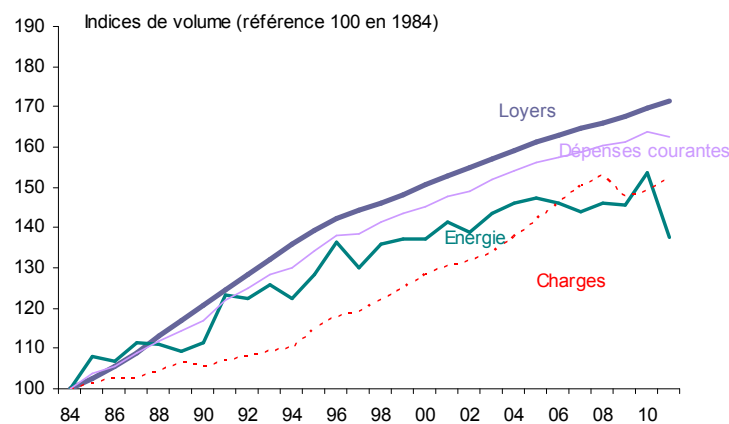
LA BAISSSE DES DEPENSES D'ÉNERGIE EXPLIQUE LE RALENTISSEMENT DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2011

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2011

Tableau D2.2

DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Loyers	93,9	148,4	155,7	162,7	170,6	180,0	189,0	197,0	203,0	208,8	213,9	218,2
Énergie	28,8	36,5	35,9	38,0	39,4	41,9	44,0	44,3	48,2	46,6	51,2	49,7
Charges	13,5	19,5	20,3	21,3	22,6	23,9	25,4	27,0	28,2	27,7	28,6	29,9
Ensemble	136,2	204,4	211,9	222,0	232,6	245,8	258,4	268,3	279,4	283,1	293,7	297,8

Source : Compte du logement 2011

D3 - LES LOYERS EN 2011

En 2011, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 64,6 milliards d'euros, soit une hausse de 2,0 % après + 2,5 % en 2010 (*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 sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2011 19,1 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 27,3 % de ceux du secteur social.

Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 2,1 % pour s'établir à 134,3 milliards d'euros pour leur résidence principale. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 19,3 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 218,2 milliards d'euros en 2011.

La progression des loyers continue de ralentir

En 2011, les dépenses de loyers ralentissent pour la sixième année consécutive (+ 2,0 % après + 2,4 % en 2010, *tableau D3.2*). Cette moindre hausse s'explique par la poursuite de la décélération des prix des loyers (+ 0,9 %). En 2011, l'augmentation des prix des loyers est inférieure à celle de l'inflation, après avoir été plus élevée les dix années précédentes, sauf en 2008. L'évolution du parc de logements en quantité et en qualité contribue à hauteur de 1,1 % à la progression des dépenses totales de loyers.

Hausse moins vive des prix dans le secteur libre

Les dépenses de loyers dans le secteur libre s'élèvent à 41,6 milliards d'euros en 2011 (+ 1,9 %). Les prix des loyers du secteur libre continuent de ralentir, en lien avec l'indice de référence des loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers en cours de bail (*encadré fiche D4*). Après s'être réduite pendant deux ans, la mobilité des ménages

progresse : les changements de locataires sont plus nombreux. L'amplitude des revalorisations de loyer au moment des changements de locataires diminue en 2011, après avoir progressé en 2010. Dans l'agglomération parisienne, les prix des loyers continuent de ralentir alors que dans les grandes agglomérations, hors Paris, la hausse des loyers est proche de celle observée en 2010. Ainsi en 2011, l'évolution des loyers dans l'agglomération parisienne est légèrement inférieure à celle des autres grandes agglomérations.

Les prix ralentissent à nouveau dans le secteur social

Le montant des loyers du secteur HLM (17,7 milliards d'euros) augmente de 2,2 % par rapport à 2010. En 2011, les prix des loyers du secteur HLM ralentissent, comme en 2010, (+ 1,1 % après + 2,0 % en 2010 et + 3,0 % en 2009). Depuis le 1^{er} janvier 2011 (et jusqu'à fin 2013), la révision des loyers HLM est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers. Pour la quatrième année consécutive et à l'instar du retournement du cycle précédent entre 1993 et 1997, les prix du secteur social progressent, en moyenne annuelle, plus rapidement que ceux du secteur libre (*graphique D3.2*).

Les loyers augmentent de 1,1 % en volume

En 2011, les loyers augmentent de 1,1 % en volume. Ils progressent à un rythme proche de l'année précédente. Les évolutions de loyers en volume sont très régulières (*graphique D3.1*). 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 consomment, au même titre que les locataires, un service de logement qui est produit par eux-mêmes. 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.

Les loyers des locataires des parcs privé et social correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires.

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 » et « Logement » de l'Insee. 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 91 % 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⁽¹⁾ ET ÉVOLUTION EN 2011 ET 2010

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	198,9	195,0	2,0	1,1	0,9	2,4	1,1	1,3
Propriétaires occupants (loyers imputés)	134,3	131,6	2,1	1,2	0,8	2,4	1,1	1,2
Locataires, dont :	64,6	63,4	2,0	1,0	0,9	2,5	1,0	1,5
Secteur libre	41,6	40,8	1,9	1,0	0,8	2,3	1,0	1,2
Secteur social	23,0	22,6	2,2	1,0	1,1	2,9	1,0	2,0
Résidences secondaires (loyers imputés)	19,3	18,9	2,1	1,2	0,8	2,5	1,3	1,2
Ensemble des logements (RP + RS)	218,2	213,9	2,0	1,1	0,9	2,4	1,1	1,3

Source : Compte du Logement 2011

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

Tableau D3.2

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

	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
En volume	3,1	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0	1,1	1,1
En prix	4,7	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8	1,3	0,9
En valeur	7,9	3,5	4,9	4,5	4,9	5,5	5,0	4,3	3,0	2,9	2,4	2,0

Source : Insee, Comptes nationaux et enquête loyers et charges, Compte du Logement 2011

(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	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8	1,3	0,9
Indice de prix des loyers secteur libre	0,8	3,4	3,0	3,6	4,5	3,9	3,3	2,0	1,7	1,2	0,8
Indice de prix des loyers secteur HLM	0,3	2,5	3,2	2,8	3,0	3,3	2,9	2,6	3,0	2,0	1,1
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	2,0	1,2	1,9	2,1	1,8	2,0	2,1	2,9	-0,7	1,1	2,1

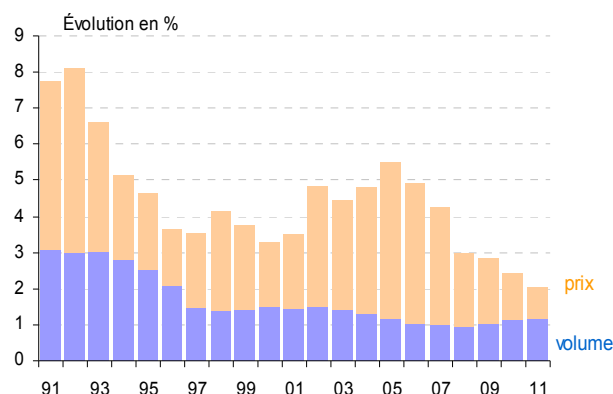
Source : Insee, Comptes nationaux et enquête loyers et charges, Compte du Logement 2011

(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). 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).

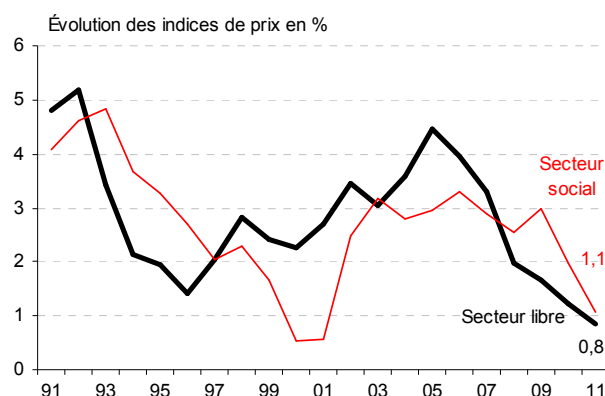
Graphique D3.1

POURSUITE DU RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2011

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽⁴⁾ : LA HAUSSE DEMEURE EN 2011 PLUS FORTE DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE

Source : Compte du Logement 2011

(4) hors droit de bail (puis CRDB)

D4 - ÉVOLUTION DES LOYERS SUR LONGUE PERIODE, 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 : + 3,3 % en moyenne par an contre + 2,1 % pour les prix à la consommation et 2,2 % pour l'indice de référence (ICC puis IRL) (*graphique D4.1*). Leur évolution est liée à celle du prix de l'immobilier ; mais elle est aussi significativement amortie en raison notamment de la réglementation des loyers (*encadré*).

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

De 1993 à 2001, l'évolution des prix des loyers décélèrent sous l'effet du ralentissement économique qui 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 (*tableau D4.1*). En outre, l'indice de référence des loyers 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. 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 en 2000 et 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.

Un ralentissement des prix des loyers

Initié en 2006, le ralentissement des prix des loyers se poursuit depuis. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. Le ralentissement des loyers de relocation est très marqué en 2011. Néanmoins pour les locataires en place, les prix des loyers progressent plus vite en 2011 qu'en 2010. Dans le secteur social, les prix, qui évoluaient depuis 2008 à un rythme plus élevé que ceux du parc privé, augmentent, en glissement annuel, à nouveau moins vite que ceux du secteur libre en 2011. ■

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.

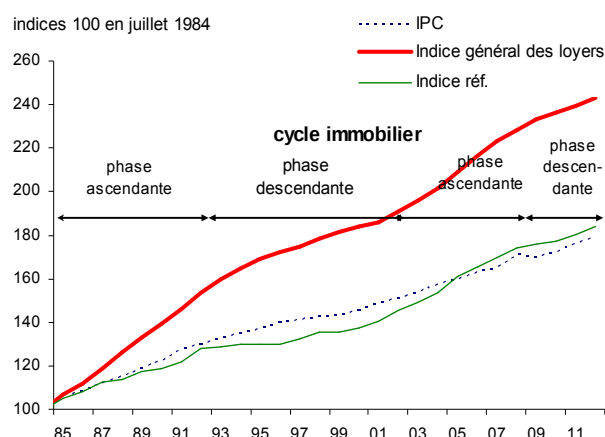
Dans le secteur social

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 REFERENCE ET DES PRIX A LA CONSOMMATION

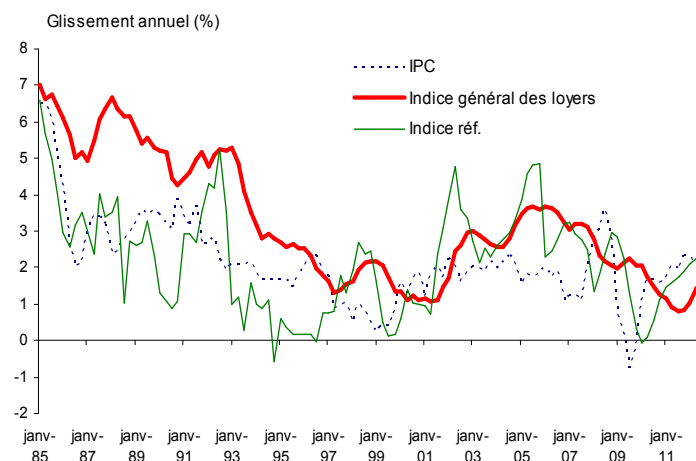


Source : Insee

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.

Graphique D4.2

ÉVOLUTION DES PRIX DES LOYERS, DE L'INDICE DE REFERENCE ET DES PRIX A LA CONSOMMATION



Source : Insee

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.

Tableau D4.1

HAUSSE MOYENNE DU PRIX DES LOYERS (HORS CHARGES ET HORS TAXES)

	(en %)													
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Locataires en place	1,5	0,8	1,0	1,7	2,7	2,0	2,6	3,5	2,4	2,5	1,5	1,8	0,6	1,1
Changement de locataire (*)	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0	1,2	2,2	0,8
Indice secteur libre	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0	1,6	1,6	1,0	1,1
Indice secteur social	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6	2,5	3,0	1,6	1,0
Indice général des loyers (**)	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8	2,0	2,0	1,1	1,0

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 2011 correspond à l'évolution entre janvier 2011 et janvier 2012.

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

Mesure à n'utiliser qu'à titre indicatif, car elle repose sur moins d'une centaine d'observations.

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

D5 - LES DEPENSES D'ENERGIE ET D'EAU

En 2011, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 49,7 milliards d'euros, dont 48,6 milliards pour les résidences principales et 1,1 milliard pour les résidences secondaires. Elles diminuent sensiblement (- 3,0 % par rapport à 2010), après avoir fortement augmenté en 2010 (+ 10,0 %) et ce malgré une forte hausse des prix (+ 8,4 % en 2011). En effet les dépenses en volume ont chuté de 10,5 % essentiellement en raison de conditions météorologiques particulièrement clémentes.

L'année 2011 est la plus douce depuis 1900

Les dépenses d'énergie et d'eau sont très sensibles aux variations climatiques car une part importante de ces dépenses concerne le chauffage : 39 % en 2011 pour les résidences principales (44 % en 2010). Or, en 2011, le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures, diminue fortement (- 25,9 %) pour s'établir à 1883 unités. Cette évolution est d'autant plus marquée qu'elle fait suite à une année 2010 particulièrement rigoureuse (+ 14,4 % en degrés jours). Ces conditions météorologiques favorables ont entraîné, en 2011, une baisse de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (- 20,8 % en volume). Au total, les dépenses d'énergie et d'eau ont diminué de 3,0 %. En raison de leur mode de chauffage, ce sont les propriétaires accédants qui bénéficient de la plus forte baisse (- 4,4 % en valeur) (*tableau D5.3 et fiche D8*). La consommation en kWh par m² baisse en 2011 : - 16,7 % après la hausse de l'année précédente de 7,1 %. Les occupants de logements individuels ont davantage diminué leur consommation (- 18,3 %) que ceux résidant dans des logements collectifs (- 13,1 %). Cette différence s'explique par le fait que le chauffage individuel s'ajuste davantage aux variations météorologiques.

Mais les prix augmentent fortement

Cette baisse des dépenses en volume est contrecarrée par une forte hausse des prix de l'énergie (+ 9,1 % après + 4,5 % en 2010). Le prix de référence du baril de pétrole a progressé de 39,6 % en moyenne annuelle. Le baril de Brent est passé de 96 \$ en janvier à 124 \$ en avril 2011 pour

ensuite diminuer progressivement et s'établir autour de 111 \$ le baril. Cette hausse se répercute sur l'ensemble des énergies fossiles : le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, augmente de 23,1 % en moyenne en 2011.

Le prix du gaz augmente également (+ 9,7 %). Celui-ci représente près du quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. Dans le même temps, le prix de l'électricité poursuit son augmentation (+ 6,5 % en 2011 après + 2,4 % en 2010). Il contribue à plus du tiers de la hausse des prix de l'énergie hors eau. L'électricité représente plus de la moitié des dépenses d'énergie.

Le prix de l'eau, composante de la distribution d'eau ainsi que du traitement des eaux usées, augmente de 3,4 % en 2011.

Sur le long terme, les consommations énergétiques sont orientées à la baisse

À climat constant, la consommation d'énergie en kWh par m² diminue significativement en 2011 (- 1,7 %). Depuis 2003, cette consommation s'est repliée en moyenne de - 1,9 % chaque année, après - 0,5 % de 1984 à 2002. Ces progrès sont le fruit d'une évolution des comportements des ménages, notamment face à l'envolée des prix des énergies, mais aussi aux travaux de maîtrise de l'énergie (isolation, équipements plus économes) dans l'habitat existant et à la mise en place successive des réglementations thermiques dans le neuf. Dans le même temps, la consommation d'électricité spécifique (éclairage, électroménager, ...) en kWh par m² a été multipliée par 1,5 entre 1984 et 2011 pour s'établir à 30 kWh par m² en 2011. Cette évolution s'explique en partie par la progression de l'équipement en appareils électroménagers, hi-fi et bureautique.

La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 19 %. Cette part s'est nettement accrue en vingt ans (+ 8 points par rapport à 1991), essentiellement en raison du raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants. ■

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, 1988 puis en 2000. La France s'est fixée un objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050. À 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.

Le 1^{er} septembre 2006, la **RT 2005** a remplacé la RT 2000 et demande une amélioration de 15 % de la performance thermique. La RT 2012 instaure l'obligation de respecter les performances exigées pour le label Bâtiment de basse consommation énergétique (BBC 2005) pour la construction de tous les logements neufs, à partir du 1^{er} janvier 2013. Le label BBC 2005 est attribué aux bâtiments consommant au maximum 50 kWh/m²/an, seuil ajusté selon l'altitude et la zone climatique.

Tableau D5.1

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

En %

	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
En volume	10,5	3,1	-1,8	3,5	1,7	0,7	-0,7	-1,3	1,3	-0,3	5,4	-10,5
En prix	3,7	1,7	0,1	2,4	1,8	5,7	5,6	2,2	7,3	-3,2	4,4	8,4
En valeur	14,6	4,8	-1,7	5,9	3,6	6,5	4,8	0,9	8,8	-3,4	10,0	-3,0

Source : Compte du logement 2011

Tableau D5.2

ENVOLEE DU PRIX DES PRINCIPALES ENERGIES DE CHAUFFAGE

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contribution à l'évolution des prix ⁽¹⁾ des dépenses d'énergie 2011	Poids dans les dépenses de chauffage en 2011 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2011 (en %)
	2011	2010	2009			
Électricité	6,5	2,4	1,9	3,6	27,40	53,6
Gaz	9,7	2,2	-2,8	2,2	36,50	23,3
Fioul	23,1	23,2	-30,9	2,5	22,20	12,2
Chauffage urbain	3,9	0,0	23,9	0,1	5,40	3,4
GPL	14,9	1,9	-8,7	0,6	2,00	4,3
Bois	1,9	2,1	1,7	0,1	6,10	3,0
Charbon	2,9	1,9	2,0	0,0	0,40	0,2
Énergie hors eau⁽¹⁾	9,1	4,5	-4,2	9,1	100,0	100,0

Sources : Compte du logement 2011 et Insee

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole.

(1) Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Sa hausse (+ 9,1 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 8,4 %), le prix de l'eau augmentant de 3,4 % en 2011.

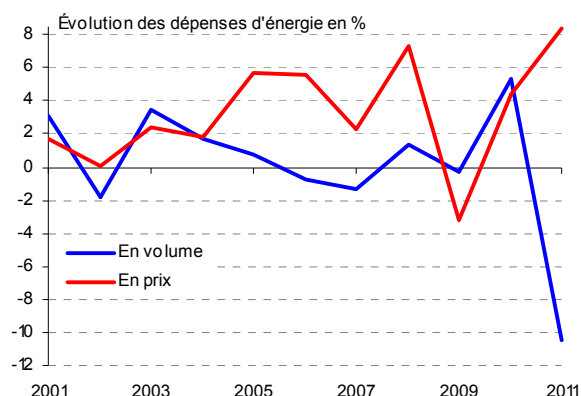
Tableau D5.3

DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU EN 2011 : BAISSÉ PLUS MARQUÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

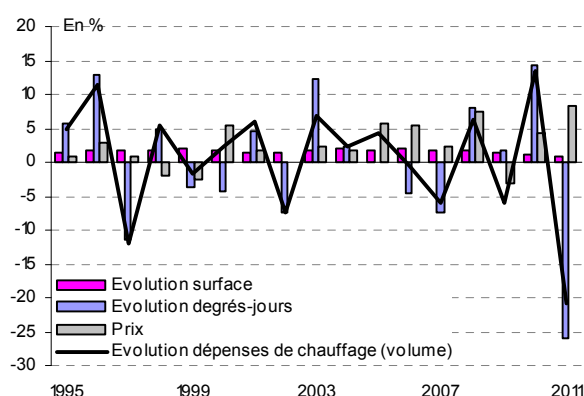
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Répartition par filière des dépenses d'énergie en 2011 (en %)
	2011	2010	2009	2011/2010	2010/2009	
Propriétaires	33 326	34 451	31 116	-3,3	10,7	67,2
Accédants	10 790	11 285	10 330	-4,4	9,2	22,0
Non accédants	22 536	23 166	20 786	-2,7	11,4	45,2
Locataires	15 273	15 635	14 385	-2,3	8,7	30,5
Parc privé	8 187	8 367	7 641	-2,2	9,5	16,3
Parc social	7 086	7 268	6 744	-2,5	7,8	14,2
Résidences principales	48 599	50 086	45 501	-3,0	10,1	97,7
Résidences secondaires	1 130	1 161	1 071	-2,7	8,4	2,3
Ensemble	49 729	51 247	46 572	-3,0	10,0	100,0

Source : Compte du logement 2011

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

Graphique D5.1EN 2011, LA HAUSSE DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE BAISSÉ DES
DEPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME

Sources : Compte du logement 2011 et Insee

Graphique D5.2LA CONSOMMATION DE CHAUFFAGE EN VOLUME DIMINUE EN
RAISON D'UNE MÉTÉO PARTICULIÈREMENT DOUCE EN 2011

Sources : Compte du logement 2011 et Insee

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

Depuis vingt ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies : les équipements utilisant l'électricité ou le gaz représentent désormais 76 % du parc de logements supplantant des modes de chauffage moins confortables et plus polluants (*graphiques D6.1 et D6.2*).

Entre 1991 et 2011, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du chauffage central ou électrique : en 2011, il ne reste plus que 1 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 4,3 millions en 1991. Le chauffage central individuel (chaudière au sein du logement ou chauffage électrique) favorise la maîtrise des consommations et s'est particulièrement développé : entre 1991 et 2011 son taux d'équipement est passé de 75 % à 94 % dans les maisons et de 42 % à 59 % dans les appartements. Le chauffage central collectif recule lentement : il équipe encore 40 % des appartements en 2011 contre 46 % en 1991.

Le fioul recule mais garde sa place dans les maisons

En 2011, le charbon a quasiment disparu. Il demeure présent pour l'essentiel dans des maisons occupées par leurs propriétaires. La part du fioul a aussi diminué depuis 1991 et s'établit à 14 %. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 5,7 millions en vingt ans, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 790 000 logements pour atteindre 3,8 millions de logements (*tableau D6.1*). Cette baisse se concentre sur les appartements, la part du fioul passant de 21 % en 1991 à 6 % en 2011 dans l'ancien et de 8 % à 2 % dans les appartements construits après 1975. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasiment constante sur cette période, proche de 29 % pour les maisons datant d'avant 1975 et de 14 % pour celles construites après 1975.

L'électricité se développe, notamment dans le parc locatif privé

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 2011, 71 % des logements anciens (construits avant 1975) contre 42 % en 1991 et 82 % des logements récents contre 70 % en 1991. Cette transformation découle des évolutions relatives des prix des différentes énergies et, plus généralement, de la politique énergétique de la France. En 2011, 33 % des logements sont chauffés à l'électricité. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2 et s'élève à 9,2 millions de logements en 2011. Le chauffage électrique est privilégié dans les constructions récentes : plus de deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles (fioul et gaz) alors que 48 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (*graphique D6.2*). Celui-ci a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2011, il équipe 47 % du parc locatif privé contre seulement 22 % en 1991.

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

En 2011, 43 % des logements sont équipés de chaudière au gaz. La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain disposent de cette installation. Ce mode de chauffage équipe 64 % des logements sociaux contre 42 % de ces logements en 1991. 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 36 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2011 contre 27 % en 1991.

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. ■

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

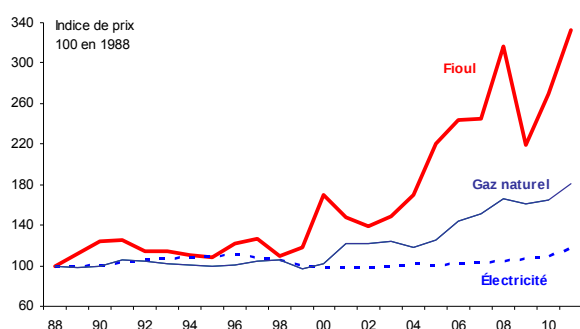
DIFFUSION EN 20 ANS DES EQUIPEMENTS UTILISANT LE GAZ ET L'ELECTRICITE

Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2011 (en milliers)			Évolution entre 1991 et 2011 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne et 2011 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	230	800	1 030	-1 700	-1 550	-3 250	-10,2	-5,2	-6,9
Fioul	770	3 050	3 820	-870	80	-790	-3,7	0,1	-0,9
Gaz	5 570	6 150	11 720	2 290	3 180	5 470	2,7	3,7	3,2
Électricité	3 970	5 240	9 210	2 100	2 570	4 670	3,8	3,4	3,6
Autres	990	770	1 760	-170	-260	-430	-0,8	-1,5	-1,1
Ensemble	11 530	16 010	27 540	1 650	4 020	5 670	0,8	1,5	1,2

Source : Ceren et Compte satellite du logement
 Champ : résidences principales en France métropolitaine
 AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D6.1

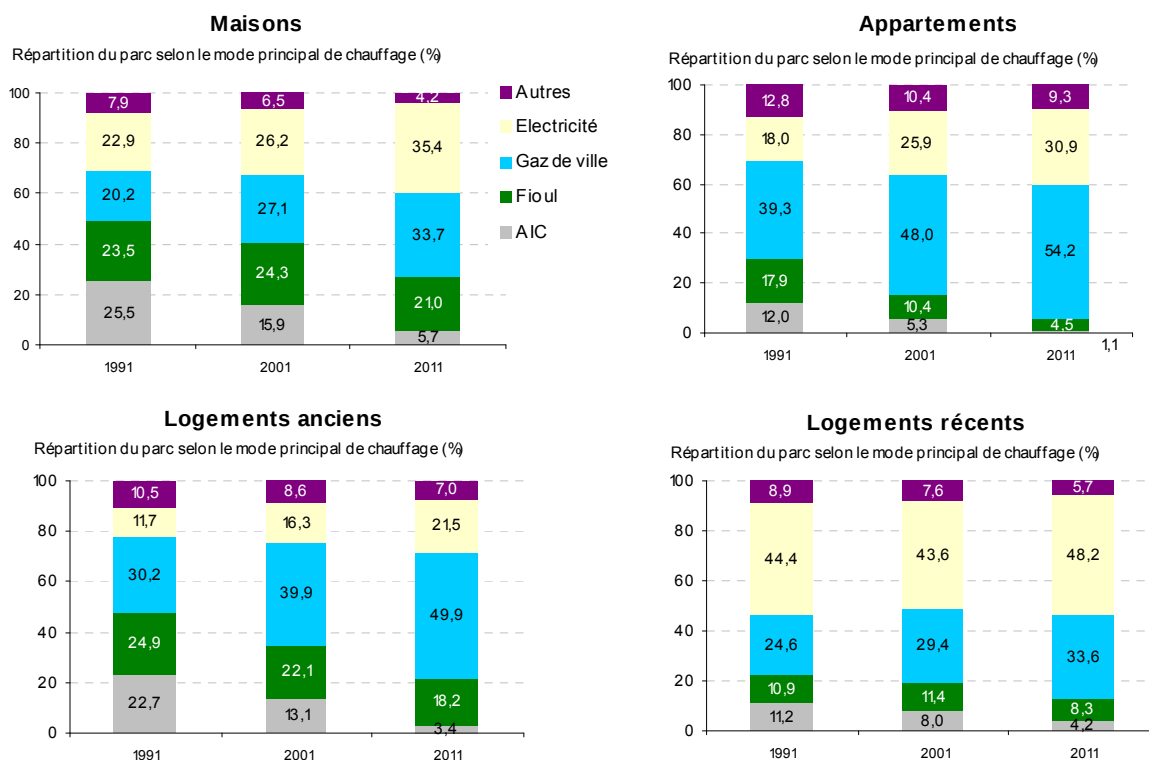
LE PRIX DU FIOUL CONTINUE SON ASCENSION EN 2011



Sources : Compte du logement 2011 et Insee
 Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUL DES APPAREILS INDEPENDANTS 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 2011

En 2011, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 29,9 milliards d'euros (tableau D7.2). Elles augmentent pour la deuxième année consécutive après la baisse enregistrée en 2009 et marquent même une légère accélération (+ 4,4 %) après + 3,3 % en 2010. Celle-ci s'explique par une augmentation un peu plus forte des dépenses en volume (+ 1,9 % après + 0,8 % en 2010), l'augmentation des prix restant identique (+ 2,5 %).

Reprise des petits travaux dans les logements

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). Les charges des propriétaires évoluent plus vite que celles des locataires, tendance générale depuis 2001. Les petits travaux représentent toujours plus de 60 % des charges des propriétaires contre la moitié de celles des locataires.

Après deux années de baisse consécutives, les dépenses pour petits travaux dans les logements (15,7 milliards €) repartent à la hausse (+ 4,3 % après - 0,8 % en 2010). Cette évolution résulte d'une accélération des volumes (+ 1,8 % après - 2,9 % en 2010), l'augmentation des prix étant similaire à celle de l'année dernière. Dans les parties communes des immeubles, les dépenses d'entretien et de petits travaux progressent au même rythme que l'année précédente (+ 2,7 %) en raison d'une augmentation des prix (+ 2,3 %) les volumes ralentissant (+ 0,4 %).

Une croissance modérée pour les autres charges à l'exception des prestations de services

Second poste des dépenses (15,4 % des charges), les dépenses d'assurances contribuent à la croissance des charges à hauteur de 0,4 point. Ainsi en 2011, la consommation de service d'assurance augmente de 2,8 %. Les prix augmentent assez fortement pour la deuxième année consécutive (+ 4,5 % après + 6,3 % en 2010) pour faire face à la hausse de la sinistralité de ces dernières années (incendie, cambriolage et événements exceptionnels). Les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisque-habitation continuent de croître à un rythme relativement régulier (+ 3,3 % en 2011 après + 5,2 % en 2010). Au-delà de ces évolutions, les variations observées sur le poste multirisque-habitation s'expliquent par les montants d'indemnités versées qui fluctuent : les tempêtes Klaus et Xynthia ont fait fortement varier ces montants au cours de ces dernières années (encadré).

En 2011, les dépenses en personnels progressent légèrement plus qu'en 2010 (+ 4,4 %). Les prix ralentissent (+ 1,6 %) alors que les dépenses en volume progressent (+ 2,7 %). En 2011, les prestations de service, incluant la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, repartent à la hausse, tirées par une forte accélération des volumes (+ 7,7 % après - 1,0 % en 2010) et une hausse contenue des prix (+ 1,4 %). En 2011, elles contribuent à hauteur de 1,0 point à la croissance totale des charges. ■

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.

L'indemnisation des tempêtes de 2009 et 2010

En 2009 et 2010, les compagnies d'assurance ont versées aux ménages des indemnités exceptionnelles liées aux tempêtes Klaus de fin 2009 et Xynthia de 2010. Les réparations afférentes relèvent essentiellement de gros travaux à la charge des propriétaires, et sont donc considérés dans le compte du logement comme de l'investissement. Ces indemnités ne sont pas comptabilisées dans les comptes courants. Ce traitement est cohérent avec celui retenu par le cadre central de la comptabilité nationale.

Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

En %

	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
En volume	1,4	1,6	1,3	1,4	3,0	2,9	3,1	3,0	1,6	-3,4	0,8	1,9
En prix	4,6	1,8	2,6	3,2	3,4	2,5	3,3	3,2	2,6	1,7	2,5	2,5
En valeur	6,0	3,4	3,9	4,7	6,5	5,5	6,4	6,3	4,3	-1,8	3,3	4,4

Source : Compte du logement 2011

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 4,4 % EN 2011

	Part en 2011 (en %)	Valeur (en millions)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
		2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables :	10,7	3 194	3 110	2,7	0,4	2,3	2,6	0,7	1,9
Entretien et petits travaux des parties communes									
Services extérieurs :									
Petits travaux dans les logements	52,4	15 658	15 016	4,3	1,8	2,4	-0,8	-2,9	2,1
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	15,4	4 597	4 472	2,8	-1,6	4,5	23,7	16,3	6,3
Frais de personnels :	5,9	1 759	1 685	4,4	2,7	1,6	4,1	2,0	2,0
Personnels d'immeuble									
Autres dépenses :									
Prestations de service	11,2	3 361	3 078	9,2	7,7	1,4	-0,4	-1,0	0,7
Déménagements	2,3	682	649	5,1	4,6	0,4	4,3	6,3	-1,8
Frais de baux et d'agence	2,1	632	606	4,2	3,3	0,8	3,9	2,7	1,2
Total	100,0	29 882	28 617	4,4	1,9	2,5	3,3	0,8	2,5

Source : Compte du logement 2011

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

En structure (en %)

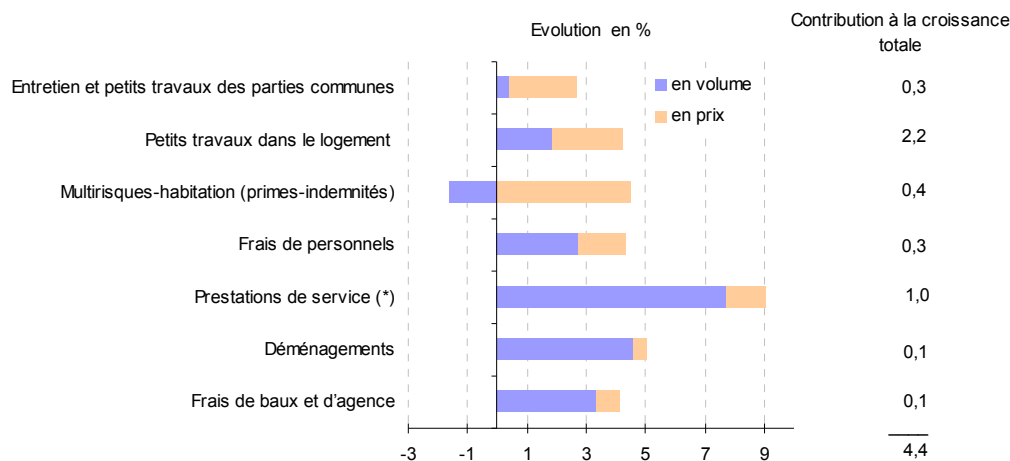
	1 991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Entretien et petits travaux des parties communes	15,1	11,2	11,0	10,3	10,0	10,3	10,6	10,8	10,8	10,9	10,9	10,7
Petits travaux dans le logement	54,7	55,8	56,4	56,0	55,8	54,8	55,2	56,1	55,2	54,7	52,5	52,4
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	12,5	11,9	11,4	12,4	13,0	13,3	13,1	12,7	13,1	13,1	15,6	15,4
Frais de personnels	6,5	6,8	6,4	6,2	6,3	6,3	6,1	5,6	5,5	5,8	5,9	5,9
Prestations de service (*)	6,5	9,2	9,7	10,2	10,3	10,6	10,5	10,2	11,0	11,2	10,8	11,2
Déménagements	2,9	3,0	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5	2,5	2,4	2,2	2,3	2,3
Frais de baux et d'agence	1,7	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,1
Ensemble des charges (millions €)	13 530	19 542	20 308	21 262	22 649	23 900	25 438	27 046	28 197	27 702	28 617	29 882

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

Source : Compte du logement 2011

Graphique D7.1

FORTE CONTRIBUTION DES PETITS TRAVAUX



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

Source : Compte du logement 2011

D8 - LES DÉPENSES COURANTES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE

En 2011, les ménages dépensent 276,5 milliards d'euros pour l'usage courant de leur résidence principale¹.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 186,9 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 89,6 milliards d'euros, soit 32 % de l'ensemble des dépenses courantes alors que 42 % des ménages sont locataires (*tableau D8.1*).

Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

La dépense courante moyenne d'un propriétaire s'élève à 11 400 euros, soit 37 % de plus qu'un locataire dont le bailleur est une personne physique (8 300 euros) et 73 % de plus qu'un locataire du parc HLM (6 600 euros - *graphique D8.1*). En 2011, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et près de la moitié des locataires occupent un appartement ancien (*graphique D8.2*). Les propriétaires accédants (11 600 euros de dépenses courantes) ont une dépense en logement plus élevée que celle des propriétaires non accédants (11 300 euros). Les charges des propriétaires accédants sont plus importantes que celles des non accédants (1 300 euros contre 1 100 euros), les premiers réalisant davantage de petits travaux au sein de leur logement.

Le loyer annuel moyen d'un ménage est aussi fortement corrélé à 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).

¹ Ce montant représente 93 % des dépenses courantes de logement. Le solde (7 %) correspond aux résidences secondaires et aux logements vacants (fiche D2).

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, *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).

L'énergie et les charges représentent en moyenne 35 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre 24 % pour un locataire du parc privé.

Légère augmentation des dépenses courantes

En 2011, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 800 euros par an et par logement. Elle augmente faiblement en 2011 (+ 0,4 %) après avoir fortement augmenté en 2010 (+ 2,8 %). Cette décélération s'explique par la forte baisse des dépenses d'énergie par logement (- 3,9 % par logement en 2011 après + 8,9 % en 2010).

Les locataires du parc social voient leurs dépenses courantes progresser de 0,5 % par logement en moyenne, soit à un rythme inférieur à celle du secteur libre (+ 1,0 % par logement en moyenne). Les locataires sociaux bénéficient d'une hausse plus modérée des prix des loyers et surtout d'une baisse plus forte des dépenses d'énergie (- 3,4 %) que les locataires du parc privé (- 2,6 %).

La dépense des propriétaires non accédants progresse de 0,5 % par logement en moyenne. Seule la dépense des propriétaires accédants diminue (- 0,6 % par logement en moyenne). Leurs dépenses de loyers sont en légère baisse et leurs dépenses d'énergie diminuent à un rythme plus élevé que celle des locataires en raison des caractéristiques de leur parc de chauffage, plus adapté aux variations météorologiques. ■

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 DEPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2011

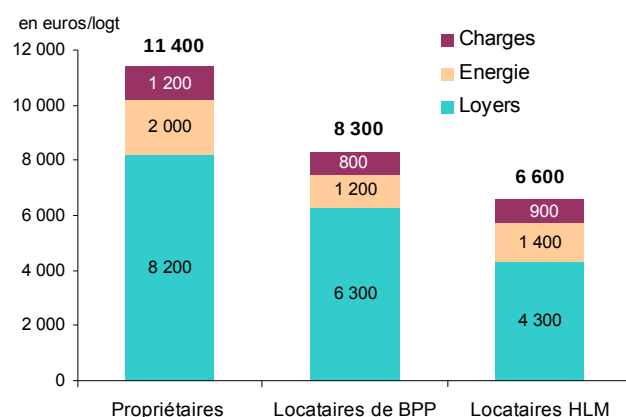
	Montant (en milliards d'euros)				Évolution 2011 / 2010 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	134,3	33,3	19,3	186,9	0,8	-4,4	3,6	0,1
Dont accédants	41,9	10,8	6,9	59,6	-0,3	-4,3	3,5	-0,6
Dont non accédants	92,4	22,5	12,4	127,3	1,3	-4,5	3,7	0,5
Locataires	64,6	15,3	9,7	89,6	1,3	-3,0	3,0	0,7
Dont bailleurs pers. phys.	40,3	7,8	5,0	53,1	1,5	-2,6	3,2	1,0
Dont bailleurs d'HLM	17,7	5,7	3,7	27,1	1,3	-3,4	3,1	0,5
Résidences principales	198,9	48,6	29,0	276,5	1,0	-3,9	3,4	0,4

Source : Compte du logement 2011

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants s'élève à 19,3 milliards d'euros en 2011. Par logement, leurs charges ont augmenté de 3,6 %.

Graphique D8.1

LES DEPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2011

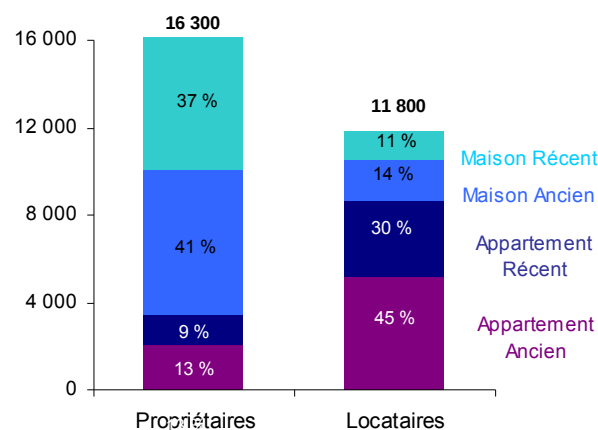


Sources : Ceren et Compte du logement 2011

BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

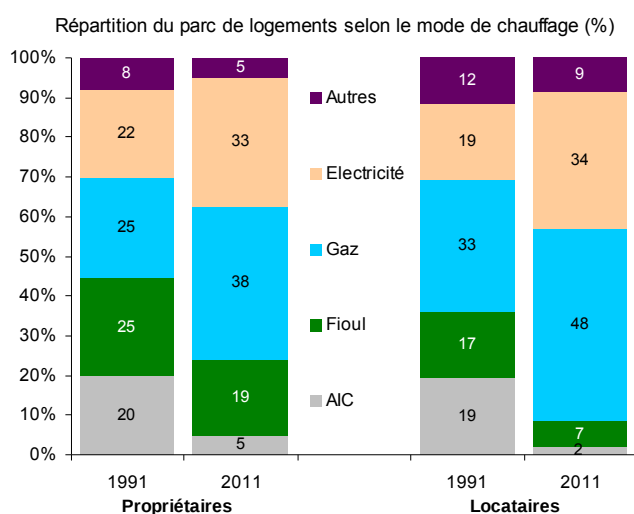


Sources : Ceren et Compte du logement 2011

Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

LES DEPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DEPENDANTES DU PRIX DU GAZ

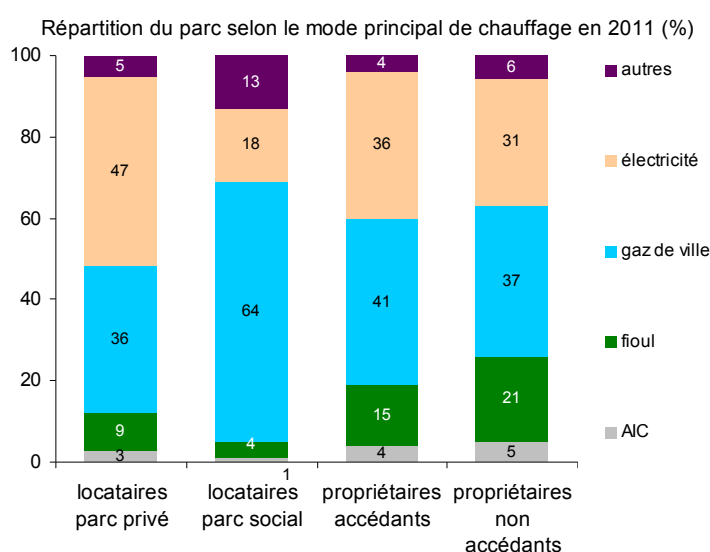


Sources : Ceren et Compte du logement 2011

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ENERGIES DIFFERENTES SELON LES FILIERES



Sources : Ceren et Compte du logement 2011

D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF

En 2011, l'équivalent de 1,2 million de 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 (*graphique D9.1 et tableau D9.2*).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures (les redevances - *encadré*) s'élèvent à 11,0 milliards d'euros en 2011, soit 3,7 % des dépenses courantes de logements ordinaires.

Ralentissement de la croissance des redevances pour les structures d'hébergement collectif

Au cours des deux dernières décennies, la croissance des dépenses courantes en structures d'hébergement collectifs a été forte (+ 6,3 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2011) et, en tout état de cause, supérieure à celle des dépenses de logements ordinaires (+ 4,2 %). Pour autant, cette période de forte croissance se concentre sur les périodes les plus anciennes : la croissance est de 7,5 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2006 (contre + 4,6 % pour les logements ordinaires) alors que, depuis cette date, la croissance s'établit à seulement 1,3 % en moyenne annuelle, soit en deçà de celle des logements ordinaires (+ 2,9 %). L'année 2011, avec une hausse de 0,9 % seulement des dépenses, confirme ce ralentissement.

Cette différence s'explique en grande partie par l'évolution annuelle du parc : les capacités d'accueil dans les structures d'hébergement collectif ont cru de 3,2 % en moyenne annuelle entre 1990 et 2006 puis de 0,8 % entre 2006 et 2011. Le parc de logements ordinaires progresse, quant à lui, régulièrement et de 1,1 % par an environ. Les institutions pour personnes âgées, qui représentent l'essentiel de l'hébergement collectif (63 % des personnes hébergées en collectivité, et 73 % des redevances - *tableau D9.3 et graphique D9.2*) expliquent l'essentiel de ce

ralentissement, en lien avec les politiques de maintien à domicile.

Mais les prix expliquent également ce ralentissement : la croissance de la redevance par lit s'établit à 0,5 % en moyenne annuelle entre 2006 et 2011 alors qu'elle était de 5,4 % entre 2000 et 2006.

Des structures très diverses

Toutes structures d'hébergement collectif confondues, la redevance annuelle moyenne par occupant est évaluée à 8 920 € en 2011. Pour autant, elle varie fortement selon le type d'hébergement, notamment en fonction de la qualité et de la quantité des prestations offertes qui dépendent elles-mêmes du degré de spécialisation de l'établissement.

Ainsi, dans les établissements pour personnes handicapées qui nécessitent à la fois des personnels qualifiés et nombreux ainsi que des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipements, la redevance annuelle par occupant s'élève à 15 490 €. Alors que ces établissements ne représentent que 10 % des lits occupés, ils pèsent pour 17 % des redevances des logements collectifs, (*tableau D9.1*).

Dans une moindre mesure, et compte tenu des besoins en personnel, les redevances annuelles moyennes dans les institutions pour personnes âgées et dans les foyers pour personnes en difficulté sociale sont également assez élevées (respectivement 10 560 € et 7 940 €). Les personnes accueillies peuvent percevoir des prestations sociales afin d'assurer tout ou partie de cette dépense.

À l'autre extrémité, les redevances annuelles par lit sont bien moins élevées dans les foyers d'étudiants (1 700 €) et de travailleurs (3 590 €), et ce malgré une accélération ces dernières années. Cela s'explique par une offre de services plus réduite mais également par le fait que la présence des occupants est essentiellement limitée à la nuit, ce qui réduit les dépenses d'énergie. ■

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 l'accès à des services collectifs ou individuels autres que le service du logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration... Cette appellation regroupe les structures qui accueillent des personnes âgées, des adultes handicapés, des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, des étudiants ou des personnes en difficulté sociale (*annexe*).

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes des établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus. Ils peuvent percevoir des prestations sociales les aidant à financer cette « redevance ». La difficulté consiste alors à isoler la part de la redevance correspondant au seul service d'hébergement, difficulté qui existe aussi dans le traitement des charges de ces établissements (*fiche P5*). La « redevance logement » retenue n'inclut que la part de ces versements qui couvrent le service de logement et l'ensemble des charges associées au service de logement. Elle inclut donc, selon la terminologie des logements ordinaires, les loyers, les charges récupérables et les charges non récupérables. Elle inclut également, les surcoûts de logement liés aux besoins spécifiques des personnes hébergées (normes d'habitation, de sécurité, personnels d'immeuble et de gestion plus nombreux...) par rapport à des dépenses courantes pour les logements ordinaires.

Tableau D9.1
L'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2011

	En 2011					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2011		
	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	750	61,7	10 560	7 920	72,0	3,1	3,4	6,6
Adultes handicapés	120	9,9	15 490	1 855	16,9	3,9	2,5	6,4
Personnes en difficulté sociale	57	4,7	7 940	456	4,1	3,3	2,5	5,8
Travailleurs	131	10,8	3 590	471	4,3	-0,7	3,5	2,8
Étudiants	156	12,9	1 700	296	2,7	1,7	3,9	5,1
Ensemble	1215	100,0	8 920	10 998	100,0	2,3	3,9	6,3

Source : Compte du logement 2011

Tableau D9.2
NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En milliers

	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personnes âgées	406	681	715	720	724	727	733	738	742	746	750
Adultes handicapés	56	100	104	108	113	117	119	119	120	120	120
Personnes en difficulté sociale	29	29	33	38	40	40	41	43	51	56	57
Travailleurs	149	140	136	137	130	133	132	130	127	129	131
Étudiants	112	137	140	144	148	151	151	153	155	156	156
Ensemble	753	1 088	1 129	1 147	1 154	1 169	1 176	1 183	1 194	1 206	1 215

Source : Compte du logement 2011

Tableau D9.3
REDEVANCES TOTALES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personnes âgées	2 190	6 073	6 605	6 733	6 866	7 531	7 728	7 775	7 809	7 859	7 920
Adultes handicapés	543	1 208	1 477	1 708	1 861	1 870	1 884	1 786	1 900	1 887	1 855
Personnes en difficulté sociale	137	179	156	269	385	311	334	337	337	423	456
Travailleurs	260	345	320	353	348	369	398	422	421	449	471
Étudiants	104	173	183	192	203	237	248	259	269	282	296
Ensemble	3 235	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 900	10 998

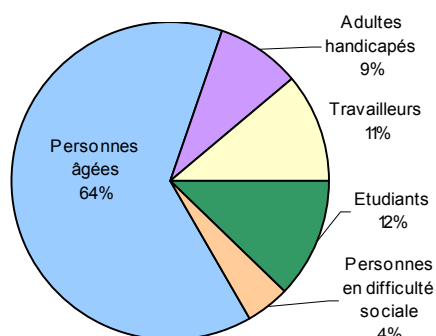
Source : Compte du logement 2011

Tableau D9.4
CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

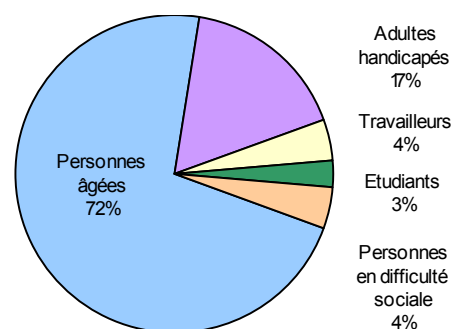
En milliers

	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personnes âgées	429	697	736	774	812	848	885	889	895	901	906
Adultes handicapés	58	97	102	106	111	115	119	121	122	122	122
Personnes en difficulté sociale	33	31	32	37	42	44	45	45	48	57	63
Travailleurs	172	168	166	162	162	154	159	159	157	154	157
Étudiants	138	157	159	161	162	165	166	168	170	172	173
Ensemble	829	1 151	1 195	1 241	1 289	1 326	1 375	1 383	1 392	1 405	1 421

Source : Compte du logement 2011

Graphique D9.1
RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT


Source : Compte du logement 2011

Graphique D9.2
RÉPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT


Source : Compte du logement 2011

D10 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

En 2011, selon Filocom (*définition*), les ménages sont composés en moyenne de 2,36 personnes. La taille moyenne des ménages, qui s'établissait à 2,51 en 1999, a diminué, à un rythme annuel moyen de 0,57 % jusqu'à 2009, puis 0,25 % ensuite.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation entre 1999 et 2011. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 69 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 fortement diminué entre 2001 et 2011, passant de 50,1 % à 45,9 % (*tableau D10.1*). La part des personnes seules a significativement progressé, atteignant 32,8 % des ménages en 2011.

Des logements plus grands et moins peuplés

En 2011, la surface moyenne par personne progresse de 0,64 % par rapport à 2010, pour s'établir à 36,1 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 40 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 (+ 0,38 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,26 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 0,48 %) s'explique en grande partie par la diminution de la taille des ménages (- 0,34 %). Dans le parc privé en revanche, c'est l'augmentation de la surface des logements (+ 0,32 %) qui permet l'augmentation de la surface moyenne par personne (+ 0,36 %), la taille des ménages étant quasiment stable en 2011.

Les logements apparus après 2010 sont en moyenne de 6 m² plus spacieux que ceux qui ont disparu dans

le même temps (*tableau D10.2*). Dans l'ensemble, la surface moyenne des résidences principales augmente entre 2010 et 2011, passant de 84,9 m² à 85,2 m².

Une sur-occupation localisée

En 2011, la sur-occupation, en recul, touche 3,0 % des résidences principales contre 3,1 % en 2010, soit 10 000 logements de moins (*définitions*). Le parc locatif privé est le plus concerné par ce phénomène où 5,5 % des logements sont concernés. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché avec 1,7 % de logements sur-occupés (*cartes D10.1*). La sur-occupation est essentiellement localisée en Île-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, Corse comprise, mais le phénomène couvre également le Nord dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2010 et 2011 s'établit à 7,5 % (*graphique D10.1*). C'est dans le parc locatif privé que la mobilité résidentielle est la plus élevée. Le taux de rotation s'y établit en moyenne à 18,7 %. Il y est de 16 % pour les 30-49 ans et atteint 36 % 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 et de taille plus grande que le parc privé, enregistre un taux plus de deux fois inférieur (8,8 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Quant aux propriétaires occupants, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne, ils présentent un taux de mobilité très bas, à 2,9 % en moyenne. ■

Définitions

FILCOM 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 MEDDE, sur les années impaires (et exceptionnellement en 2010).

La sur-occupation mesure l'inadéquation entre la composition du ménage et la surface habitable du logement. Est sur-occupé un logement dans lequel la surface est strictement inférieure à 16 m² pour une personne, plus 11 m² pour chaque personne suivante.

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 2010 ET 2011 (EN %)

	2010	2011
Personnes seules	32,7	32,8
Mariés ou pacsés	46,0	45,9
sans enfant mineur	28,1	28,0
1 enfant mineur	7,0	7,0
2 enfants mineurs	7,4	7,4
3 enfants mineurs ou plus	3,5	3,5
Familles monoparentales	6,3	6,4
sans enfant mineur	1,2	1,2
1 enfant mineur	3,2	3,2
2 enfants mineurs	1,4	1,5
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres situations	15,0	14,9
sans enfant mineur	8,7	8,6
1 enfant mineur	3,0	3,0
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : Résidences principales, France métropolitaine. 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).

Tableau D10.2

SURFACE MOYENNE PAR PERSONNE, SURFACE DU LOGEMENT ET TAILLE DES MENAGES EN 2010 ET 2011

	Surface moyenne par personne (en m²)		Surface moyenne des logements (en m²)		Nombre de personnes par ménage	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Logements n'ayant pas changé d'occupants	36,5	36,9	88,2	88,4	2,42	2,40
Logements ayant changé d'occupants	32,2	32,7	73,5	73,5	2,22	2,25
Logements disparus après 2010	33,9	-	66,6	-	1,97	-
Logements apparus après 2010	-	33,7	-	72,7	-	2,16
Ensemble	35,9	36,1	84,9	85,2	2,36	2,36

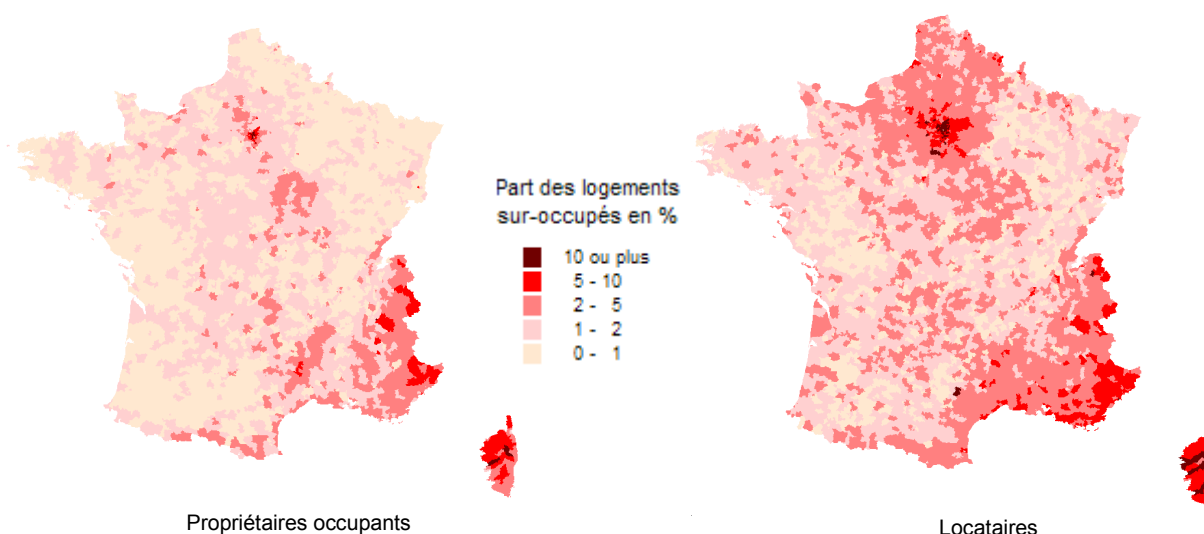
Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : Résidences principales, France métropolitaine. Pour les deux premières lignes, il s'agit des logements présents en 2010 et 2011.

Lecture : en 2011, les personnes qui n'ont pas déménagé en 2010 habitent des logements de 88,4 m² en moyenne.

Carte D10.1

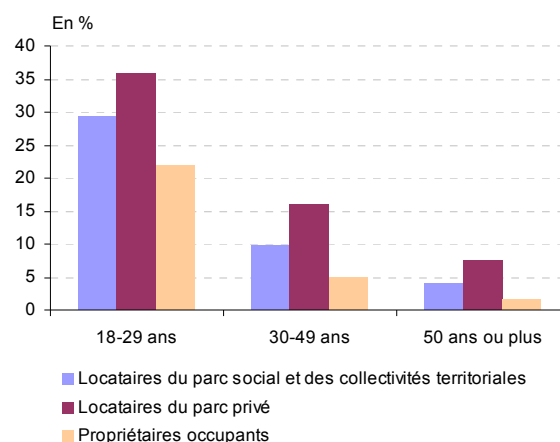
SUR-OCCUPATION DES RESIDENCES PRINCIPALES EN 2011



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Graphique D10.1

TAUX MOYEN DE ROTATION ENTRE 2010 ET 2011 SELON LE PARC ET L'AGE DES OCCUPANTS



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : Résidences principales, France métropolitaine.

D11 - LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

En 2011, 16,4 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 58,1 % de l'ensemble des ménages (*graphique D11.1*). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 lors du net recul du nombre d'accédants. Reprise en 2003, la baisse du nombre d'accédants se poursuit. 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, à un rythme de 0,23 point annuellement jusqu'en 2008, puis de 0,14 point annuel depuis 2009.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, poursuit sa diminution et s'établit à 31 % en 2011 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon Filocom (*Définitions*), 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 (55 ans). La part des moins de 30 ans est très faible et 86 % ont plus de 40 ans (*voir graphique D11.2*). Après 60 ans, le nombre de propriétaires diminue, mais leur proportion reste très 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 imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (43 500 euros) est 23 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette

population. La moitié des ménages propriétaires perçoit un revenu imposable annuel par unité de consommation supérieur à 21 400 euros, soit 3 100 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (*graphique D11.3*).

Un parc constitué essentiellement de logements individuels

Le parc est ancien : 56,2 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1975, et 13,4 % des logements sont postérieurs à 1999 (*tableau D11.1*). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont globalement plus vieux que ne le sont les logements individuels, ces derniers formant la grande majorité du parc en propriété occupante (77,5 %).

Selon Filocom, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 99 m² en 2011. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les logements individuels qu'ils possèdent sont marginalement plus spacieux que la moyenne (106 m² contre 102 m²), et leurs appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 61 m²).

Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 1,7 pièce par personne, contre 1,4 pour les locataires.

Un habitat essentiellement rural

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, là où l'habitat collectif est prépondérant (*carte D11.1*). ■

Définitions

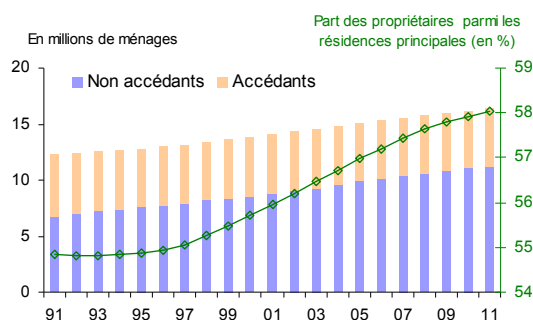
Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs des ménages propriétaires proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles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

Le nombre de pièces considérées dans le fichier fait 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, qui comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) sans déductions (abattements, pension alimentaire ...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RSA, etc...). Par convention, le nombre d'unité de consommation est évalué comme suit : 1,0 pour le premier adulte du ménage ; 0,5 pour chacun des adultes suivants (personne de 14 ans ou plus) ; 0,3 pour chaque enfant du ménage (personne de moins de 14 ans).

Graphique D11.1

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

Tableau D11.1

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2011

	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,8	6,0	27,2
3 pièces	19,5	15,5	33,6
4 pièces	32,0	33,3	27,4
5 pièces	23,7	27,9	9,2
6 pièces ou +	14,0	17,3	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	32,1	32,7	29,7
entre 1949 et 1974	24,1	20,8	36,2
entre 1975 et 1999	30,4	32,4	23,1
après 1999	13,4	14,1	11,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	29,0	36,1	4,7
U. U < 20 000 h.	19,4	22,6	8,4
U. U de 20 à 100 000 h.	13,0	13,2	12,1
U. U > de 100 000 h.	25,9	21,2	42,2
Agglomération parisienne	12,7	6,9	32,6
	100,0	100,0	100,0

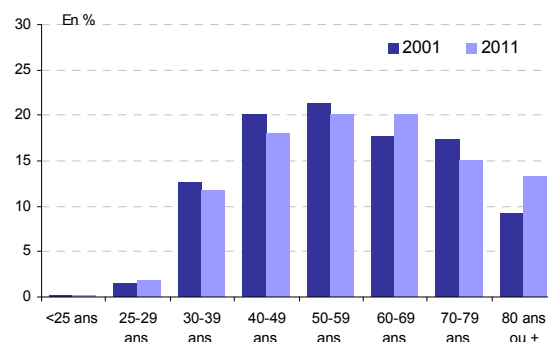
Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

U. U = Unités Urbaines 2010

Graphique D11.2

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE D'AGE

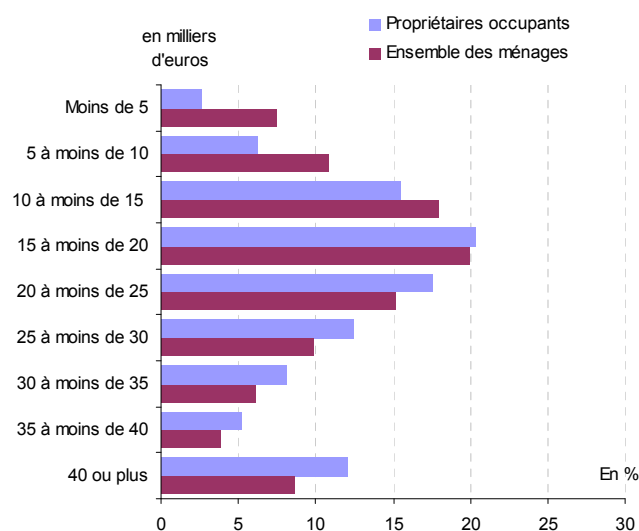


Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Graphique D11.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN 2011

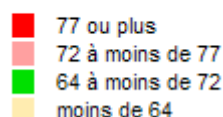


Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale

Carte D11.1 : LOCALISATION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN 2011

Part de propriétaires occupants en %



Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

D12 - LES LOCATAIRES

En 2011, le nombre de ménages locataires du parc social et du parc privé s'élève à 11,8 millions (*graphique D12.1*). Depuis 1996, ce nombre progresse à un rythme inférieur à celui des résidences principales (0,7 % par an en moyenne contre 1,1 %). Leur part dans l'ensemble des ménages enregistre donc un recul sur cette période, plus ténu depuis 2009, et atteint 41,9 % en 2011. La part des locataires sociaux parmi l'ensemble des locataires, qui était passée de 33 % en 1984 à 43 % en 1997, atteint 44 % en 2011, contre 56 % de locataires du parc privé.

Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon Filocom (*définitions*), les locataires sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 48 ans en moyenne, contre 59 ans pour les propriétaires occupants (*graphique D12.2*). La part des locataires parmi les ménages diminue à mesure que l'âge augmente. Elle est de 69 % pour les moins de 40 ans, alors qu'elle n'est que de 29 % pour les ménages de plus de 50 ans.

La taille des ménages est petite : 43 % sont composés de personnes seules et 26 % sont des ménages de deux personnes.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires atteint 24 200 euros, contre 35 200 en moyenne pour l'ensemble des ménages (*graphique D12.3*). La moitié des ménages locataires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de consommation inférieur à 14 200 euros, soit 4 100 euros de moins que le revenu médian des ménages en France.

Des logements collectifs de petite taille

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 75 % des logements locatifs sont en immeubles collectifs. 68 % des logements loués possèdent trois pièces au plus, contre seulement 30 % pour les propriétaires occupants. Les logements ont une superficie moyenne plus faible que ceux des propriétaires (64 m², contre 99 m²), que ce soit dans le collectif (57 m² contre 72 m²) ou dans l'individuel (85 m² contre 106 m²). De plus, cet écart est accentué par la plus grande proportion de logements collectifs, notoirement plus petits, parmi les locataires.

Dans l'individuel, les logements du parc locatif privé sont plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 80 m²), ils sont en revanche significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires disposent en moyenne de 1,4 pièce par personne s'ils logent dans un habitat collectif, et 1,5 pièce dans l'individuel.

Le parc locatif est très urbain

L'ancienneté du parc locatif, globalement proche de celle des logements de propriétaires, est hétérogène : dans le parc privé 42 % des logements ont été construits avant 1949, contre seulement 9 % dans le parc social. L'habitat collectif, qui forme l'essentiel du parc locatif, est essentiellement situé en zone urbaine. La localisation des locataires reflète cette structure : 36 % résident dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 20 % dans l'agglomération parisienne (*carte D12.1*). ■

Définitions

Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires » rassemble les locataires du secteur social (*fiche D13*) et du secteur privé (*fiche D14*).

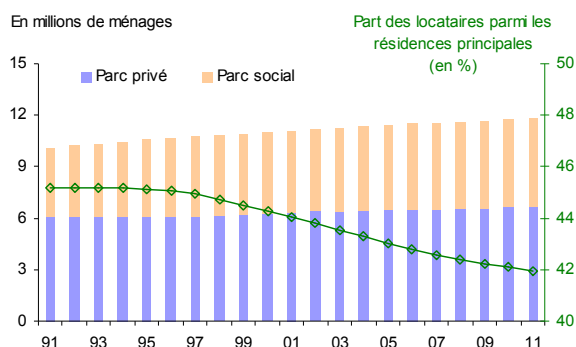
Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles localisés (RIL) réalisés par l'Insee et de la construction neuve, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (*encadré de la fiche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

Dans Filocom, fichier des impôts sur les taxes d'habitation et les revenus, les locataires sont définis à partir du statut d'occupation et du type de propriétaire du logement (personne physique ou personne morale pour les locataires du parc privé ; HLM, SEM, État ou collectivité locale pour les locataires sociaux). Filocom fournit les caractéristiques des logements, mais aussi celles des occupants qui y résident.

Le nombre de pièces, les revenus, ainsi que les unités de consommation sont définis dans l'encadré de la fiche D11.

Graphique D12.1

LES LOCATAIRES DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

Tableau D12.1

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2011

	Ensemble des locataires (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,0	75,0
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,8	14,3	45,6
3 pièces	30,4	27,0	31,5
4 pièces	22,4	35,4	18,1
5 pièces	7,3	16,6	4,2
6 pièces ou +	2,1	6,7	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	29,8	40,3	26,2
entre 1949 et 1974	29,9	16,4	34,5
entre 1975 et 1999	25,6	24,5	26,0
après 1999	14,7	18,8	13,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	11,5	33,6	4,1
U. U < 20 000 h.	14,8	24,7	11,5
U. U de 20 à 100 000 h.	15,5	14,2	16,0
U. U > de 100 000 h.	37,5	23,5	42,1
Agglomération parisienne	20,7	4,0	26,3
	100,0	100,0	100,0

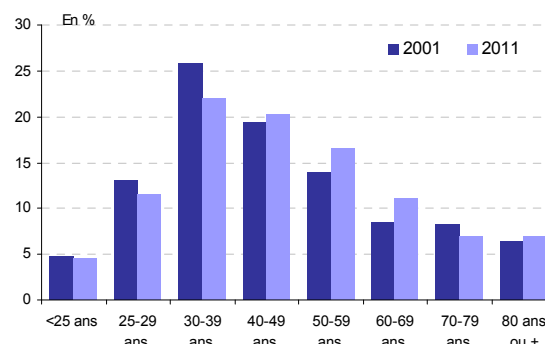
Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

U. U = Unités Urbaines 2010

Graphique D12.2

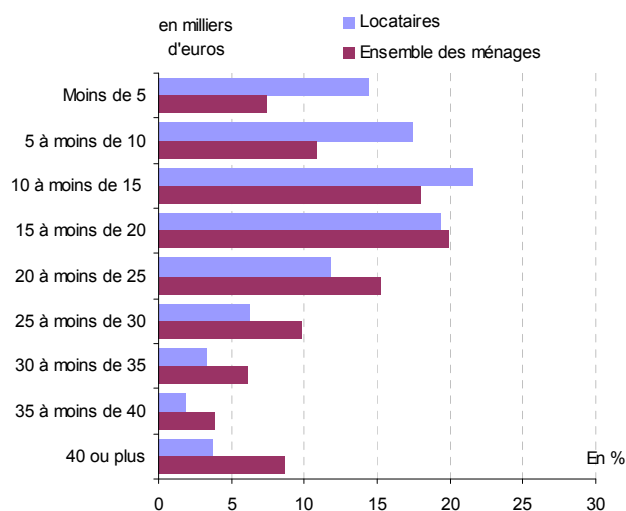
LES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'AGE



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Graphique D12.3

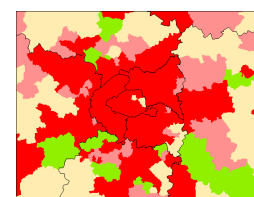
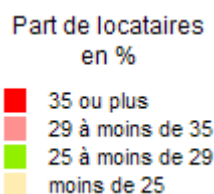
DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES EN 2011



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale

Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES EN 2011



Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2011

D13 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2011, plus de 5,2 millions de ménages sont locataires dans le secteur social et des collectivités territoriales (*graphique D13.1*). Bien que ce nombre progresse tendanciellement, leur part dans l'ensemble des ménages a enregistré un recul continu entre 1998 et 2009, puis se stabilise à 18,4 % depuis. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 80 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2011. En 2011, 4,1 millions de ménages sont locataires HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social et des collectivités territoriales abrite des ménages dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 51,5 ans en 2011, contre 48,5 ans en 1999, selon Filocom (*définitions*). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 37 % des locataires sociaux en 2001, ont vu leur poids diminuer à 28 % en 2011 (*graphique D13.2*). En contrepartie, la tranche des 50-69 ans a progressé, passant de 26 % à 34 %.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 21 100 euros, contre 35 200 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages (*graphique D13.3*). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à

12 500 euros, soit 5 800 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 37 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 3 points entre 2001 et 2011). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (35 % et 29 % respectivement - *tableau D13.1*). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 44 % d'entre eux ont été construits entre 1949 et 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66 m², soit 18 m² de moins que la moyenne des résidences principales. Les ménages locataires du parc social disposent en moyenne de 1,3 pièce s'ils résident dans le collectif, et 1,4 dans l'individuel.

Le parc social est très urbain

Le parc social est surtout situé en zone urbaine : 36,4 % des logements sociaux sont localisés dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants (*carte D13.1*). 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.

Définitions

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 publics 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.

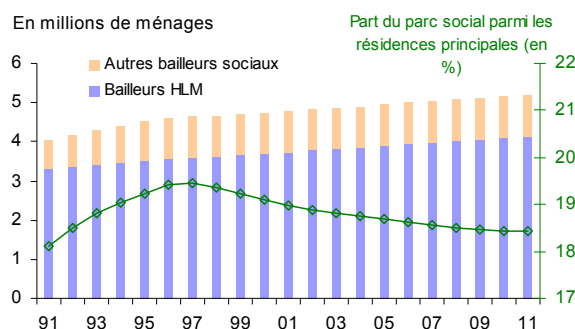
Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles localisés (RIL) réalisés par l'Insee et de la construction neuve, auxquels sont appliquées les structures par filière de chaque enquête logement (*encadré de la fiche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

Le nombre de pièces, les revenus, ainsi que les unités de consommation sont définis dans l'encadré *fiche D11*.

Graphique D13.1

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL ET DES COLLECTIVITES
LOCALES DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

Tableau D13.1

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2011

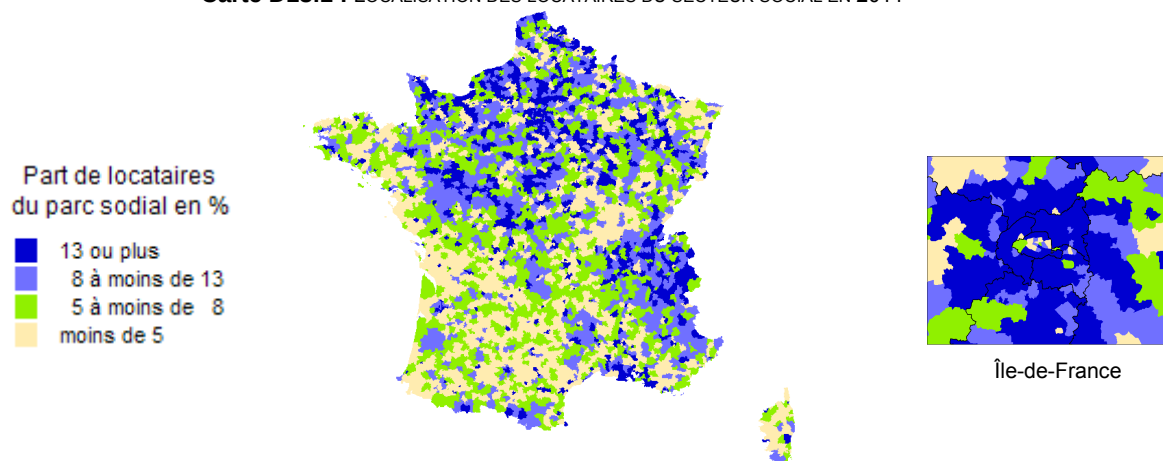
	Ensemble des locataires du secteur social (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,4	84,6
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	26,7	10,2	29,7
3 pièces	34,9	25,8	36,5
4 pièces	29,2	43,1	26,7
5 pièces	8,1	17,3	6,4
6 pièces ou +	1,1	3,6	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,1	14,1	8,1
entre 1949 et 1974	43,8	14,4	49,6
entre 1975 et 1999	35,8	48,3	33,3
après 1999	11,3	23,2	9,0
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	6,6	24,7	3,3
U. U < 20 000 h.	12,9	24,3	10,8
U. U de 20 à 100 000 h.	16,7	16,6	16,8
U. U > de 100 000 h.	38,1	29,5	39,7
Agglomération parisienne	25,7	4,9	29,4
	100,0	100,0	100,0

Source : MEDDE - SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. locales

U. U = Unités Urbaines 2010

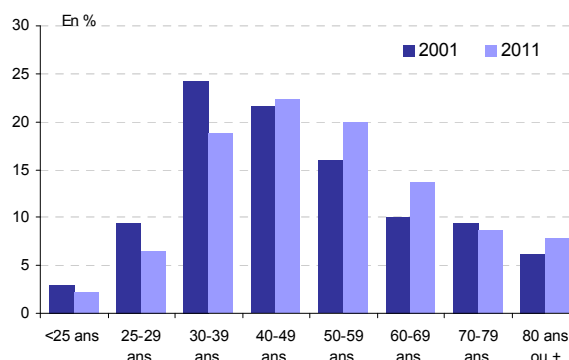
Carte D13.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2011



Source : MEDDE - SOeS, Filocom 2011

Graphique D13.2

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE

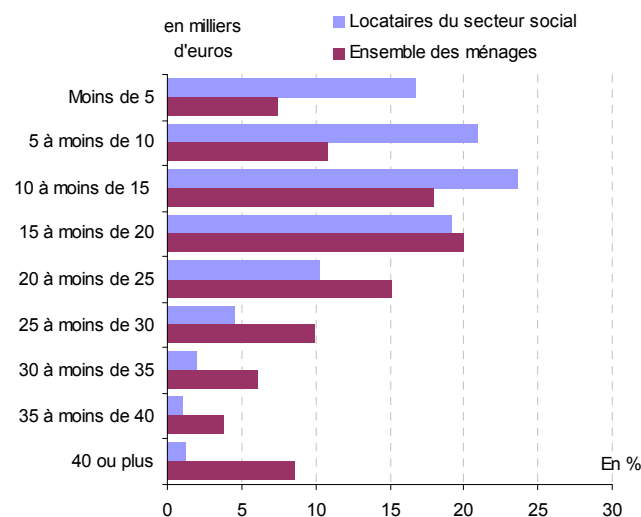


Source : MEDDE - SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, HLM, SEM, État et coll. Locales

Graphique D13.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE
CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2011



Source : MEDDE - SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine HLM, SEM, État et coll. Locales

D14 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE

En 2011, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (*graphique D14.1*). Ils représentent 23,5 % 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 une ou deux personnes

Selon Filocom (*définitions*), 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 (*graphique D14.2*). Un quart des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 22 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : 46 % sont composés de personnes seules et 26 % sont des ménages de deux personnes.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 26 000 euros, contre 35 200 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation inférieur à 15 300 euros par an, soit 3 000 euros de moins que le niveau médian des ménages en France (*graphique D14.3*).

De nombreux studios et 2 pièces dans le parc locatif privé

Les locataires sont beaucoup plus nombreux dans les logements collectifs qu'individuels : 69 % des logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. 44 % des logements possèdent deux pièces au plus (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 (87 m² contre 80 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (52 m² contre 63 m²).

Les ménages locataires du parc privé disposent en moyenne de 1,4 pièce s'ils résident dans le collectif, 1,5 dans l'individuel.

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 64 % des logements ont été construits avant 1975 et 17 % du parc seulement est postérieur à 1999 (*tableau D14.1*). Les logements individuels de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,5 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, Aquitaine) sont caractérisés par une forte présence de logements privés (plus de 25 % de l'ensemble du parc - *carte D14.1*). ■

Définitions

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 (*fiche D11*) : associations, mutuelles, banques, sociétés d'assurances... L'ensemble forme le secteur locatif privé.

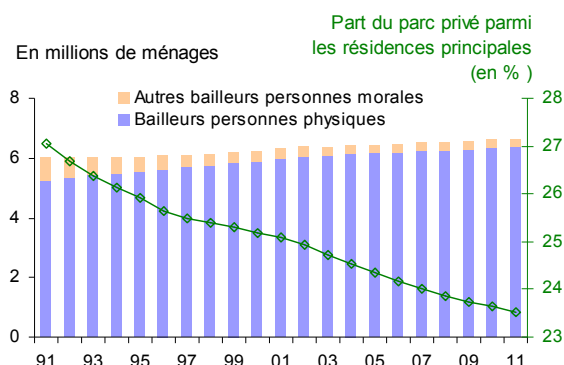
L'essentiel des locataires du secteur privé occupe un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2006, 413 000 ménages sont locataires d'un meublé et 19 000 sont sous-locataires. Les rapports locatifs dans le secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 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 (*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.

Le nombre de pièces, les revenus, ainsi que les unités de consommation sont définis dans l'encadré de la fiche D11.

Graphique D14.1

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE DEPUIS 1991



Source : Compte du logement 2011

Tableau D14.1

CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2011

	Ensemble des locataires du secteur privé (%)	Dont	
		Logements individuels (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,6	69,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,3	15,5	57,0
3 pièces	27,7	27,3	27,9
4 pièces	18,4	33,2	11,9
5 pièces	6,8	16,4	2,6
6 pièces ou +	2,8	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	41,9	48,3	39,0
entre 1949 et 1974	21,7	17,0	23,9
entre 1975 et 1999	19,7	17,3	20,7
après 1999	16,7	17,4	16,4
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	14,4	36,3	4,8
U. U < 20 000 h.	15,9	24,7	12,0
U. U de 20 à 100 000 h.	14,8	13,5	15,4
U. U > de 100 000 h.	37,1	21,8	43,8
Agglomération parisienne	17,8	3,7	24,0
	100,0	100,0	100,0

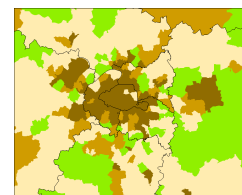
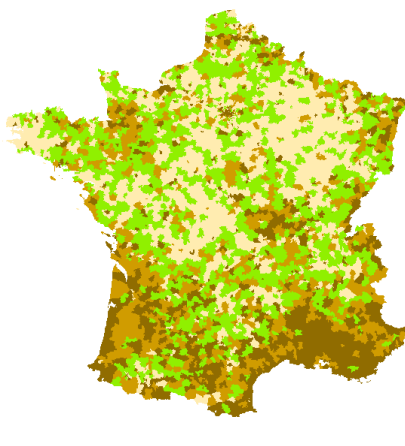
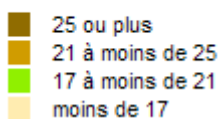
Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé

U. U = Unités Urbaines 2010

Carte D14.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2011

Part de locataires du parc privé en %

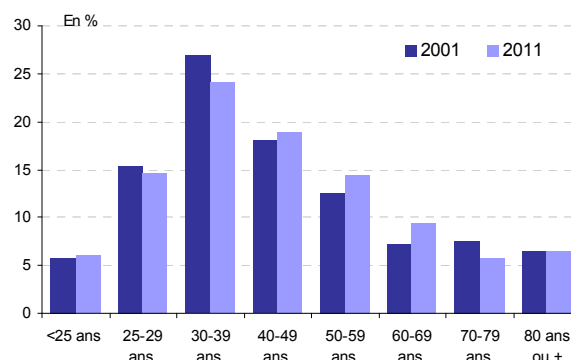


Île-de-France

Source : MEDDE – SOeS, Filocom 2011

Graphique D14.2

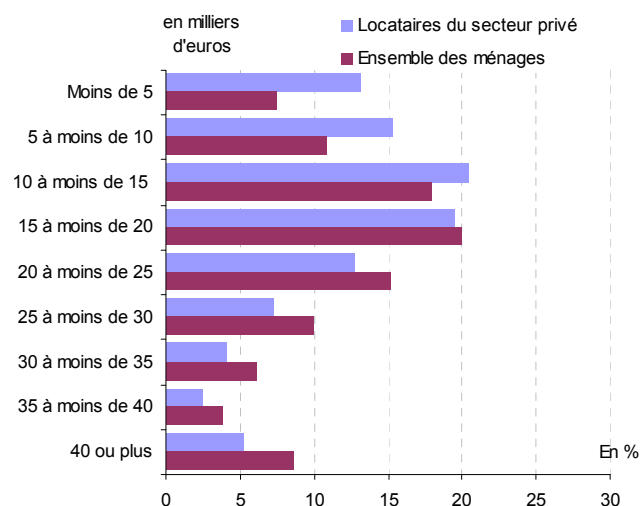
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Graphique D14.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSUMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2011



Source : MEDDE – SOeS, Filocom

Champ : France métropolitaine, ménages locataires de leur résidence principale dans le secteur privé



P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT EN 2011

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

En 2011, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 218,7 milliards d'euros et les emplois à 82,3 milliards d'euros (*tableau P1.1*). Le résultat brut courant (RBC - *encadré*) dégagé par cette activité s'élève à 136,4 milliards d'euros, soit 62,4 % du montant de la production.

Les loyers, qu'ils soient réels ou imputés, représentent plus de 99 % des ressources des producteurs de logement. Les subventions versées sous forme de bonifications d'intérêts, notamment aux bailleurs HLM et aux propriétaires accédants, représentaient près de 5 % des ressources en 1984. Depuis l'extinction quasi-totale de ces dispositifs au profit d'aides à l'investissement et du dispositif « PLA fiscal » (*fiche A7*), seules les indemnités d'assurances ⁽¹⁾, s'ajoutent aux loyers pour constituer les ressources.

Poursuite, en 2011, de l'érosion de la rentabilité de l'activité de production de service de logement

En 2011, le ratio de rentabilité (RBC / loyers) de l'activité de production de service de logement se dégrade de plus de 1 point, passant de 63,6 à 62,5. Il poursuit ainsi sa lente érosion depuis les points hauts de 2004 et 2005 où cet indicateur avait atteint 66,5 (*tableau P1.2*).

En effet, depuis 2005, la progression annuelle des loyers est inférieure à celle des charges, ce qui dégrade le ratio de rentabilité. L'année 2011 confirme cette tendance, après une année 2010 marquée par des indemnités d'assurance élevées : la croissance des loyers connaît un nouveau ralentissement

(+ 2,0 % après + 2,4 % en 2010) tandis que les charges renouent avec une croissance substantielle (+ 3,3 % - *fiche P2*).

Un infléchissement lié aux charges d'intérêt

La baisse du ratio de rentabilité ne concerne pas l'ensemble des filières : il se maintient pour les bailleurs privés et il semble même plutôt en légère progression pour les bailleurs HLM (*fiche P3*) si l'on exclut l'année 2011 pour laquelle la mise en place du prélèvement sur le potentiel financier (*fiches E5 et A12*) joue assez sensiblement. À l'inverse, les propriétaires occupants connaissent une dégradation de ce ratio (*fiche P4*).

Le ralentissement des loyers imputés des propriétaires occupants est plus important que celui des loyers réels, ce qui a un impact sur la dégradation de ce ratio pour les propriétaires (*fiche P4*). Par ailleurs, la hausse relativement soutenue de la fiscalité foncière au cours des dernières années, participe de ce mouvement. Mais ce sont surtout les charges d'intérêt qui pèsent sur les propriétaires accédants qui expliquent la baisse. Pour autant, après une progression de plus de 10 % en 2006, 2007 et 2008, la croissance des charges d'intérêts semble ralentir, en lien avec la baisse des taux d'intérêt : elle n'est plus que de 4,3 % en 2011 après 3,0 % en 2010. ■

⁽¹⁾ Celles-ci peuvent fluctuer assez sensiblement lors de catastrophes naturelles, comme par exemple après les tempêtes de décembre 1999 (année 2000 - *graphique P1.1*).

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 : le résultat brut courant (RBC) tient compte des éléments du compte de producteur décrits dans le tableau ci-après. 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.

EMPLOIS

Consommation intermédiaire

- 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

Valeur ajoutée brute (VA)

- 21.31 Frais de personnels d'immeuble
- 21.32 Frais de personnels de gestion
- 21.41 Taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB)

Excédent brut d'exploitation (EBE)

- 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)

Résultat brut courant (RBC)

RESSOURCES

Production

- 22.11 Loyers nets de CRL
(anciennement TADB puis CACRDB)

Valeur ajoutée

- 22.2 Subventions d'exploitation

Excédent brut d'exploitation

- 22.31 Indemnités d'assurances

Tableau P1.1RESSOURCES⁽¹⁾ ET EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2011

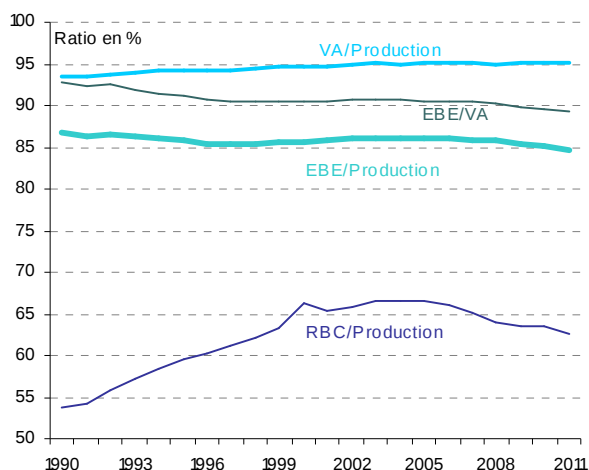
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	199,3	19,3	0,1	218,7
Emplois (Md€)	73,5	6,0	2,8	82,3

Source : Compte du logement 2011

(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

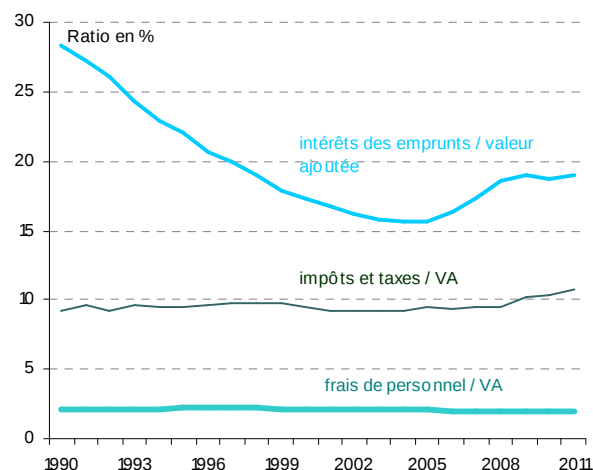
BAISSE DU RATIO EBE/PRODUCTION



Source : Compte du logement 2011

Graphique P1.2

LA CHARGE FINANCIERE SE STABILISE, LES IMPOTS ET TAXES PROGRESSENT



Source : Compte du logement 2011

Tableau P1.2

RESULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

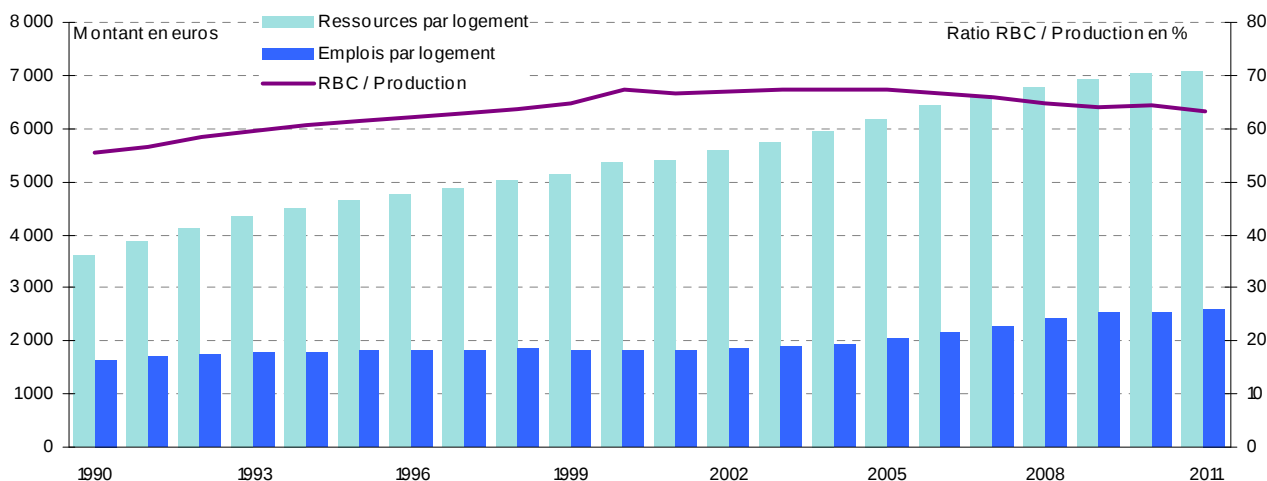
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Ressources (Md€)	54,2	145,8	148,7	155,7	162,7	170,7	180,1	189,4	197,5	203,5	210,4	215,4	218,7
Emplois (Md€)	28,4	51,4	52,2	53,5	54,9	57,5	60,8	64,8	69,2	73,8	77,8	79,5	82,3
Résultat brut courant (Md€)	25,8	94,4	96,6	102,2	107,8	113,1	119,3	124,6	128,3	129,7	132,6	135,9	136,4
Production (Md€)	51,6	142,4	148,0	155,3	162,2	170,1	179,6	188,8	196,9	202,9	208,7	213,8	218,1
RBC/Production (%)	49,9	66,3	65,3	65,8	66,4	66,5	66,5	66,0	65,2	63,9	63,5	63,6	62,5

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

Source : Compte du logement 2011

Graphique P1.3

LE RATIO RBC/PRODUCTION AFFERENT AUX RESIDENCES PRINCIPALES POURSUIT SON REPLI EN 2011



Source : Compte du logement 2011

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2011, les charges des producteurs de service de logement (*encadré*) s'élèvent à 82,3 milliards d'euros. Elles pèsent essentiellement sur les résidences principales (73,4 milliards, soit 89,2 % du montant total) ; 7 % sont allouées aux résidences secondaires et 3 % aux logements vacants. En 2011, leur montant accélère légèrement (+ 3,6 % après + 2,2 %). Mais la croissance reste modérée au regard des années antérieures à 2010.

Les intérêts des emprunts repartent à la hausse

Les charges financières des producteurs de service de logement représentent à elles seules 39,3 milliards d'euros, soit près de la moitié des charges des producteurs de service de logement (*graphique P2.2*). Les propriétaires accédants de leur résidence principale en supportent 27,9 milliards (71 % du total). Au total, si l'on ajoute les emprunts portant sur des travaux des occupants non-accédants, sur des résidences secondaires ou sur des logements en location, les ménages s'acquittent de 91,4 % de l'ensemble de ces charges d'intérêt.

Après une année 2010 de faible croissance (+ 0,7 %), les charges financières repartent nettement à la hausse (+ 3,9 % en 2011). Compte tenu de leur poids dans l'ensemble des charges des producteurs, cette hausse explique 1,9 point de croissance (*graphique P2.1*). Pour autant, les charges financières ne renouent pas avec le rythme de croissance qu'elles avaient connu avant la crise (+ 10 % en 2006, 2007 et 2008).

Cette légère accélération est tout d'abord le fruit des propriétaires accédants : leurs charges financières progressent de 3,1 % en 2011 (après + 2,1 % en 2010). Dans une moindre mesure elle s'explique également par l'accélération des charges financières des bailleurs personnes physiques.

Dans un contexte de reprise du marché de l'immobilier (*fiche I1*), cette hausse des charges d'intérêt s'explique par une hausse de l'endettement

des ménages : les charges d'intérêt répercutent la hausse des crédits versés en 2010 (+ 26,3 %) et en 2011 (+ 5,0 %). Les encours de crédits à l'habitat augmentent à nouveau (+ 8,9 % en 2010 puis + 6,0 % en 2011) et ce malgré des remboursements anticipés en capital en nette hausse. En outre, les taux augmentent légèrement (+ 0,4 point en 2011).

Dans le même temps, la légère hausse des charges liées aux intérêts d'emprunt des bailleurs HLM, après la forte diminution de 2010, contribue également à cette accélération.

La TFPB reste sur une forte croissance et un nouveau prélèvement pèse sur les bailleurs HLM. Les autres charges décélèrent

Les charges autres que les intérêts d'emprunts connaissent un nouveau ralentissement de leur croissance : + 3,3 % en 2011 après + 3,6 %.

Comme les années précédentes, le montant total de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) reste sur une forte croissance (*fiche A12*), et ce quelle que soit la filière (*graphique P2.4*). La TFPB explique à elle seule 1,1 point de croissance de l'ensemble des charges des producteurs. En outre, le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs HLM mis en place en 2011 (*fiche E5*) représente une charge de 175 millions d'euros supplémentaires.

Mais les autres postes de charges décélèrent franchement : leur croissance s'établit, en 2011, à 1,3 % après 2,6 % en 2010 et 3,0 % en moyenne annuelle sur les 10 dernières années. Elles n'expliquent que 0,3 point de la croissance totale des charges des producteurs en 2011. L'ensemble des sous-postes contribuent à ce ralentissement : l'imposition sur les revenus locatifs (*encadré*), les frais d'agence, les dépenses d'assurance... Mais ce sont surtout l'entretien et les petits travaux des parties communes, avec une croissance de 0,6 % en 2011 (après + 5,6 % en 2010) qui participent à ce mouvement. ■

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 : certaines d'entre elles, les charges dites « non récupérables », sont supportées 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 répartition est encadrée, en particulier, par les décrets n°82-955 et n°82-1164 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.

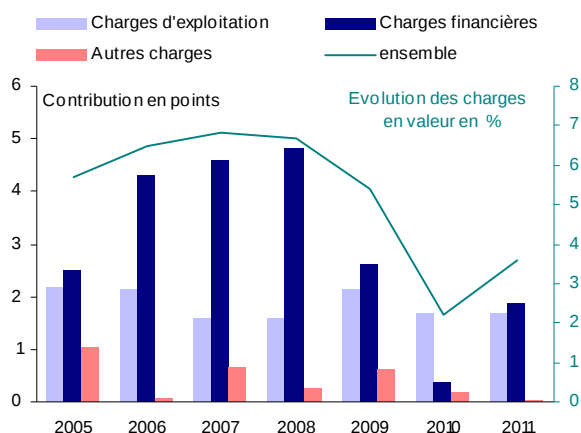
Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

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 ainsi que le prélèvement sur le potentiel financier des bailleurs HLM ;
- * **les charges financières** ou les intérêts des emprunts ;
- * **les « autres charges »** : impôts sur les revenus fonciers, taxe sur les logements vacants (pour les bailleurs privés uniquement), taxe de solidarité active (1,1 % pour financer le RSA - mise en place en 2009), 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

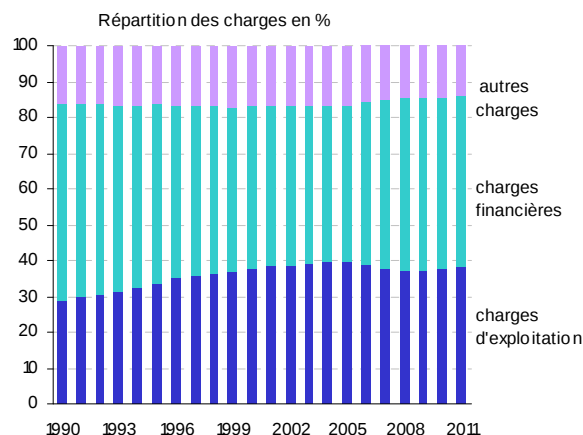
LES CHARGES FINANCIERES IMPRIMENT LE RYTHME DE CROISSANCE DES CHARGES DES PRODUCTEURS



Source : Compte du logement 2011

Graphique P2.2

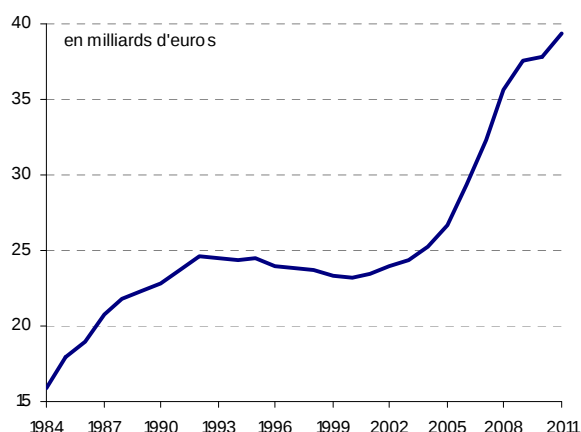
EVOLUTION DU POIDS DES DIFFERENTES CHARGES



Source : Compte du logement 2011

Graphique P2.3

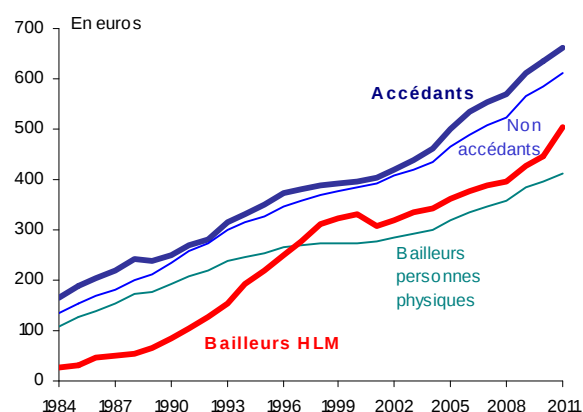
LES INTERETS DES EMPRUNTS REPARTENT A LA HAUSSE EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique P2.4

LA CROISSANCE DE LA TFPB RESTE VIVE POUR TOUTES LES FILIERES



Source : Compte du logement 2011

Tableau P2.1

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros									
	1984	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Entretien et petits travaux des parties communes	2 054	2 848	2 956	3 135	3 267	3 441	3 638	3 565	3 755	3 777
Services extérieurs ⁽¹⁾	1 637	3 944	4 439	4 432	4 617	4 758	4 932	5 088	5 245	5 392
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion ⁽²⁾	1 065	3 167	3 322	3 467	3 596	3 655	3 770	3 925	4 056	4 172
TFPB	2 807	11 367	11 943	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	17 167	18 041
Prélèvement sur le potentiel financier des HLM	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175
Intérêts des emprunts	15 883	24 337	25 273	26 718	29 331	32 304	35 642	37 585	37 864	39 345
Autres impôts et taxes ⁽³⁾	1 755	2 822	2 911	3 242	3 145	3 304	3 382	3 800	3 891	3 942
Prestations de service, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	464	1 204	1 253	1 343	1 400	1 527	1 620	1 616	1 670	1 736
Primes d'assurances	278	531	601	641	621	695	714	770	813	813
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 481	4 711	4 826	4 958	5 060	5 119	5 113	5 097	5 042	4 946
Ensemble des emplois	28 424	54 931	57 523	60 811	64 763	69 183	73 812	77 786	79 502	82 338

Source : Compte du logement 2011

(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 2011, les bailleurs perçoivent en moyenne 7 745 euros par logement de ressources liées à l'activité de location, quasi-intégralement sous forme de loyers, et acquittent 2 915 euros de charges, soit un résultat brut courant (RBC – encadré fiche P1) de 4 829 euros par logement.

Les données en emplois et ressources diffèrent fortement entre les bailleurs privés et sociaux

La principale différence entre secteur libre et bailleurs sociaux concerne les loyers. Ainsi, en 2011, les ressources des bailleurs HLM s'établissent à 4 300 euros en moyenne par logement et celles des bailleurs personnes physiques (BPP) à 6 338 euros, soit 47 % de plus. Après s'être largement creusé entre 2000 et 2007, passant de 30 % à 49 %, ce différentiel semble désormais se stabiliser.

Par ailleurs, la structure des charges est également dissemblable entre les deux filières (*graphique P3.1*). Cette différence s'explique avant tout par le traitement fiscal puisque seul le secteur libre est assujéti à l'impôt sur les revenus fonciers, qui représentent 21 % de leurs charges (590 € par logement en 2011⁽¹⁾). Mais elle est également due à la structure par type de logement : la prédominance d'immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels plus importants. Enfin, les charges d'intérêts par logement supportées par les bailleurs HLM sont généralement plus élevées en raison du poids des emprunts dans le financement de leur investissement. Pour autant cet écart entre filières s'est réduit depuis deux ans compte tenu de la forte diminution du taux de rémunération du livret A (*encadré fiche I4*).

Au final, le RBC est largement supérieur pour les bailleurs privés que pour les bailleurs sociaux (respectivement 3 521 et 2 034 euros).

La rentabilité des BPP reste en légère diminution

La rentabilité de gestion locative (*encadré*) des BPP s'établit, en 2011, à 55,8 % (*graphique P3.3*). Elle perd 0,4 point par rapport à 2010, poursuivant ainsi la baisse observée depuis le point haut de 2000 (57,3 %) mais reste néanmoins supérieure à celle qui était mesurée durant les décennies antérieures.

Cette légère dégradation de la rentabilité des BPP s'explique par divers facteurs. Tout d'abord, la hausse des impôts est importante sur la période récente (+ 4,5 % en moyenne annuelle entre 2000 et 2011), même si celle-ci ralentit légèrement en 2011 (+ 2,8 %). Ensuite, les charges financières progressent de 8,2 % en moyenne sur la même période avec, là encore, un net ralentissement depuis 2009 (+ 3,9 % en 2011). Les incitations fiscales à l'investissement locatif ont en effet poussé à l'endettement des ménages. Toujours sur la période 2000-2011, les loyers progressent de 3,9 % en moyenne annuelle, soit un rythme sensiblement identique à celui de l'ensemble des charges.

Côté bailleurs sociaux, la rentabilité se replie légèrement mais reste à un niveau élevé

La rentabilité pour le secteur HLM en 2011 est de 47,6 % (*graphique P3.4*). Elle marque un net repli par rapport au point haut de 2010 (49,7 %), en large partie du fait de la mise en place du prélèvement sur le potentiel financier des HLM (*fiche E5 et A12*). Celle-ci représente un montant de 175 millions d'euros en 2011, soit 2 points de croissance sur les charges des bailleurs HLM.

La rentabilité reste néanmoins à un niveau historiquement élevé. Sa hausse a été le fruit d'une augmentation sensible des loyers perçus (+ 3,8 % en moyenne annuelle entre 2002 et 2011) même si, à l'instar des loyers des BPP, leur croissance tend désormais à ralentir. Face à cette hausse des loyers perçus, les charges ont connu une croissance très modérée (+ 2,3 % en moyenne annuelle sur cette même période hors prélèvement sur le potentiel financier) et, notamment, grâce aux charges d'intérêt. Celles-ci ont fortement diminué en 2010, en lien avec la baisse du taux de rémunération du livret A (*encadré fiche I4 et graphique I4.3*). En 2011, elles repartent néanmoins à la hausse, conséquence de l'effort d'investissement mais également en raison de la hausse des taux du livret A.

⁽¹⁾ L'impôt sur les revenus fonciers est enregistré ici sur l'année correspondant aux revenus ; il est donc décalé d'un an par rapport à l'impôt perçu par l'État figurant dans les tableaux sur les prélèvements de la fiche A12, qui intervient l'année suivante.

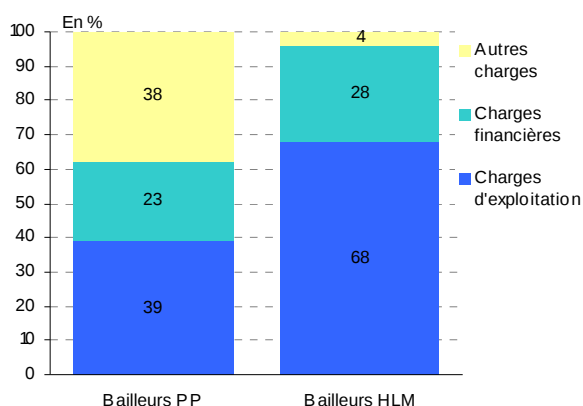
Concepts et méthodes : la rentabilité de gestion locative – le cas des bailleurs

La rentabilité de gestion locative est mesurée par le rapport entre le RBC et les loyers. Ce ratio peut être perturbé par des événements accidentels, comme c'est le cas en 2000 où son augmentation est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

Sur le long terme, il est indicateur synthétique de l'évolution des emplois et des ressources des producteurs de service de logement, qui peut s'appliquer à chacune des filières. Pour les HLM, par exemple, son évolution reflète les fluctuations de la fiscalité applicable aux logements sociaux et, notamment, de la TFPB qui a pesé sur le ratio de rentabilité au cours des années 90 (*fiche A12*). Mais elle traduit également l'évolution des charges d'exploitation, qui avait été vive dans le courant des années 1980 ou encore celle des charges d'intérêts qui ont fortement diminué à partir de 1986, en lien avec la baisse de la rémunération du livret A sur laquelle est indexé le taux des prêts locatifs aidés (PLA) puis en raison du réaménagement de la dette en 1989 et du repli de l'investissement jusqu'en 1990. À l'inverse, les années 1990 comme la fin des années 2000 ont connu une augmentation des charges financières en raison des efforts d'investissement, contrecarrée dès 2010 par la baisse des taux d'intérêts.

Graphique P3.1

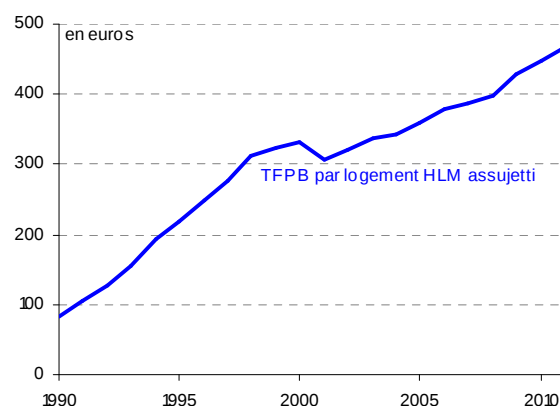
DES STRUCTURES DE CHARGES TRES DIFFERENCIEES



Source : Compte du logement 2011

Graphique P3.2

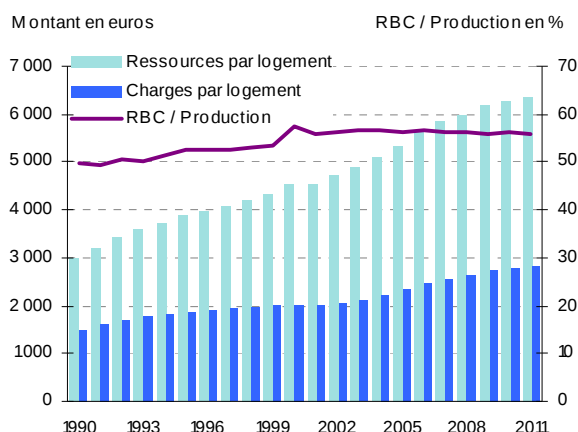
LA TFPB PAR LOGEMENT HLM ASSUJETTI PROGRESSE DE 4,3 % EN MOYENNE ANNUELLE DEPUIS 2001



Source : Compte du logement 2011

Graphique P3.3

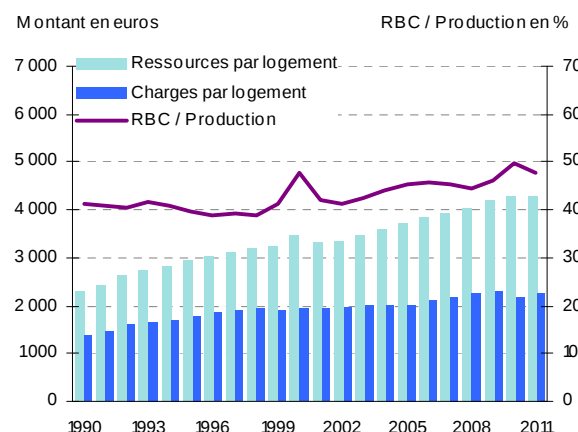
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES RESTE EN LÉGERE BAISSSE



Source : Compte du logement 2011

Graphique P3.4

MALGRÉ UN REPLI, LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM RESTE ÉLEVÉ EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau P3.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

En euros et en %

	1984	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Montant des ressources par logement	1 778	4 537	4 719	4 896	5 096	5 351	5 648	5 856	6 000	6 174	6 279	6 338
Montant des charges par logement	842	2 020	2 073	2 124	2 220	2 360	2 456	2 564	2 642	2 760	2 788	2 816
RBC / Production (%)	53,0	55,8	56,3	56,8	56,6	56,1	56,7	56,4	56,2	55,9	56,1	55,8
Intérêts / Production (%)	4,6	6,8	6,9	7,1	7,4	7,9	8,7	9,2	9,9	10,2	10,2	10,3
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	9,1	8,3	8,3	8,3	8,2	8,8	8,2	8,4	8,4	9,3	9,4	9,3

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 2011

Tableau P3.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

En euros et en %

	1984	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Montant des ressources par logement	1 749	3 315	3 378	3 488	3 596	3 705	3 828	3 942	4 045	4 214	4 299	4 300
Montant des charges par logement	1 201	1 940	1 994	2 014	2 026	2 041	2 092	2 173	2 262	2 299	2 199	2 266
RBC / Production (%)	37,9	42,1	41,3	42,6	44,2	45,4	45,8	45,3	44,5	46,3	49,7	47,6
Intérêts / Production (%)	51,9	22,8	23,3	22,1	20,1	18,9	18,3	19,1	20,0	19,1	15,2	15,0

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 2011

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Les loyers imputés par logement des propriétaires accédants et non accédants sont très proches, respectivement de 8 138 et 8 216 euros en 2011. Il en va de même pour les charges hors intérêts des emprunts (798 euros par logement contre 841 euros).

Pour autant, les propriétaires accédants supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts : 5 414 € par logement en moyenne en 2011. Ce poids 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. Toujours est-il que ces intérêts modifient fondamentalement la structure du compte de producteur : le résultat brut courant (*encadré*) pour les propriétaires accédants s'élève à 1 941 euros en moyenne par logement alors que celui des non accédants s'élève à 7 388 euros. Il en va de même pour la rentabilité du service de logement (*encadré*) : alors qu'elle est proche de 90 % pour les non-accédants, elle s'élève à 23,8 % pour les accédants.

Nouvelle dégradation du résultat pour les propriétaires accédants

En 2011, la rentabilité pour les propriétaires accédants diminue à nouveau : elle s'établit à 23,8 % contre 27,5 % en 2010. Elle a perdu 29,1 points depuis le point haut de l'année 2000 (*graphique P4.3*). Celui-ci avait été atteint après quatorze années de progression continue durant lesquelles la baisse des taux d'intérêt avaient permis

une diminution des charges financières (*graphique P4.2*).

Cette dégradation est, avant tout, la conséquence de la hausse des charges financières : elles progressent de 4,5 % en 2011, soit un rythme relativement soutenu, même s'il n'atteint pas le rythme connu entre 2003 et 2009 (+ 9,1 % en moyenne annuelle). Dans une moindre mesure, elle est également le résultat d'un ralentissement des loyers imputés : leur évolution était de 3,1 % en 2005 puis s'est progressivement tassée avant de connaître un léger recul en 2011 (- 0,3 %).

Enfin, les autres charges restent orientées à la hausse sur l'ensemble des années 2000 (+ 4,8 % en moyenne annuelle), comme en 2011 (+ 3,8 %). De ce fait, le poids des charges financières n'augmente que très légèrement en 2011 (*graphique P4.2*), et ce malgré une légère croissance des taux d'intérêt (+ 0,4 point en moyenne sur l'année).

Une érosion de la rentabilité des propriétaires non accédants de plus en plus sensible

La rentabilité pour les propriétaires non accédants s'établit à 89,9 % en 2011, soit 0,4 point de moins qu'en 2010. Bien que très stable sur longue période, la diminution de cet indicateur semble s'accélérer depuis son point haut en 2005 (*graphique P4.4*). La hausse soutenue de la TFPB mais également le ralentissement de la croissance des loyers imputés expliquent ce relatif déclin. ■

Concepts et méthodes : les comptes des propriétaires occupants

Loyers imputés. 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.

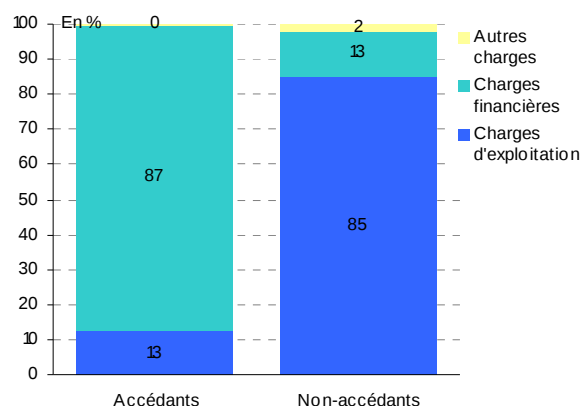
Les charges des propriétaires occupants sont les mêmes que celles des autres producteurs de service de logement (bailleurs). Ce sont celles dont continueraient de s'acquitter les propriétaires occupants s'ils mettaient leur logement en location (*encadré fiche P2*).

Le résultat brut courant (RBC) est le solde entre les ressources des producteurs de logement et leurs emplois. Dans le cas des bailleurs personnes physiques et des bailleurs d'HLM, pour lesquels le service de logement est une activité marchande, il traduit le « bénéfice brut » (avant déduction des amortissements) dégagé par ces producteurs à travers cette activité. Dans le cas des propriétaires occupants, les ressources sont constituées par les loyers imputés. Le résultat brut courant donne donc simplement une mesure de l'importance des charges par rapport à la valeur d'usage de leur logement. 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.

La rentabilité de service de logement est mesurée, ici, par le rapport entre le RBC et les loyers imputés. En 2000, l'élévation de ce ratio est liée à la perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances, suite à la tempête de décembre 1999, qui a sensiblement augmenté les ressources des producteurs de logement.

Graphique P4.1

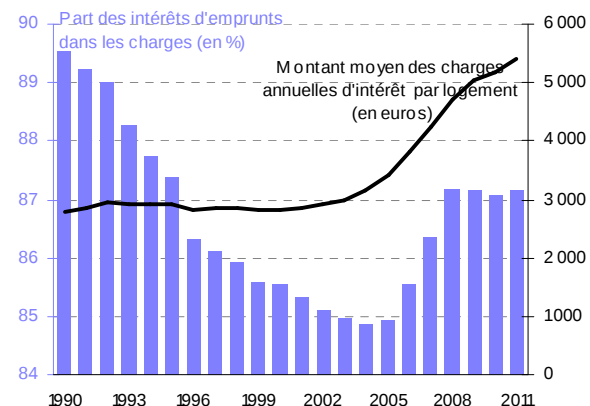
LES CHARGES FINANCIERES REPRESENTENT 87 % DES CHARGES DES ACCEDANTS



Source : Compte du logement 2011

Graphique P4.2

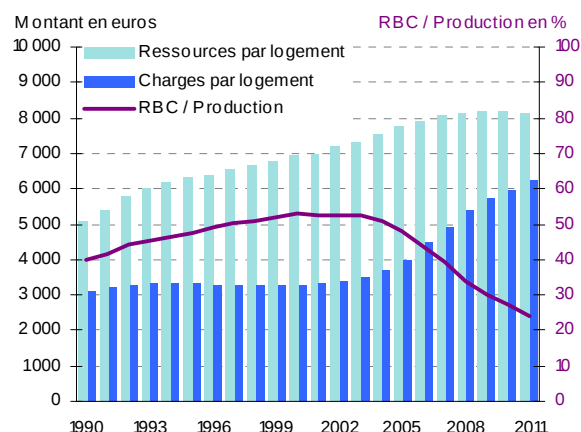
LES INTERETS D'EMPRUNT DES ACCEDANTS RESTENT ORIENTES A LA HAUSSE, MAIS LEUR PART DANS LES CHARGES RESTE STABLE



Source : Compte du logement 2011

Graphique P4.3

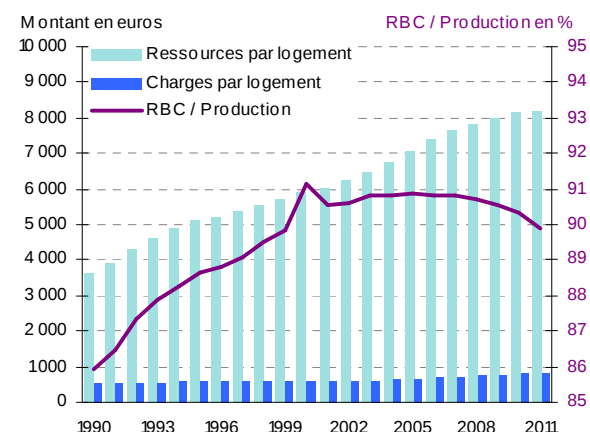
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCEDANTS DIMINUE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2011

Graphique P4.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES NON-ACCEDANTS S'ERODE DE PLUS EN PLUS VITE



Source : Compte du logement 2011

Tableau P4.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCEDANTS

En euros et en %

	1984	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Montant des ressources par logement	3 672	7 018	7 196	7 347	7 526	7 760	7 944	8 090	8 141	8 198	8 197	8 152
Montant des charges par logement	2 385	3 343	3 412	3 506	3 725	4 014	4 458	4 908	5 409	5 764	5 951	6 212
RBC / Production (%)	37,7	52,5	52,7	52,4	50,6	48,4	43,9	39,4	33,6	29,8	27,5	23,8
Intérêts / Production (%)	63,1	40,7	40,4	40,6	42,1	44,0	48,1	52,5	58,0	61,5	63,5	66,5

Source : Compte du logement 2011

Tableau P4.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCEDANTS

En euros et en %

	1984	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Montant des ressources par logement	2 314	6 056	6 275	6 488	6 743	7 066	7 368	7 638	7 822	8 009	8 139	8 228
Montant des charges par logement	335	585	595	603	628	655	684	711	739	787	813	841
RBC / Production (%)	85,7	90,5	90,6	90,8	90,8	90,9	90,8	90,8	90,7	90,5	90,3	89,9
Intérêts / Production (%)	6,3	1,8	1,7	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,3

Source : Compte du logement 2011

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

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent, en 2011, à 11,9 milliards d'euros. Les charges représentent quant à elles 6,8 milliards d'euros parmi lesquels 4,3 milliards sont des frais de personnel, de service ou de gestion (*tableau P5.2*). Le montant annuel des charges par lit s'élève à 5 640 euros avec, comme pour les redevances, une forte diversité entre les types de structures (*tableau P5.3*).

Contrairement aux comptes des logements ordinaires, tant les ressources que les charges incluent les charges dites « récupérables » pour les logements collectifs (*encadré*).

Des ressources peu dynamiques...

Les ressources des producteurs de service de logement collectif se présentent essentiellement sous forme de redevances (*tableau P5.1*). Celles-ci connaissent une croissance assez faible depuis 2006, en partie liée à la faible croissance du parc (*fiche D9*). L'année 2011 confirme cette atonie, avec une croissance de 0,9 % des redevances et de 0,7 % du nombre de lits occupés.

Bien que minoritaires par rapport aux redevances, les subventions représentent tout de même 840 millions d'euros, soit 7,3 % des ressources des producteurs (*encadré*). Elles sont particulièrement importantes dans les structures d'hébergement pour étudiants où elles atteignent près du tiers des ressources (*tableau P5.1 et graphique P5.1*). Après une période de décroissance durant les années 2000 (- 0,8 % entre 2001 et 2009), les subventions semblent repartir légèrement à la hausse (+ 1,9 % en 2011 après + 2,5 % en 2010) sans pour autant renouer avec les fortes augmentations des années 90 (+ 7,1 % entre 1990 et 2001).

... et des charges qui ne progressent pas plus

Les charges des producteurs de service de logement collectif connaissent également un rythme de croissance assez faible depuis 2003 et, plus encore, depuis 2008. En 2011, la hausse s'établit à 1,5 %, un rythme similaire à celui des années précédentes.

Compte tenu de leur poids dans les charges (61,9 % en 2011 - *tableau P5.4*), ce sont les frais de personnel qui expliquent l'essentiel de la croissance des charges. Ce sont eux qui avaient expliqué la forte croissance des charges entre 1990 et 2003, avec une croissance de 7,1 % en moyenne annuelle. Depuis 2004, les frais de personnel connaissent une croissance beaucoup plus modérée (+ 2,0 % en moyenne annuelle entre 2003 et 2011) et leur hausse reste limitée en 2011 (+ 1,3 %). De même, les services extérieurs, qui incluent notamment les frais locatifs et de copropriété et les petits travaux restent sur une croissance très modérée en (+ 1,4 %) en 2011.

Les intérêts des emprunts ont également participé au ralentissement des charges : ils diminuent depuis 2002 (- 1,9 % en moyenne annuelle entre 2001 et 2010) mais semblent repartir légèrement à la hausse en 2011 (+ 2,1 %).

Les autres postes de charges ont connu une croissance un peu plus vive, sur la période récente comme en 2011. Les charges locatives notamment, qui regroupent l'entretien et les petits travaux des parties communes ainsi que les dépenses d'énergie, connaissent une croissance de 2,9 % en moyenne annuelle entre 2003 et 2011 et de 2,1 % en 2011. Mais c'est aussi le cas des impôts et taxes (taxe de balayage et taxe d'enlèvement des ordures ménagères). ■

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

Pour les établissements d'hébergement collectif, il est généralement impossible, sur la base des comptes de ces établissements, de distinguer les charges récupérables (dépenses d'énergie et de nettoyage des chambres par exemple) des charges non récupérables (travaux d'entretien des locaux). En effet, les charges récupérables sont généralement collectives et non individualisables. En outre, elles sont incluses dans les « redevances » versées par les occupants (*encadré fiche D9*).

C'est pourquoi, afin de rendre le résultat brut courant (RBC) de ces structures homogène avec celui des bailleurs de logements ordinaires, le compte des producteurs de service de logement collectif considère : (i) en ressources des redevances incluant des charges récupérables ; (ii) en charges l'ensemble des charges (récupérables et non récupérables). Les ressources incluent, en outre, des subventions d'exploitation et indemnités d'assurances.

Compte des producteurs de service de logement	Loyers nets des charges récupérables, hors énergie	RBC	Redevances yc charges récupérables	RBC
		Charges non récupérables		Charges non récupérables + récupérables
		Logements ordinaires		Locaux d'hébergement

Par ailleurs, il faut noter que les structures participant à la production de service de logement collectif pratiquent également d'autres activités (restauration, accueil, suivi médical...). Il est donc nécessaire pour les comptes du logement d'isoler, dans les comptes de ces établissements, ce qui relève des produits et charges liées à l'activité d'hébergement de ce qui relève d'autres activités.

Enfin, des prestations en nature permettent de réduire le coût de la redevance pour les ménages (par exemple, les allocations logement ou l'aide aux personnes âgées dépendantes - APA). Pour autant, conformément aux concepts de la comptabilité nationale, celles-ci ne sont pas retracées comme une subvention : elles sont versées aux ménages, qui l'utilisent pour payer une redevance.

Tableau P5.1

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2011

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficulté	Travailleurs	Étudiants	Total
Ressources (en millions d'euros)	8 434	1 994	522	539	410	11 898
Redevances	7 920	1 855	456	471	296	10 998
Subventions d'exploitation	503	95	65	63	114	840
Indemnités d'assurances	11	44	1	5	0	60

Source : Compte du logement 2011

Tableau P5.2

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personnes âgées	1 586	4 309	4 659	4 726	4 813	4 918	5 069	5 145	5 162	5 204	5 234
Adultes handicapés	396	596	611	557	598	584	581	510	573	574	575
Personnes en difficulté sociale	107	187	168	239	316	376	318	347	326	353	387
Travailleurs	265	340	353	360	345	376	405	436	431	436	463
Étudiants	156	178	187	182	195	192	238	263	259	282	290
Total	2 510	5 610	5 978	6 064	6 267	6 446	6 611	6 701	6 751	6 849	6 949

Source : Compte du logement 2011

Tableau P5.3

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Personnes âgées	3 910	6 320	6 520	6 570	6 650	6 760	6 910	6 980	6 960	6 980	6 980
Adultes handicapés	7 060	5 970	5 870	5 140	5 300	4 990	4 900	4 270	4 790	4 800	4 800
Personnes en difficulté sociale	3 640	6 430	5 060	6 350	7 990	9 390	7 820	7 990	6 400	6 320	6 740
Travailleurs	1 780	2 420	2 590	2 630	2 650	2 820	3 070	3 350	3 400	3 390	3 530
Étudiants	1 140	1 120	1 160	1 120	1 190	1 150	1 420	1 550	1 500	1 630	1 670
Total	3 230	5 060	5 200	5 210	5 350	5 440	5 540	5 580	5 570	5 600	5 640

Source : Compte du logement 2011. Les montants sont arrondis à la dizaine d'euros.

Tableau P5.4

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTE

En %

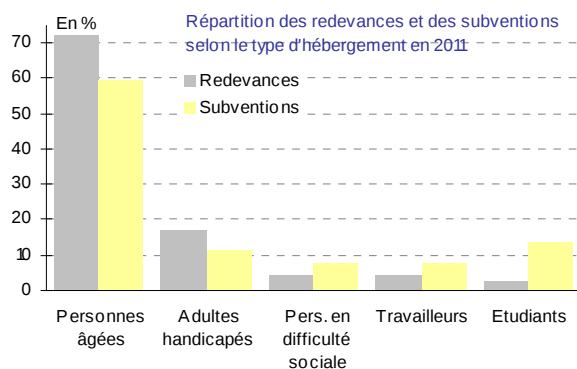
	1990	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Charges locatives (*)	19,6	16,9	16,4	16,6	16,5	16,9	16,9	17,2	17,3	17,6	17,7
Services extérieurs	13,1	16,0	15,7	16,1	15,6	15,5	15,4	15,4	15,3	15,3	15,3
Frais de personnels	58,2	60,3	61,5	61,6	62,6	62,3	62,2	62,0	62,2	62,0	61,9
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	0,7	0,5	0,6	0,6	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	6,3	5,7	5,1	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5	4,4	4,4
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2011

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

Graphique P5.1

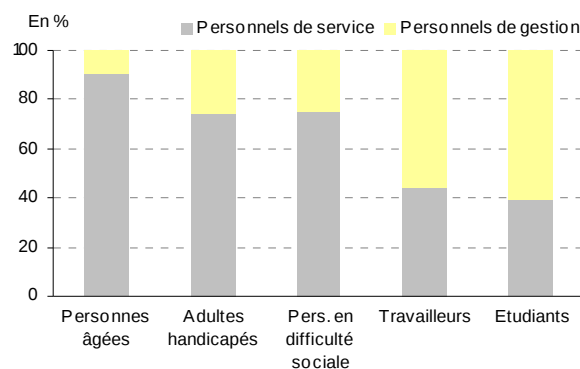
LA PART DES SUBVENTIONS EST FORTE POUR LES FOYERS D'ÉTUDIANTS



Source : Compte du logement 2011

Graphique P5.2

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



Source : Compte du logement 2011



I – L'ACTIVITE IMMOBILIERE EN 2011

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2011, l'activité immobilière (*encadré*) s'établit à 296,5 milliards d'euros (*tableau I1.1*). Après le point bas de 2009, elle retrouve son plus haut niveau, atteint en 2007 (294,5 milliards en euros courants). Le rattrapage, déjà important en 2010 (+ 14,6 %), se poursuit en 2011 (+ 11,9 %). Cette reprise est dynamisée par les acquisitions de logements d'occasion dont la valeur augmente pour la deuxième année consécutive (+ 16,0 % en 2011 après + 36,4 % en 2010) et qui contribuent, à elles seules, à 79 % de la croissance de l'activité immobilière en 2011. Mais, contrairement à l'année 2010, la construction neuve participe également à ce rebond : avec une croissance de 8,9 %, l'investissement dans le neuf représente 2 points de croissance de l'activité immobilière dans son ensemble. Les gros travaux d'entretien et d'amélioration restent en légère croissance (+ 2,2 %).

La formation brute de capital fixe (FBCF), qui n'inclut pas les transactions dans l'ancien ni les valeurs des terrains (*encadré*), s'établit, quant à elle, à 116,0 milliards d'euros (*tableau I1.2*). Compte tenu de la reprise dans le neuf et de la légère croissance des gros travaux d'entretien amélioration, elle repart également à la hausse en 2011 (+ 6,3 % après - 0,7 % en 2010). Pour autant, elle ne retrouve pas, le niveau qui avait été le sien de 2006 à 2008. La reprise de la FBCF, observée en 2011, est d'autant plus timide qu'elle n'est que de 2,1 % en volume : la hausse des prix (+ 4,2 %) explique à elle seule les deux tiers de la reprise (*graphique I1.2*).

L'activité immobilière des ménages continue de progresser en 2011

Après avoir augmenté de 12,2 % en moyenne par an entre 2000 et 2007, l'activité immobilière des

ménages se replie en 2008, puis davantage en 2009 suite à la crise immobilière. Elle s'établit alors à 213 milliards d'euros (*fiche I3*). En 2011, après deux années de forte croissance, l'activité immobilière s'élève à 274,2 milliards d'euros. Néanmoins, elle ne retrouve pas le point haut de 2007 (278,6 milliards d'euros). Les ménages représentent alors 92,5 % de l'activité immobilière en 2011.

Ce rebond s'observe, comme en 2010, sur le marché de l'ancien (+ 16,2 %), mais également sur les segments du neuf et des travaux en 2011 (respectivement + 9,4 % et + 2,7 %), le neuf et les travaux représentant 89 % de la FBCF totale.

Croissance de l'activité immobilière des personnes morales en 2011

Depuis 2002, l'ensemble des dépenses liées aux acquisitions et travaux des personnes morales ne cesse de progresser. Ainsi, leur activité immobilière a plus que doublé en 10 ans en euros courants (+ 21,0 % en euros constants). Elle atteint 22,3 milliards d'euros en 2011 (*fiche I4*). Cette croissance tient essentiellement au dynamisme des organismes HLM qui représentent les trois quarts de l'activité immobilière en 2011. Le programme de rénovation urbaine, le plan de cohésion sociale et le plan de relance de l'économie créé fin 2008 sont autant de dispositifs qui ont favorisé ce dynamisme. L'activité des organismes HLM porte essentiellement sur le neuf. Elle s'y élève à 10,1 milliards d'euros en 2011 (sur 16,6 milliards tous marchés confondus), montant multiplié par 4 entre 2001 et 2011 en euros courants. Viennent ensuite les gros travaux d'entretien-amélioration à 5,2 milliards d'euros en 2011. ■

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

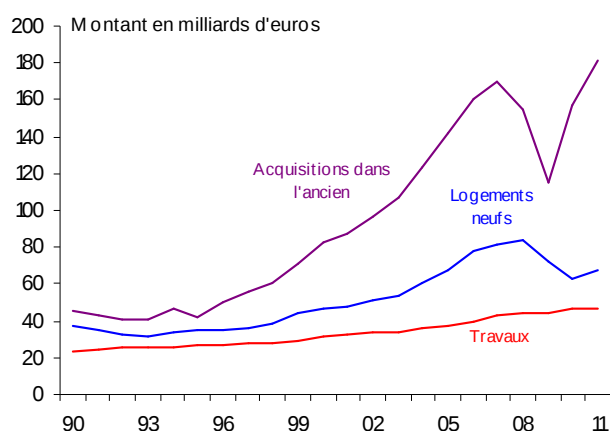
En milliards d'euros et en %

	Valeur (en milliards d'euros)			Evolution (en %)	
	2009	2010	2011	2010/2009	2011/2010
(1) Construction de logements neufs	55,8	50,8	54,7	- 9,0	7,8
(2) Terrains d'assise des logements neufs	14,7	10,5	11,9	- 29,1	13,9
(3) Frais et droits (neuf)	1,0	1,0	1,2	0,1	11,0
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	71,6	62,3	67,8	- 13,0	8,9
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	77,0	105,1	121,9	36,5	16,0
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	30,2	41,2	47,8	36,5	16,1
(7) Frais et droits (ancien)	7,7	10,4	12,0	35,8	15,8
(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (5 + 6 + 7)	114,8	156,7	181,8	36,4	16,0
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	44,7	46,0	47,0	2,9	2,2
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	8,7	11,4	13,2	31,6	15,4
(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	231,1	264,9	296,5	14,6	11,9
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	76,3	104,2	120,9	36,5	16,0
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	29,9	40,8	47,4	36,5	16,1
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	0,7	0,9	1,1	36,5	16,0
(15) Acquisitions nettes de cessions yc terrains (5 + 6 - 12 - 13)	1,0	1,3	1,5	36,5	16,0
(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)	109,9	109,1	116,0	- 0,7	6,3
(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)	124,9	119,9	128,3	- 4,0	7,0

Source : Compte du logement 2011

Graphique I1.1

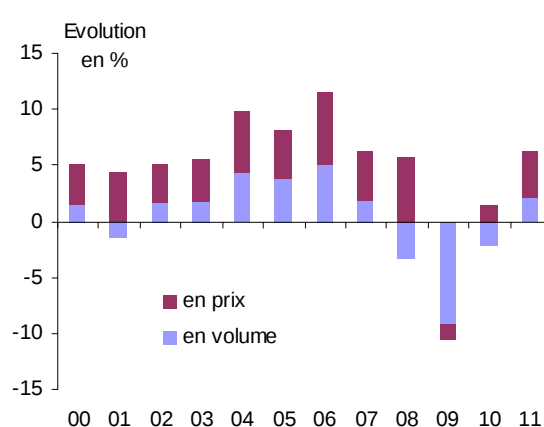
REPRISE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE DANS LE NEUF



Source : Compte du logement 2011

Graphique I1.2

ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Source : Compte du logement 2011

Tableau I1.2

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Valeur (en milliards d'euros)			Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2011/2010 (en %)		
	2009	2010	2011	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Neuf	56,8	51,8	55,9	- 8,9	- 9,9	1,1	7,9	2,3	5,4
Ancien	8,3	11,3	13,1	35,9	29,2	5,1	15,8	9,3	5,9
Travaux	44,7	46,0	47,0	2,9	1,9	0,9	2,2	0,0	2,2
Total	109,9	109,1	116,0	- 0,7	- 2,1	1,4	6,3	2,1	4,2

Source : Compte du logement 2011

I2 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Dans un contexte où l'activité immobilière repart à la hausse (+ 11,9 % en 2011 après + 14,6 % en 2010 - *fiche I1*), les crédits pour le logement connaissent une hausse de 4,0 %, qui fait suite à une hausse de 27,3 % en 2010.

Ralentissement des crédits versés aux ménages en 2011

La décélération du montant des crédits pour le logement est avant tout le fait des ménages (*graphique I2.1*). Leur montant s'établit à 146,3 milliards d'euros, en augmentation de 4,8 % en 2011 après le fort rebond enregistré en 2010 (+ 26,4 %).

Ce net ralentissement concerne l'ancien (+ 6,2 % en 2011) comme le neuf (+ 5,8 %). Les crédits versés pour les travaux (9,9 milliards en 2011) sont même orientés à la baisse (- 10,2 %) après la forte hausse de 2010 concomitante à la montée en charge des éco-PTZ. En effet, pour sa troisième année de d'application, l'éco-prêt à taux zéro est en net recul et ne représente plus que 0,8 milliard de crédits après 1,4 milliard en 2010 (*fiche A10*).

Ce ralentissement est d'autant plus important que deux facteurs jouent positivement sur leur croissance. D'une part, la hausse des versements liés aux PTZ est importante en 2011 (*encadré*) et favorise *a priori* la solvabilité des ménages qui souhaitent accéder à la propriété. D'autre part, en 2011, un nombre

particulièrement important de nouveaux crédits est lié à un remboursement d'anciens crédits, qu'il s'agisse de renégociations ou d'opérations d'achat-revente de propriétaires accédants : les encours de crédits à l'habitat des ménages ne progressent que de 48,0 milliards d'euros pour 146,3 milliards de crédits versés (soit un rapport de 1/3) alors que les années précédentes ce ratio était plus proche de un demi depuis 2004, exception faite de 2009.

Les prêts locatifs versés aux organismes HLM stagnent sur un point haut

Dans le même temps, les prêts aidés versés aux organismes HLM, qui représentent plus de la moitié de leur financement, sont en léger repli (- 2,3 %). Ils participent donc à la décélération globale des crédits au logement. Pour autant, ils restent à un niveau particulièrement élevé (8,8 milliards d'euros en 2011), tout comme le niveau des subventions (1,5 milliard), en raison de l'effort d'investissement induit par le plan de relance et par le PNRU (*fiche I4*).

Les fonds propres

Les fonds propres associés au financement sont calculés par solde entre l'investissement et les divers crédits mesurés. Ils s'établissent à 127,9 milliards d'euros en 2011, représentant ainsi 43,1 % de l'activité immobilière. ■

Crédits versés / crédits signés – Crédits libres / autres crédits

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers. Ce modèle est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des *dates de versement* des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en *dates de mise en force* (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la Formation brute de capital fixe (ou à de l'investissement), telle que mesurée dans le Compte du logement à partir de permis de construire contenus dans Sit@del2 (*fiche I3*).

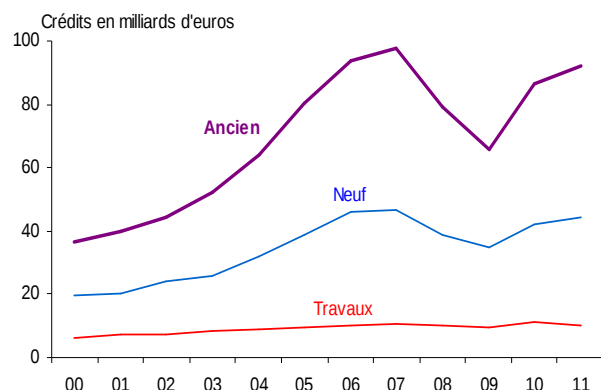
Les résultats du modèle permettent de distinguer les crédits selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux). Ils ventilent également les crédits par types de crédits. Outre les crédits libres qui représentent l'essentiel de la masse, on observe :

- **Les Prêts à taux zéro (PTZ).** Après deux années de fortes progressions (+ 55,6 % en 2009 puis + 59,5 % en 2010), le montant des crédits versés aux ménages au titre du prêt à taux zéro diminue de 14,3 % en 2011 pour s'établir à 2,9 milliards d'euros (1,2 milliard pour le NPTZ et 1,7 milliard pour le PTZ +). En effet, le nombre de prêts accordés dans le neuf est stable en 2011 (+ 0,5 %) alors qu'il progressait encore fortement en 2010 (+ 31,8 %). Ceci fait suite à la fin de l'ancien dispositif (NPTZ), remplacé par le PTZ + au 1^{er} janvier 2011. Bien que le PTZ + soit attribué sans conditions de ressources, les montants prêtés sont plus importants uniquement si le logement se situe dans les zones tendues et s'il s'agit d'un logement BBC (bâtiment basse consommation). Dans l'ancien, le PTZ monte en puissance pour atteindre 4,6 milliards d'euros en 2011 (après 2,5 en 2010). Le nombre de prêts PTZ accordés concernant les acquisitions dans l'ancien sans travaux et les acquisitions-améliorations augmente de 33,4 %.
- **Les prêts d'épargne logement** reculent à 1,3 milliard d'euros en 2011 (- 14,6 %). Dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat encore relativement bas en 2011, les taux liés au plan d'épargne logement deviennent encore moins intéressants.
- **Les Pass-foncier** 5 740 prêts en 2011, après 15 240 en 2010 (soit 192 millions d'euros en 2011, après 529 en 2010 - *fiche A11*)
- **Les PC-PAS** dans le neuf chutent en 2011 (- 27,8 %), alors qu'ils croissent fortement dans l'ancien (+ 23,8 %). Le rythme d'augmentation des crédits PC-PAS versés pour travaux s'amplifie en 2011 : + 35,7 % après + 7,7 % en 2010.



Graphique I2.1

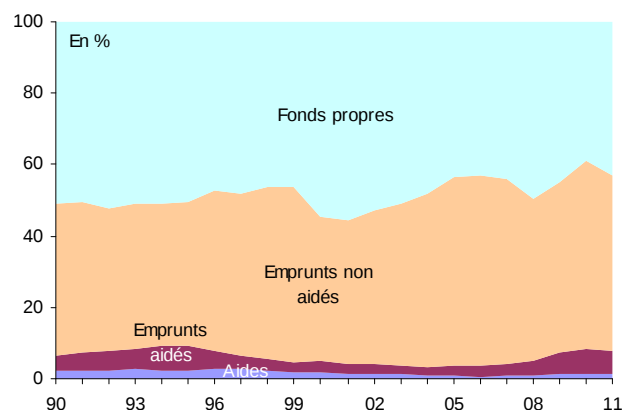
CROISSANCE PLUS MODERÉE DES CRÉDITS À L'HABITAT VERSÉS AUX MÉNAGES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN ET DANS LE NEUF EN 2011



Source : Compte du logement 2011, d'après l'Observatoire de la production de crédits immobiliers

Graphique I2.2

LA PART DES EMPRUNTS NON AIDÉS DIMINUE EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau I2.1

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Fonds propres *	24,0	26,2	35,2	25,9	7,9	10,6	30,9	32,1	42,0	36,2	12,7	15,6
Aides	0,9	1,0	1,3	1,8	2,2	2,4	1,1	1,3	1,6	2,6	3,6	3,5
Emprunts aidés	5,3	6,7	7,4	9,1	11,4	10,9	6,8	8,1	8,8	12,7	18,4	16,0
Emprunts non aidés	47,7	47,9	39,9	34,7	40,7	43,9	61,2	58,5	47,7	48,5	65,3	64,8
Ensemble logements neufs	77,8	81,8	83,8	71,6	62,3	67,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	68,2	73,2	73,7	46,5	67,6	87,1	42,4	43,0	47,8	40,5	43,1	47,9
Aides	0,3	0,4	0,6	0,8	0,9	1,0	0,2	0,3	0,4	0,7	0,6	0,5
Emprunts aidés	2,6	2,8	2,8	2,7	3,5	5,6	1,6	1,7	1,8	2,4	2,2	3,1
Emprunts non aidés	89,7	93,7	77,1	64,8	84,7	88,1	55,8	55,1	50,0	56,4	54,1	48,5
Ensemble logements d'occasion	160,8	170,1	154,3	114,8	156,7	181,8	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	27,5	29,5	30,7	31,0	27,3	30,2	68,9	69,3	68,5	69,3	59,4	64,2
Aides	0,7	0,8	1,0	1,1	1,1	1,2	1,7	2,0	2,1	2,4	2,5	2,4
Emprunts aidés	0,8	0,9	1,0	2,0	3,3	2,8	2,1	2,2	2,3	4,5	7,2	5,9
Emprunts non aidés	10,9	11,3	12,1	10,6	14,2	12,9	27,3	26,6	27,0	23,8	30,9	27,4
Ensemble travaux	39,9	42,6	44,7	44,7	46,0	47,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	119,7	128,9	139,5	103,4	102,8	127,9	43,0	43,8	49,3	44,8	38,8	43,1
Aides	1,8	2,3	2,9	3,7	4,3	4,5	0,7	0,8	1,0	1,6	1,6	1,5
Emprunts aidés	8,7	10,4	11,2	13,8	18,2	19,2	3,1	3,5	4,0	6,0	6,9	6,5
Emprunts non aidés	148,2	152,9	129,2	110,1	139,5	144,9	53,2	51,9	45,7	47,7	52,7	48,9
Total acquisitions et travaux	278,5	294,5	282,9	231,1	264,9	296,5	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2011

* Pour les ménages acquéreurs de logements neufs, les fonds propres sont calculés comme étant le solde entre l'investissement en logements neufs issu des données de construction Sit@del2 et, les crédits neufs versés aux ménages issus du modèle Sachem de l'Observatoire de la production de crédits immobiliers.

I3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MENAGES

L'activité immobilière des ménages s'établit, en 2011, à 274,2 milliards d'euros (*tableau I3.1*). Ainsi, les ménages représentent, à eux seuls, 92,5 % de l'activité immobilière totale. Après la forte chute de 2009, l'activité immobilière augmente en 2011 (+ 12,6 %) à un rythme sensiblement identique à celui de 2010, sans pour autant retrouver son maximum, atteint en 2007 (278,6 milliards en euros courants). La progression s'observe sur tous les segments : l'ancien continue de tirer la croissance (+ 10,2 points) mais, en 2011, le neuf et les travaux ont également une contribution positive (respectivement + 1,9 point et + 0,4 point - *graphique I3.1*). Le dynamisme concerne également toutes les filières. La croissance est forte pour les accédants (+ 13,8 %), qui connaissent même une légère accélération par rapport à 2010, mais également pour les autres filières, et ce malgré un ralentissement (+ 11,1 % pour les non-accédants, + 8,3 % pour les bailleurs et + 13,8 % pour les résidences secondaires - *tableau I3.3*).

Rattrapage du niveau d'acquisitions de logements anciens de 2007

Les acquisitions de logements anciens réalisées par les ménages représentent 178,3 milliards d'euros, soit près des deux tiers de l'activité immobilière. Elles augmentent fortement pour la deuxième année consécutive (+ 16,2 % en 2011), après le repli très marqué des années 2008 et 2009. Elles reviennent ainsi à un niveau supérieur à celui de 2007. Cette croissance s'appuie sur une augmentation des prix (+ 5,9 % après + 5,1 % en 2010), les volumes restant également à la hausse en 2011 (+ 9,7 % après + 29,8 % en 2010). Ces évolutions en volume sont en lien avec celles du nombre de transactions (+ 3,3 % en 2011 après + 31,7 % en 2010) ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Le volume des acquisitions de logements anciens est obtenu en déflatant la valeur des acquisitions basée sur l'assiette des droits de mutation par les prix. L'évolution de ce volume diffère de celle du nombre de transactions. En effet, la date de l'acte de vente est antérieure à la date d'enregistrement des droits de mutation par la Direction générale des finances publiques (DGFIP), ce qui crée des divergences d'évolution sur une année civile.

Reprise de la construction neuve et des travaux...

Après deux années de fort repli, l'investissement en logements neufs renoue avec la croissance en 2011 (+ 9,4 % en valeur et + 3,7 % en volume). Il s'établit désormais à 55,1 milliards d'euros, représentant ainsi un cinquième de l'ensemble de l'activité immobilière.

Ce retour à la croissance s'explique par la reprise de la construction pour compte propre en 2011 (+ 11,9 % après - 30,3 % en 2010), la construction pour compte propre étant essentiellement de la construction de maisons individuelles. Les ventes de promoteurs, après avoir considérablement chuté en 2008 et 2009, progressent pour la deuxième année consécutive (+ 5,6 % en 2011 après + 14,1 % en 2010). En 2010, le maintien de l'avantage « Scellier » à 25 % avait permis de dynamiser les ventes. En 2011, suite au rabotage du « Scellier » dans le cas de logements non BBC (bâtiment basse consommation), l'investissement locatif est devenu moins avantageux.

Après deux années de légère baisse, les travaux d'entretien-amélioration repartent, eux aussi, à la hausse en 2011 tant en valeur (+ 2,7 %) qu'en volume (+ 0,5 %).

... et donc de la FBCF

La FBCF des ménages est composée à 45,4 % par des logements neufs et à 41,5 % par des travaux, les 13,1 % restants étant attribués à de l'ancien (où seul le solde des acquisitions et cessions hors terrains est comptabilisé). Compte tenu de la croissance sur tous les segments, la FBCF progresse à nouveau en 2011 (+ 6,8 %), après deux années de repli. Cette évolution résulte d'une reprise des volumes (+ 2,5 % en 2011 après - 4,7 % en 2010) et d'une accélération des prix (+ 4,1 % en 2011 après + 1,5 % en 2010 - *graphique I3.2*). La FBCF des ménages s'élève donc à 98,3 milliards d'euros retrouvant ainsi un niveau proche de celui de 2006 (*tableau I3.2*). ■

Tableau I3.1

MONTANT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

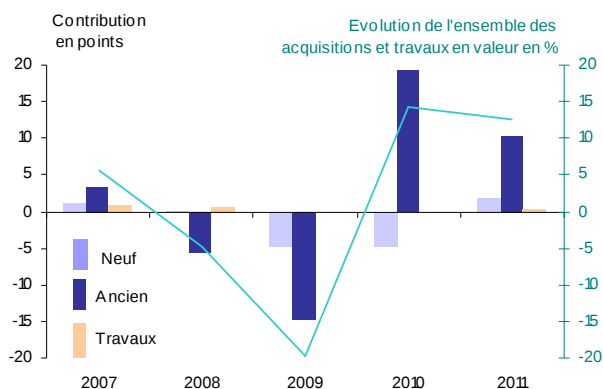
En milliards d'euros

	1991	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Investissement en logements neufs	27,8	41,7	44,9	48,1	54,9	60,0	69,5	72,6	73,1	60,6	50,4	55,1
Acquisition de logements anciens	42,1	86,3	94,9	105,0	121,9	139,9	158,3	167,5	151,7	112,4	153,5	178,3
Travaux	20,5	29,6	30,3	31,0	32,7	34,3	36,2	38,5	40,4	39,9	39,7	40,8
Ensemble	90,5	157,5	170,1	184,1	209,5	234,2	264,0	278,6	265,2	212,9	243,6	274,2

Source : Compte du logement 2011

Graphique I3.1

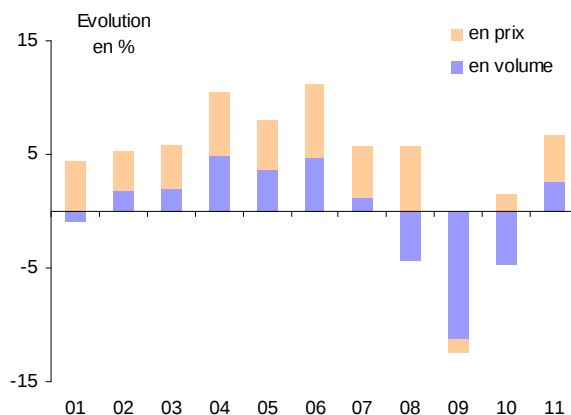
LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ANCIENS CONTRIBUENT D'AVANTAGE A LA PROGRESSION DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE



Source : Compte du logement 2011

Graphique I3.2

CROISSANCE DE LA FBCF DES MENAGES



Source : Compte du logement 2011

Tableau I3.2

FBCF DES MENAGES ET EVOLUTION EN 2010 ET 2011

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
FBCF en logements neufs	44,7	41,3	8,2	2,6	5,4	- 12,4	- 13,4	1,1
FBCF dans l'ancien (*)	12,9	11,1	15,8	9,3	5,9	35,9	29,3	5,1
Travaux	40,8	39,7	2,7	0,5	2,2	- 0,5	- 1,4	0,9
Ensemble	98,3	92,1	6,8	2,5	4,1	- 3,3	- 4,7	1,5

Source : Compte du logement 2011

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

Tableau I3.3

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

En milliards d'euros et en %

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011/2010	2010/2009
Accédants	157,5	164,4	159,5	132,3	148,6	169,1	13,8	12,3
Non-accédants	61,7	65,7	63,3	45,8	54,3	60,3	11,1	18,5
Bailleurs	30,2	32,6	27,9	23,3	27,1	29,4	8,3	16,5
Résidences secondaires	14,7	15,9	14,5	11,5	13,6	15,5	13,8	18,2
Ensemble	264,0	278,6	265,2	212,9	243,6	274,2	12,6	14,4

Source : Compte du logement 2011

I4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2011, l'activité immobilière des personnes morales s'élève à 22,3 milliards d'euros après 21,3 milliards en 2010 et 18,1 milliards en 2009. Le niveau reste élevé compte tenu de l'investissement des organismes HLM qui se maintient à un niveau historiquement haut. Alors que celui-ci expliquerait la forte hausse des années précédentes, ce sont désormais les autres bailleurs sociaux et les autres personnes morales qui expliquent l'essentiel de la croissance de l'activité immobilière de 2011 (+ 4,8 %).

L'investissement des organismes HLM reste à un niveau historiquement élevé

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat ESH et offices publics pour l'habitat OPH) atteignent 16,6 milliards d'euros en 2011 soit les trois quarts de l'activité immobilière des personnes morales.

Après de nombreuses années de forte progression (+ 15,2 % en moyenne annuelle entre 2005 et 2010), ce montant connaît désormais une stabilité (+ 1,4 % en 2011) mais reste à un niveau jamais atteint : il s'établit 58 % au-dessus du précédent point haut en 1994 en euros constants. L'effort d'investissement des bailleurs HLM se traduit sur l'ensemble des segments : neuf, occasion et travaux se situent tous trois à leur maximum depuis le début du compte.

Deux programmes permettent la poursuite de cet effort d'investissement en 2011. D'une part, le plan de relance de l'économie mis en place fin 2008, dynamise notamment la construction neuve (+ 3,3 % en 2011). En effet, il comporte un volet de soutien au logement, qui se traduit notamment par l'acquisition de logements auprès de promoteurs : 20 000 logements en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) en 2011, comme en 2010 et 2009. D'autre part, le programme de rénovation urbaine, financé via l'Anru, continue de maintenir notamment les acquisitions dans l'ancien et les travaux de rénovation

à un niveau élevé (respectivement 1,4 et 5,2 milliards d'euros). Pour autant, ce financement s'essouffle légèrement : après une progression moyenne de 51,2 % par an entre 2007 et 2010, les paiements effectués pour les opérations de construction sont en baisse de 6,7 %, expliquant en partie la légère baisse constatée sur les travaux en 2011 (- 1,8 %) et le net ralentissement pour les acquisitions (+ 0,5 %).

Dans le même temps, on observe une diminution des crédits accordés par la Caisse des dépôts et consignations (CDC), qui finance la plupart des opérations d'investissement des bailleurs sociaux par le biais de prêts aidés (*encadré*). Les Plus et PLAI (*encadré*) sont en recul de 5,6 % (après + 19,8 % en 2010 et + 18,4 % en 2009). Ils s'établissent à 6,3 milliards d'euros en 2011. Les autres crédits (PLS, PLI) représentent quant à eux 2,5 milliards en 2011 et sont en nette progression.

Dynamisme de l'investissement des autres bailleurs sociaux et des autres personnes morales

L'année 2011 confirme la forte croissance de l'activité immobilière des autres bailleurs sociaux : + 10,1 % après + 19,0 % en 2010. Elle culmine à 3,2 milliards d'euros, malgré un léger ralentissement qui concerne tous les segments. Les acquisitions en logements anciens progressent encore en 2011 (+ 16,5 %), mais de façon moins soutenue qu'en 2010 (+ 30,9 %). Celles en logements neufs diminuent légèrement leur rythme par rapport à 2010 (+ 8,0 % en 2011 après + 9,8 % en 2010).

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires...) ne représente que 2,4 milliards en 2011. Elle repart à la hausse (+ 25,0 %) avec une contribution du neuf qui redevient positive. ■

Les prêts locatifs aidés

Les prêts locatifs aidés sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (quarante à cinquante ans en général) sont distribués majoritairement par la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et financés sur l'épargne du livret A. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A. Depuis février 2008, ce taux de rémunération est encadré : il est revu une fois par semestre et son évolution est calculée sur la base des variations de l'Euribor (taux interbancaire de la zone euro pour la rémunération des dépôts) et de l'inflation sans qu'elle puisse dépasser 1,5 point à la hausse ou à la baisse.

On distingue, pour le neuf :

- le **Plus (prêt locatif à usage social)**, mis en place en 1999, pour la plupart des logements sociaux ;
- le **PLAI (prêt locatif aidé « intégration »)** pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales ;
- le **PLS (prêt locatif social)**, en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu ;
- le **PLI (prêt locatif intermédiaire)** pour des logements « intermédiaires », dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre.

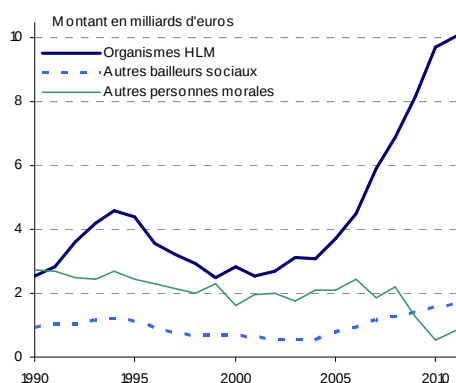
Chacun de ces types de crédits dispose de conditions particulières associées, au sein d'un dispositif de financement global, à des montants de subvention et à des aides fiscales particulières (TVA réduite, exonération de TFPB, etc).

En outre, le **palulos (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale)** est destiné aux travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes. Ce dispositif associe une subvention attribuée par l'Etat aux bailleurs sociaux à un éventuel prêt complémentaire de la CDC à un taux de 2,95 % pour une durée maximale de quinze ans.

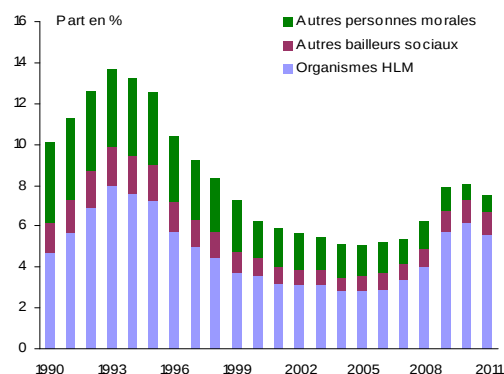
Tableau I4.1
ACTIVITE IMMOBILIERE DES PERSONNES MORALES (RESIDENCES PRINCIPALES)

	En milliards d'euros et en %							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Neuf								
Organismes HLM	3,1	3,7	4,5	5,9	6,9	8,2	9,7	10,1
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,8	0,9	1,2	1,3	1,4	1,5	1,7
Autres personnes morales	2,5	2,5	2,9	2,2	2,5	1,4	0,6	0,9
Ensemble investissement logements neufs	6,1	7,0	8,3	9,2	10,7	11,0	11,8	12,6
% Neuf/Total	54,4	55,7	57,5	58,2	60,5	60,6	55,7	56,7
Occasion								
Organismes HLM	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1	1,4	1,4
Autres bailleurs sociaux	0,7	0,8	0,9	0,9	0,9	0,7	0,9	1,0
Autres personnes morales	0,7	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6	0,9	1,0
Ensemble acquisitions logements d'occasion	1,8	2,1	2,4	2,6	2,6	2,4	3,2	3,5
% Occasion/Total	15,8	16,8	16,8	16,3	14,8	13,1	14,9	15,6
Travaux								
Organismes HLM	2,7	2,8	3,0	3,3	3,6	3,9	5,3	5,2
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Autres personnes morales	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5
Ensemble des travaux	3,4	3,4	3,7	4,1	4,4	4,8	6,3	6,2
% Travaux/Total	29,7	27,5	25,6	25,5	24,7	26,3	29,4	27,8
Total								
Organismes HLM	6,2	7,0	8,1	9,9	11,3	13,2	16,4	16,6
Autres bailleurs sociaux	1,5	1,8	2,2	2,4	2,5	2,5	2,9	3,2
Autres personnes morales	3,5	3,6	4,2	3,5	3,8	2,5	1,9	2,4
Ensemble de l'activité immobilière	11,3	12,5	14,5	15,9	17,7	18,1	21,3	22,3

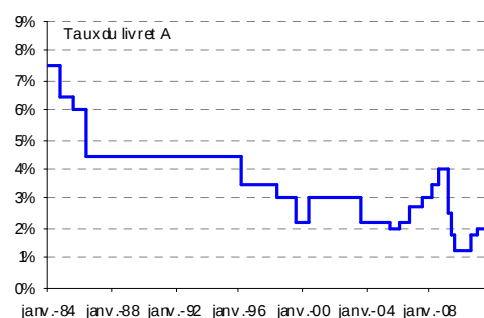
Source : Compte du logement 2011

Graphique I4.1
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES ORGANISMES HLM PROGRESSE A UN RYTHME MOINS SOUTENU EN 2011


Source : Compte du logement 2011

Graphique I4.2
LES PERSONNES MORALES SONT A L'ORIGINE DE 7,5 % DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE, PART EN LEGERE BAISSSE EN 2011


Source : Compte du logement 2011

Graphique I4.3
LA REMUNERATION DU LIVRET A


Source : Compte du logement 2011

I5 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2011, la formation brute de capital fixe en logements neufs (FBCF), hors frais et droits liés, s'élève à 54,7 milliards d'euros. Après deux années de repli (- 9,0 % en 2010 après - 14,9 % en 2009), la FBCF, hors frais et droits liés, rebondit en 2011 (+ 7,8 %, dont + 2,2 % en volume et + 5,4 % en prix).

En 2011, la demande pour l'accèsion rebondit fortement : la FBCF en volume des particuliers augmente de 8,3 % (après - 14,5 % en 2010). Cette amélioration a été soutenue notamment par la mise en place du PTZ+ à partir du 1^{er} janvier 2011, prêt octroyé aux ménages sans conditions de ressources.

Reprise de la production de logements en équivalent surface

Pour la première fois depuis 2007, la production de logements neufs en équivalent surface progresse en 2011 (+ 4,4 % après - 10,1 % en 2010 - *graphique I5.2*). Elle s'élève à 35,3 millions de m² et retrouve ainsi le niveau de l'année 2003. Cette reprise découle de la hausse du nombre des autorisations de construire, initiée en 2010, puis de la croissance des mises en chantier dès 2010.

Toutefois, l'impact de la hausse des mises en chantier sur la FBCF dépend de la durée des travaux. Or, les durées de construction sont plus longues pour les logements collectifs que pour l'individuel, si bien que la production de logements individuels rebondit alors que pour le logement collectif, elle continue encore de diminuer, mais à un rythme moins élevé. La production de maisons individuelles augmente fortement, pour la première fois depuis 2006 (+ 11,5 % après - 11,5 % en 2010). Les logements individuels groupés produits en 2011 progressent également, mais sur un rythme moins soutenu (+ 1,6 % après - 2,8 % en 2010). À l'inverse, la construction de logements collectifs continue de diminuer en 2011, mais dans une moindre ampleur qu'en 2010 (- 5,2 % en 2011 après - 10,8 % en

2010). Ce repli concerne davantage les projets de 10 à 19 logements où le recul atteint - 8,6 % en 2011, après - 14,4 % en 2010.

Légère liquidation des stocks

La FBCF en logements neufs est déterminée par filière d'investisseurs. Les promoteurs ne sont pas considérés dans le compte du logement comme une filière d'investisseurs. Dans le cas d'un logement construit par un promoteur et ayant déjà trouvé un acquéreur, sa production est prise en compte dans la filière d'investisseurs correspondante à l'acquéreur. Dans le cas contraire, sa production est comptabilisée dans les stocks.

En 2011, 800 000 m² produits n'ayant pas encore trouvé acquéreur sont restés disponibles à la vente, soit autant qu'en 2010. Les trois quarts concernent des logements en cours de construction et 23,7 % correspondent à des logements achevés. Après deux années de fortes liquidations, les stocks des promoteurs diminuent très légèrement en 2011 (- 38 000 m² - *graphique I5.2*).

Une progression généralisée de la FBCF dans l'Hexagone

C'est en Franche-Comté, en Midi-Pyrénées, en Provence-Alpes-Côte d'Azur et en Corse que la croissance de la FBCF est la plus remarquable (*carte I5.1*). À l'inverse, l'Île-de-France, la Bretagne et la Normandie connaissent une augmentation plus modérée de la FBCF.

Nette progression des prix en 2011

L'indice du coût de la construction augmente en 2011, et ce, à un rythme plus soutenu qu'en 2010 : + 5,4 % en 2011 après + 1,1 % en 2010. L'augmentation des volumes (+ 2,2 %) est ainsi accentuée par la forte hausse des prix. ■

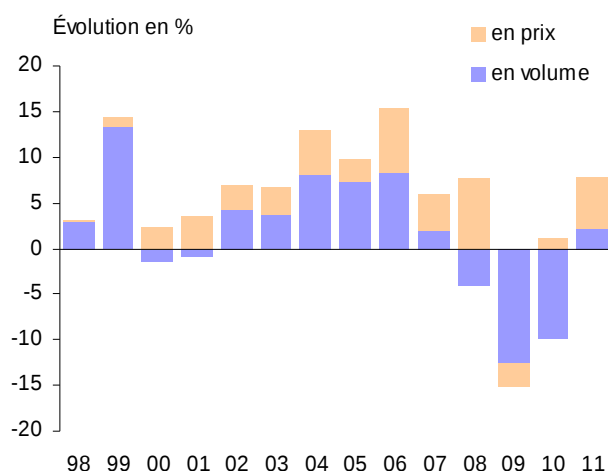
Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

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 ». Les données relatives aux stocks sont issues de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN).

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 prenant en compte une part des effets « qualité » via des informations sur le prix des logements neufs – *note du tableau I5.1*), 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 l'une des raisons d'être d'un compte satellite.


Graphique I5.1

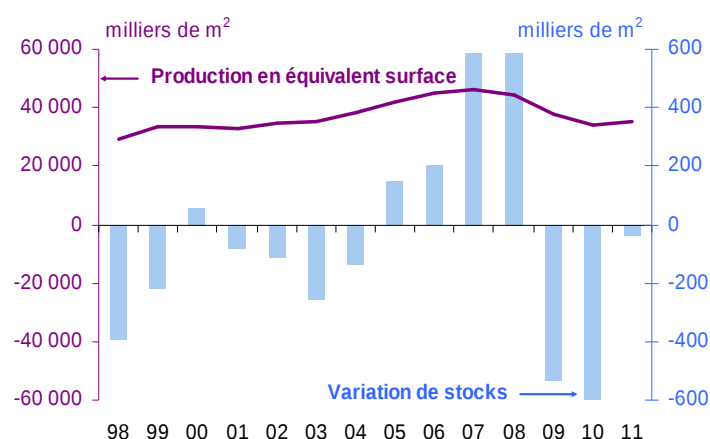
EVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/06/12, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I5.2

PRODUCTION EN EQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/06/12 et ECLN

Tableau I5.1

DE LA PRODUCTION A LA FBCF EN VOLUME

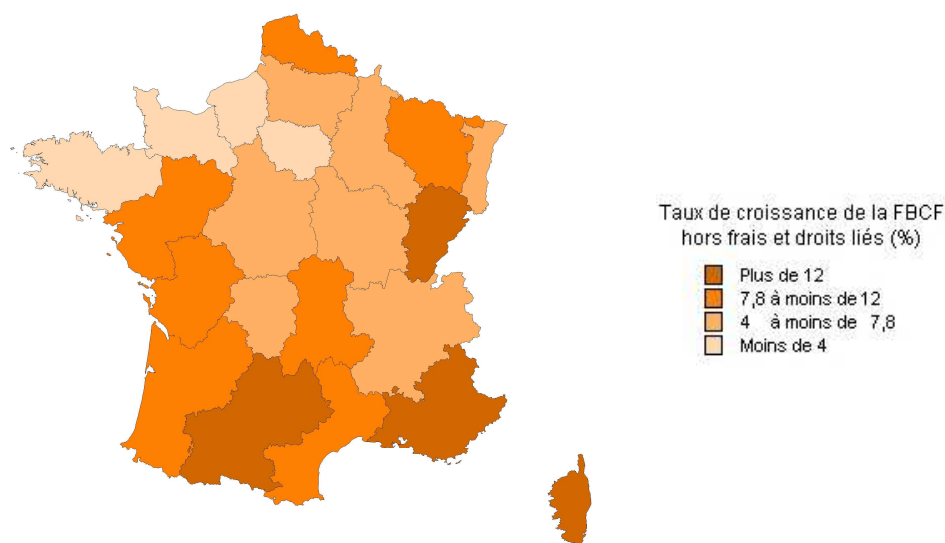
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Production en équivalent surface (millions de m²)	32,9	34,4	35,5	38,6	41,7	45,1	46,3	44,3	37,6	33,8	35,3
Variation de Stocks (millions de m²)	- 0,1	- 0,1	- 0,3	- 0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	- 0,5	- 0,6	0,0
FBCF (millions de m²)	33,0	34,5	35,8	38,7	41,5	44,9	45,7	43,7	38,1	34,4	35,3
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	- 0,8	4,5	3,7	8,3	7,3	8,2	1,8	- 4,4	- 12,8	- 9,8	2,7
Évolution de la FBCF en volume (%) ⁽¹⁾	- 1,0	4,4	3,7	8,1	7,4	8,3	1,9	- 4,1	- 12,5	- 10,0	2,2

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/06/12, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

(1) L'évolution en volume est obtenue en pondérant la FBCF en quantités physiques par les différentiels de prix par type de logement et région 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).

Carte I5.1

Évolution de la FBCF en valeur hors frais et droits liés en 2011



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/06/12, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I6 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements en équivalent logement progresse en 2011

Après la forte chute de 2008 et 2009, les autorisations de construire progressent en 2011 pour la deuxième année consécutive, mais à un rythme moins soutenu qu'en 2010 (*graphique 17.1*). Les mises en chantier suivent et augmentent également pour la deuxième année consécutive (+8,8 % en 2011 après +10,4 % en 2010 - *graphique 16.1 et fiche 17 - Les logements achevés en 2011*).

De ce fait, la production de logements neufs (*encadré*) repart à la hausse pour la première fois depuis 2007 (+4,8 % en équivalent logement et +4,4 % en équivalent surface) pour atteindre 367 000 logements, correspondant à 35,3 millions de m² (*graphique 16.2*).

La production de logements progresse fortement dans l'individuel mais continue de diminuer dans le collectif

La hausse de la production en logements neufs tient à la forte augmentation de la production de logements individuels (+12,3 %) après trois années de repli. Cette reprise est encore plus marquée dans l'individuel pur (+14,4 % après -5,7 % en 2010 - *tableau 16.1*), l'individuel groupé progressant de 6,9 % en 2011 après +0,1 % en 2010. À l'inverse, composante encore affectée par la crise immobilière de 2008-2009, l'habitat collectif se replie à nouveau en 2011, mais de façon nettement moins marquée : -2,9 % en 2011 après -7,9 % en 2010.

Par conséquent, la part des maisons individuelles (c'est-à-dire de l'individuel pur) dans les logements produits progresse de 36,7 % en 2010 à 40,0 % en 2011. De même, la part de l'individuel groupé

augmente, mais dans une moindre ampleur : 14,1 % en 2011 après 13,8 % en 2010. De façon symétrique, la part des logements collectifs diminue de 3,6 points pour s'établir à 45,9 % en 2011.

Diminution de la durée moyenne des travaux ouverts en 2011

La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2011 diminue depuis 2007 (16,4 mois après 16,9 mois en 2010) sous l'effet de l'augmentation de la part des logements individuels purs ouverts en 2011 (40,1 % en 2011 après 39,5 % en 2010), logements caractérisés par des délais de travaux plus courts (11,9 mois en 2011) et, de la diminution des délais dans l'individuel pur et dans l'individuel groupé (13,3 mois en 2011 après 14,1 mois en 2010). Les délais dans le collectif restent stables (20,1 mois en 2011 et 2010).

Les particuliers relancent la construction

Pour la première fois depuis 2007, le nombre de logements produits correspondant à des permis déposés par des particuliers progresse (+9,3 % après -11,8 % en 2010) en lien avec la hausse de la part des maisons individuelles parmi les logements produits en 2011.

Diminution de la surface moyenne des logements produits en 2011

La surface moyenne des logements produits diminue de 0,3 m² entre 2010 et 2011. Elle s'établit à 96,2 m² par logement, niveau le plus faible depuis 1990. Ceci est dû au repli plus marqué de la surface moyenne des logements dans l'individuel, la part de ces derniers augmentant dans la production en équivalent logement (54,1 % après 50,5 % en 2010). ■

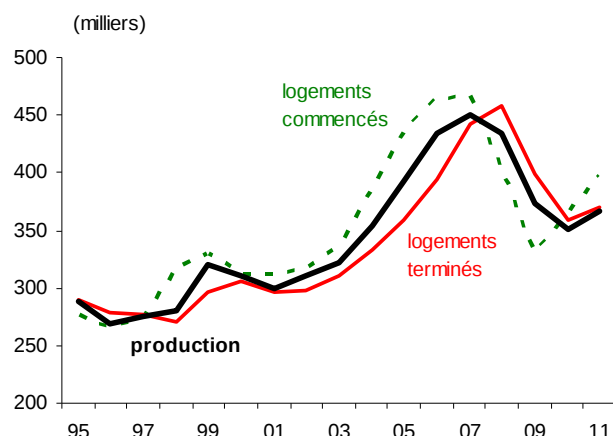
Concepts et méthodes : la production de logements

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 Sit@del2. 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 2005 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de deux tiers de logements et de un tiers de logements en 2006, 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 au moment de l'estimation, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers durant 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 à l'utilisation des capacités de production dans le secteur de la construction.

Graphique I6.1

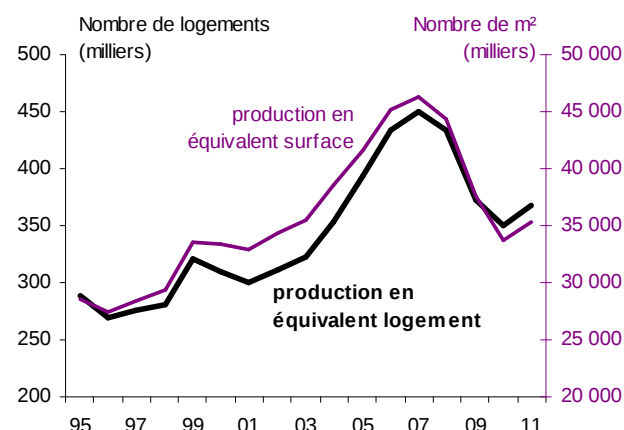
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12, estimation en dates réelles

Graphique I6.2

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENTS ET EN EQUIVALENT SURFACE



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12

Tableau I6.1

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENT PAR TYPE

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Individuel	189,0	195,7	198,6	215,3	227,5	240,2	241,4	226,0	184,5	176,7	198,6
individuel pur	157,3	161,1	161,7	173,8	180,6	188,9	187,9	174,7	136,3	128,5	147,0
individuel groupé	31,7	34,6	36,9	41,5	46,9	51,3	53,5	51,3	48,2	48,2	51,6
Collectif	111,2	115,4	123,3	138,6	165,7	193,4	208,7	208,0	188,3	173,4	168,4
collectif	102,0	105,5	113,8	127,3	149,7	174,5	189,0	186,4	166,2	149,8	144,4
en résidences	9,2	9,9	9,5	11,3	16,0	18,9	19,7	21,6	22,1	23,6	24,0
Ensemble	300,2	311,1	321,9	353,9	393,2	433,6	450,2	433,9	372,8	350,1	366,9
Individuel	- 0,6	3,5	1,5	8,4	5,6	5,6	0,5	- 6,4	- 18,3	- 4,2	12,3
individuel pur	- 0,9	2,4	0,4	7,5	3,9	4,6	- 0,5	- 7,0	- 22,0	- 5,7	14,4
individuel groupé	0,8	9,2	6,6	12,7	12,8	9,5	4,3	- 4,3	- 6,0	0,1	6,9
Collectif	- 7,4	3,7	6,9	12,4	19,6	16,7	7,9	- 0,4	- 9,4	- 7,9	- 2,9
collectif	- 8,5	3,4	7,9	11,8	17,6	16,6	8,3	- 1,4	- 10,8	- 9,9	- 3,6
en résidences	5,8	8,0	- 3,9	18,7	41,6	18,2	4,4	9,3	2,6	6,6	1,6
Ensemble	- 3,3	3,6	3,5	9,9	11,1	10,3	3,8	- 3,6	- 14,1	- 6,1	4,8

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12

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 EQUIVALENT LOGEMENT PAR CATEGORIE DE MAITRE D'OUVRAGE

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Particuliers (y compris SCI de particuliers)	170,8	177,9	181,4	199,1	211,0	224,3	229,7	220,0	172,0	151,7	165,7
Autres	129,4	133,2	140,5	154,8	182,2	209,3	220,5	213,9	200,8	198,4	201,2
Ensemble	300,2	311,1	321,9	353,9	393,2	433,6	450,2	433,9	372,8	350,1	366,9
Particuliers (y compris SCI de particuliers)	- 0,4	4,1	2,0	9,7	6,0	6,3	2,4	- 4,2	- 21,8	- 11,8	9,3
Autres	- 6,8	2,9	5,5	10,2	17,7	14,9	5,3	- 3,0	- 6,1	- 1,2	1,4
Ensemble	- 3,3	3,6	3,5	9,9	11,1	10,3	3,8	- 3,6	- 14,1	- 6,1	4,8

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12

Une nouvelle nomenclature de catégories de maître d'ouvrage est disponible dans Sit@del2 depuis juillet 2012. Le taux de permis pour lesquels la catégorie de maître d'ouvrage est indéterminée est actuellement trop élevé pour ventiler la production de logement par catégorie détaillée de maître d'ouvrage.

I7 - LES LOGEMENTS ACHEVES EN 2011

Après une forte croissance en 2010, les autorisations de construire ralentissent en 2011, mais continuent tout de même de progresser (+ 7,6 % après + 24,1 % en 2010 et - 21,4 % en 2009) contribuant ainsi à la hausse des mises en chantiers pour la deuxième année consécutive (+ 8,8 % après + 10,4 % en 2010). À son tour, et pour la première fois depuis 2008, le nombre de logements terminés progresse (+ 3,1 % après - 10,0 % en 2010 et - 12,9 % en 2009). Il s'établit à 371 000 unités en métropole, après 359 000 unités en 2010 (*graphique I7.1*).

Nette reprise dans l'individuel pur

La croissance du nombre de logements terminés en 2011 s'explique par la forte progression de l'habitat individuel, après trois années de repli (+ 11,8 % après - 15,4 % en 2010 - *graphique I7.2*) et en particulier de l'individuel pur qui s'est accru de 15,4 % après - 20,6 % en 2010. Le logement collectif diminue en 2011 (- 4,7 %) sur un rythme proche de celui de 2010 (- 4,5 %). Cette stabilité masque des disparités fortes entre les résidences et les autres logements collectifs. Les résidences diminuent de 2,6 % après avoir fortement progressé en 2010 (+ 23,2 %), alors que les autres logements collectifs se replient de façon moins marquée qu'en 2010 (- 5,0 % en 2011 après - 7,6 % en 2010). Au total, la baisse du logement collectif s'explique par la nette diminution des opérations de moins de 50 logements (- 9,1 %), opérations qui représentent 46,4 % des logements collectifs achevés en 2011.

De ce fait, la part des logements individuels purs progresse en 2011, et ce, pour la première fois depuis 2002. Elle atteint 37,6 % des logements terminés en 2011 (33,6 % en 2010). Symétriquement, la part du collectif diminue : 48,8 % des logements achevés en 2011 contre 52,8 % en 2010. La part de l'individuel groupé reste stable en 2011 (13,6 % en 2011 et 2010).

Diminution de la durée moyenne des travaux achevés en 2011

Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie en 2011 (18,5 mois en moyenne) après avoir atteint un maximum en 2010

(19,1 mois contre 18,0 mois en 2009). Cette contraction est due, d'une part, à une augmentation de la part des logements individuels purs dont les délais de travaux sont plus courts (12,7 mois) et, d'autre part, à une diminution des délais dans l'individuel pur et dans l'individuel groupé (14,2 mois en 2011 après 14,8 mois en 2010), les délais dans le collectif restant stables (23,0 mois en 2011 et 2010).

La construction progresse dans la moitié des départements

Dans quatre départements sur dix, les logements achevés en 2011 affichent une progression supérieure à la moyenne. Néanmoins, dans Paris, le Val-d'Oise, et l'Yonne, la construction se replie encore fortement (*carte I7.1*).

C'est en Corse, en Midi-Pyrénées et en Aquitaine que le marché du neuf est le plus dynamique : le poids des logements neufs dans le parc de logements existants⁽¹⁾ s'y établit respectivement à 1,9 %, 1,8 % et 1,6 %. À l'opposé, la Bourgogne et l'Île-de-France (0,8 %) apparaissent les moins dynamiques (*carte I7.2*).

Essor dans les grandes villes

Les logements achevés situés dans les grandes villes (plus de 200 000 habitants), qui représentent 43,0 % de la construction dans le collectif, progressent en 2011 après deux années de repli (+ 15,0 % après - 2,2 % en 2010 et - 5,6 % en 2009). Cette forte croissance est plus que compensée par la baisse des logements collectifs situés hors des grandes villes : - 15,0 % après - 5,9 % en 2010. La part des logements achevés situés en communes rurales, qui concentre 41,6 % de la construction dans l'individuel, augmente pour la première fois depuis 2006 (24,4 % après 24,2 % en 2010). C'est l'unité urbaine de Paris qui connaît le plus fort repli en 2011 (- 8,1 % après - 2,6 %).■

⁽¹⁾ Les parcs par région sont estimés à partir du recensement de la population de 2008.

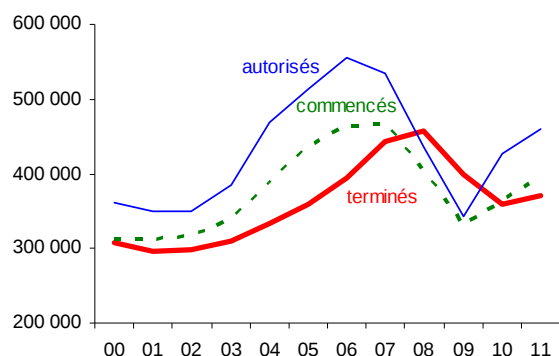
Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sit@del2, 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 2011, 48 % des logements achevés sont encore au statut « autorisé » ou au statut « commencé » dans Sit@del2.

Pour les chantiers ouverts avant 2009, 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

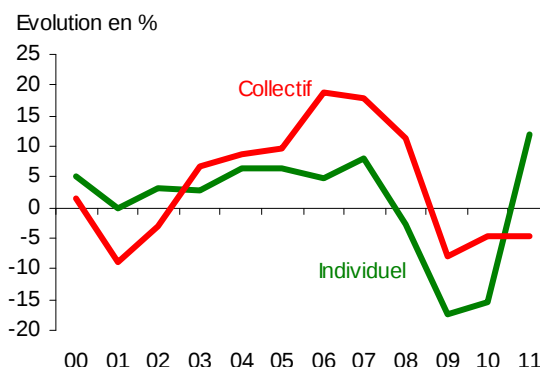
LOGEMENTS AUTORISÉS, COMMENCÉS ET TERMINÉS



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/12 - Champ : France métropolitaine - Les logements autorisés correspondent aux logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation.

Graphique I7.2

FORTE REPRISE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN 2011



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/06/12 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau I7.1

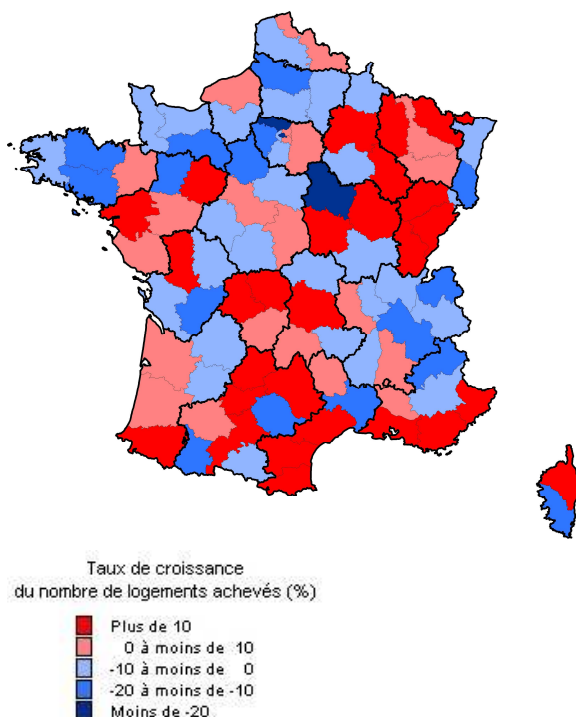
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Communes rurales	0,5	3,7	4,5	11,1	11,6	13,0	11,6	- 1,7	- 17,3	- 20,7	4,2
Unités urbaines de moins de 50 000 habitants	1,8	1,9	4,8	6,9	9,7	11,4	11,4	1,0	- 17,9	- 14,7	- 0,7
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	- 6,7	- 1,4	6,7	14,7	3,1	7,6	17,7	9,4	- 18,6	2,9	- 4,7
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	- 9,3	- 0,8	0,7	3,1	6,8	8,1	10,4	13,6	- 5,6	- 2,2	15,0
Unité urbaine de Paris	- 10,0	- 4,0	6,9	- 2,6	- 2,4	5,4	13,2	- 1,8	11,5	- 2,6	- 8,1
Ensemble	- 3,6	0,8	4,2	7,2	7,7	10,2	12,1	3,5	- 12,9	- 10,0	3,1

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12
Champ : France métropolitaine

Carte I7.1

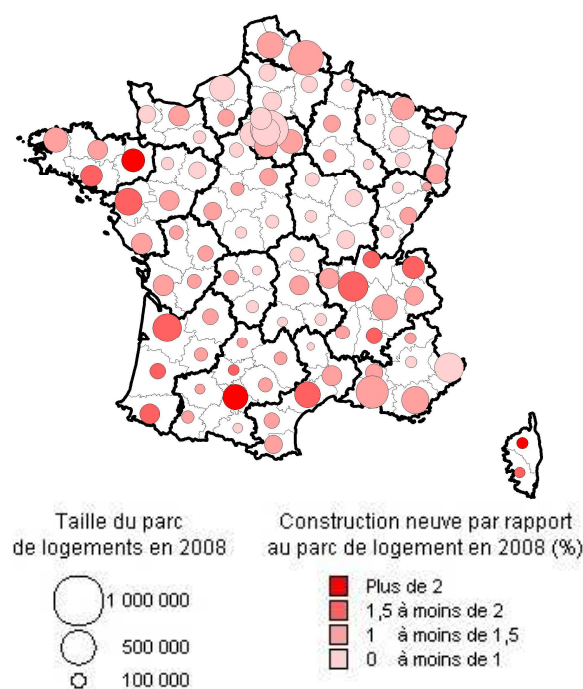
ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2011



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12

Carte I7.2

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LIÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2011



Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/06/12 et Insee, Recensement 2008



A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRELEVEMENTS EN 2011

A1 - LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2011

En 2011, les diverses formes d'aides au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 44,9 milliards d'euros, en hausse de 6,1 % par rapport à 2010 (*tableau et graphique A1.1*). Ces avantages décélèrent pour la troisième année consécutive, plus fortement en 2011, du fait du ralentissement des avantages aux producteurs.

Après avoir fortement progressé entre 2006 et 2010 (+ 15 % par an en moyenne), les avantages conférés aux producteurs augmentent de 8,0 %. Les avantages conférés aux consommateurs repartent à la hausse (+ 3,4 %) après une quasi-stabilité en 2010 (+ 0,3 %).

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux consommateurs progressent en 2011 (+ 3,4 % après + 0,3 % en 2010). Les aides personnelles perçues, qui représentent 90 % des avantages conférés aux consommateurs confirment leur reprise (+ 2,7 % après + 2,0 % en 2010). Les autres aides perçues par les consommateurs sont stables en 2011. Les avantages fiscaux, constitués de l'aide accordée en cas de travaux par le biais du taux réduit de TVA (5,5 %), sont en hausse de 11,5 %.

Conjuguant le recul des prêts accordés au secteur locatif social, diminuant les avantages de taux, et la plus faible progression des aides à la pierre, les avantages conférés aux producteurs, en hausse de 8,0 % par rapport à 2010, ralentissent en 2011. La baisse des aides perçues par les producteurs (- 1,6 %) fait suite à une progression très dynamique sur la période 2006-2010 (+ 24,0 % par an). Les subventions versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) sont globalement en recul (- 6,7 % en 2011) après les fortes progressions de 2009 (+ 69,3 %) et de 2010 (+ 23,5 %).

Les avantages de taux progressent de 21,7 %, après + 44,6 % en 2010. Ce ralentissement est lié au recul des prêts locatifs aux organismes sociaux alors que les prêts aidés aux ménages sont, à l'inverse, plus dynamiques, notamment grâce au PTZ+, distribué sans condition de ressources en 2011.

Les aides versées

Les aides effectivement versées s'élèvent à 25,7 milliards d'euros en 2011 (*tableau et graphique A1.2*). Ces dépenses sont supérieures de 2,4 % à ce qu'elles étaient en 2010. Près de la moitié de ces aides (49,1 %) sont versées par l'État. La contribution des collectivités locales a plus que doublé durant ces cinq dernières années (1,5 milliard d'euros, soit 5,8 % des aides versées). Le reste est financé par les régimes sociaux et les employeurs.

La part des aides aux consommateurs dans l'ensemble des aides versées s'établit à 65,5 % en 2011. Les versements à destination des consommateurs progressent de + 2,7 %, après + 0,3 % en 2010. Il s'agit pour l'essentiel des aides personnelles, qui représentent 98 % des aides versées.

Les versements aux producteurs, dits « aides à la pierre », en hausse de 2,0 %, ralentissent. La progression des aides aux propriétaires occupants (+ 7,9 %) ne compense pas le recul des aides relatives au développement du parc locatif social (- 0,2 %). ■

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'Etat, 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'Etat, elles font également partie des aides effectives ;
- les « *avantages fiscaux* » résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun ;
- 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 CONFERES

En millions d'euros	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aux consommateurs	7 586	13 682	14 766	15 276	15 466	15 875	16 027	17 170	17 585	17 639	18 237
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	7,7	6,9	1,6	3,5	1,2	2,6	1,0	7,1	2,4	0,3	3,4
Aides perçues (*)	7 586	12 590	13 667	14 176	14 128	14 559	14 613	15 658	16 143	16 183	16 613
<i>dont aides personnelles</i>	7 540	12 333	13 421	13 885	13 803	14 142	14 241	15 197	15 613	15 928	16 357
Avantages fiscaux	0	1 092	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
Aux producteurs	9 215	11 517	11 512	11 149	12 915	14 158	16 457	18 634	21 478	24 741	26 710
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	1,4	33,6	0,8	-3,2	15,8	9,6	16,2	13,2	15,3	15,2	8,0
Aides perçues	1 500	1 193	1 351	1 250	1 473	1 497	1 901	2 218	2 951	3 545	3 488
Avantages de taux	3 739	2 108	1 646	1 422	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763
Avantages fiscaux	3 542	6 107	6 133	6 055	6 968	7 752	8 462	9 741	11 077	11 695	12 506
Autres aides	435	2 109	2 382	2 421	2 589	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
Total Avantages conférés	16 801	25 199	26 278	26 425	28 381	30 033	32 484	35 804	39 063	42 380	44 947
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	4,2	17,6	1,3	0,6	7,4	5,8	8,2	10,2	9,1	8,5	6,1

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

Source : Compte du logement 2011

Tableau A1.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSEES

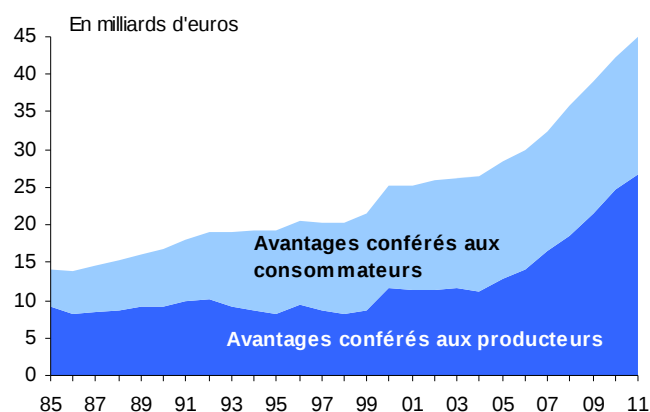
En millions d'euros	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aux consommateurs	7 813	12 900	13 869	14 384	14 335	14 770	14 825	15 884	16 374	16 419	16 856
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	7,8	1,1	0,6	3,7	-0,3	3,0	0,4	7,1	3,1	0,3	2,7
Aides personnelles(*)	7 767	12 642	13 623	14 094	14 010	14 353	14 452	15 423	15 844	16 164	16 600
Autres aides aux consommateurs	46	258	246	291	325	417	372	461	530	255	256
Aux producteurs	4 076	4 815	4 865	4 575	4 647	4 777	5 656	6 564	7 660	8 715	8 887
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	-4,1	19,3	0,4	-6,0	1,6	2,8	18,4	16,1	16,7	13,8	2,0
Subventions d'exploitation	1 040	64	46	63	63	50	44	39	40	34	14
Aides à l'investissement	2 602	2 642	2 438	2 091	1 995	1 911	2 484	3 175	4 011	4 736	4 920
Autres aides aux producteurs	435	2 109	2 382	2 421	2 589	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
Total Aides versées	11 889	17 715	18 734	18 959	18 982	19 547	20 481	22 448	24 034	25 134	25 743
<i>Evolution annuelle (en %)</i>	3,4	5,5	0,6	1,2	0,1	3,0	4,8	9,6	7,1	4,6	2,4

(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du logement 2011

Graphique A1.1

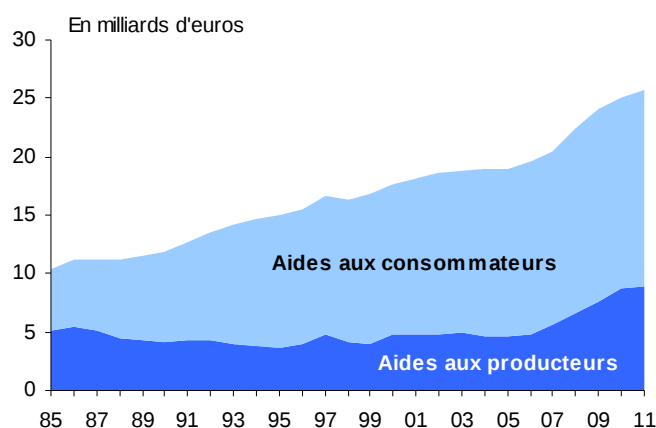
STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES



Source : Compte du logement 2011

Graphique A1.2

STRUCTURE DES AIDES VERSEES



Source : Compte du logement 2011

A2 - LES AIDES AU LOGEMENT ET LEUR STRUCTURE

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

La part des aides publiques au logement s'élève à 2,25 % en 2011, niveau le plus haut depuis 1986. Les aides évoluant à un rythme plus soutenu que le PIB, cette part progresse depuis 2005 mais ralentit (+ 0,06 point en 2011 après + 0,12 point en 2010 et + 0,22 point en 2009).

L'évolution des aides au logement traduit la forte hausse des aides aux producteurs. La programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale (2005–2009), le programme national de rénovation urbaine et les moyens ajoutés par le plan de relance de 2008 ont accéléré, ces dernières années, les opérations de construction et de rénovation de logements locatifs sociaux. L'année 2011 marque un ralentissement de cette progression des aides aux producteurs qui reste cependant soutenue.

Après une évolution de + 15 % en moyenne sur les quatre dernières années, les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 8,0 %. Leur part dans le PIB s'établit à 1,34 % après 1,28 % en 2010 et dépasse, depuis 2008, celle des aides aux consommateurs dans le PIB. La part des aides aux consommateurs dans le PIB reste stable, à 0,91 % en 2011 (*graphique A2.1*).

Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 45,0 milliards d'euros et les aides versées à 25,7 milliards d'euros en 2011 (*figure A2.2*). L'ensemble des avantages fiscaux, d'un montant de 14,1 milliards d'euros, est classé dans les avantages conférés ; ils ne sont pas versés.

Les aides perçues par les consommateurs diffèrent des aides versées du montant des frais de gestion (0,2 milliard d'euros). Les autres aides aux producteurs, relativement stables (4,0 milliards d'euros, soit + 0,2 % en 2011) figurent à la fois dans les aides versées et dans les avantages conférés. Les aides versées 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 (3,5 milliards d'euros, en baisse de 2,2 % en 2011). Le reste des aides versées aux producteurs (1,4 milliards d'euros en 2011) constituent des avantages de taux. Ces aides sont versés aux organismes financiers au titre d'un 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 le 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'Etat, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'Etat et diminue le coût de la ressource. 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.

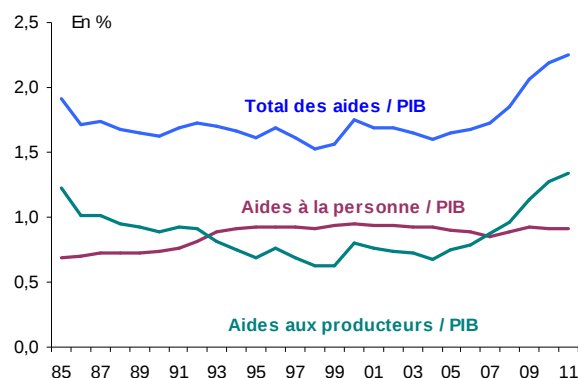
Les autres aides aux producteurs se retrouvent intégralement dans les aides versées et dans les avantages conférés.

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



Graphique A2.1

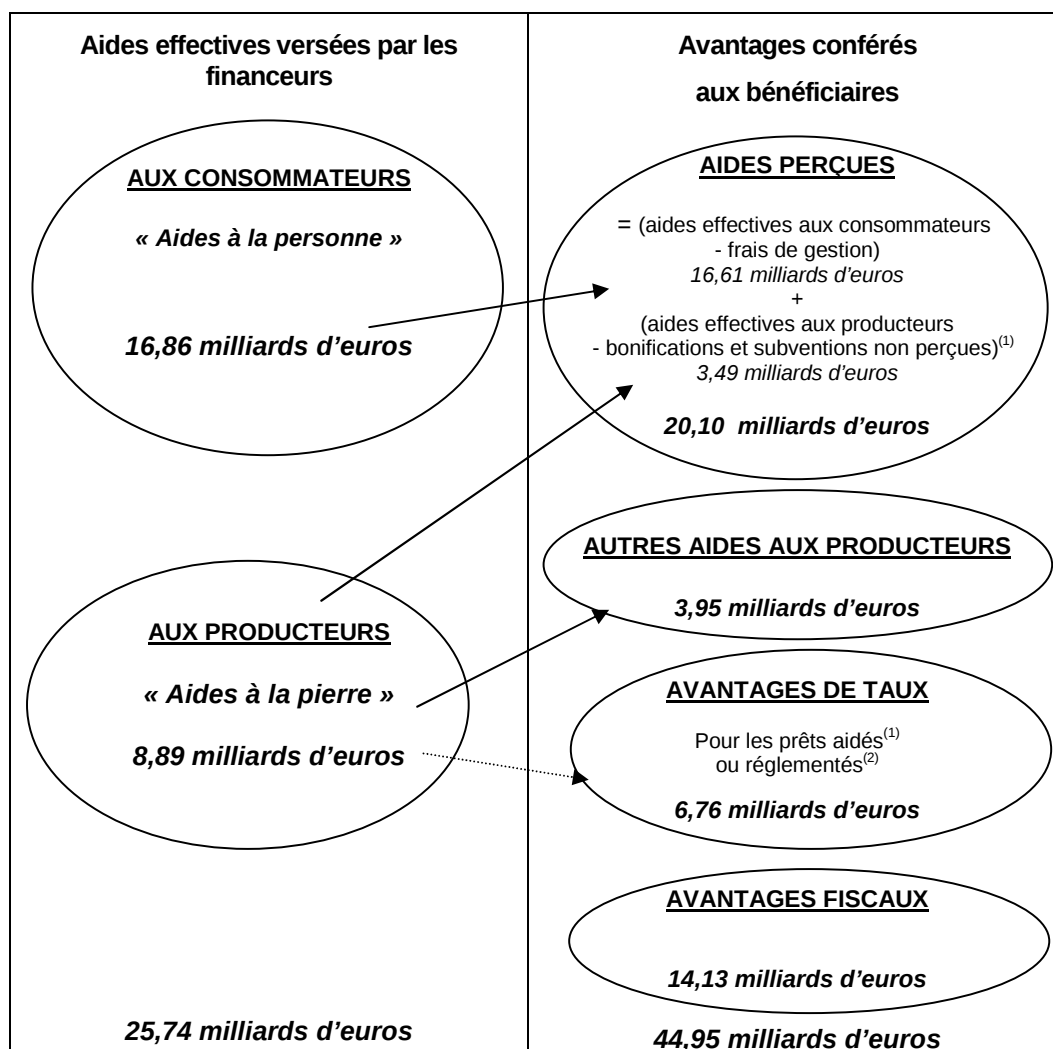
PART DES AVANTAGES CONFÉRÉS AU LOGEMENT DANS LE PIB



Source : Compte du logement 2011

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRÉS EN 2011



Source : Compte du logement 2011 - Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.

¹ (⊖) Les bonifications d'intérêt PAP et PLA, subventions PLA CDC intégrées au prêt, subventions PAP et prêt à 0 % ne sont pas perçues par les bénéficiaires mais leur permettent de bénéficier d'avantages de taux. Dans ce cas, on a une « aide à la pierre » versée (par les financeurs), 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) 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 et ponctuellement de la « prime à la cuve », versée aux ménages modestes pour pallier une évolution forte des prix du fioul. Comme en 2010, cette prime n'a pas été versée en 2011. L'ensemble des aides aux consommateurs représente 18,2 milliards d'euros en 2011, en progression de 3,4 % par rapport à 2010 (*tableau A3.1 et graphique A3.2*). Cette évolution est due à celle des aides personnelles et des avantages fiscaux, les autres aides étant restées stables entre 2010 et 2011.

Progression des aides personnelles

En 2011, les aides personnelles sont en hausse de 2,7 % pour atteindre 16,4 milliards d'euros : 44 % sont distribuées au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), 26 % au titre de l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et 30 % au titre de l'allocation de logement à caractère social (ALS) - (*graphique A3.3 et fiche A4*). En 2011, le taux d'évolution du montant distribué au titre de l'APL est deux fois plus important que celui des prestations ALS, soit 4,0 % (+ 1,9 % pour l'ALS) ; les montants versés en ALF évoluent de + 1,4 %.

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 132,7 millions d'euros en

2011 (*graphique A3.4*). Le FSL finance des aides en matière d'impayés d'eau et d'énergie. L'État finance 70,8 % 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'Etat aux fonds de solidarité logement (FSL) est transférée aux conseils généraux.

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. En 2011, 74,3 millions d'euros ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2011). Le reste du financement de l'ALT est assuré par la contribution des divers régimes de prestations familiales.

Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement, qui étaient auparavant très limités, ont pris plus d'importance avec les mesures fiscales en faveur des travaux, en vigueur depuis 1999. L'application à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 % pour les travaux facturés, 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. Les avantages fiscaux aux consommateurs progressent de 11,5 % et s'établissent à 1,6 milliard d'euros (*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 de 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.

Ces trois prestations ne sont pas cumulables, l'ordre de priorité est le suivant : APL, ALF, ALS. Elles sont versées en fonction des revenus imposables de toutes les personnes résidant au foyer, après abattement fiscal.

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 les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté le montant moyen de l'aide, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À 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 1,10 % les loyers et mensualités plafond en 2011.

La rétroactivité de trois mois des aides au logement est supprimée pour les demandes déposées à compter du 1^{er} janvier 2011.

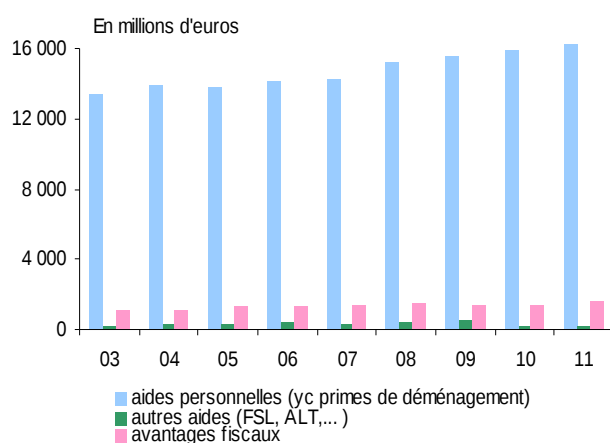

Tableau A3.1
LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

En millions d'euros

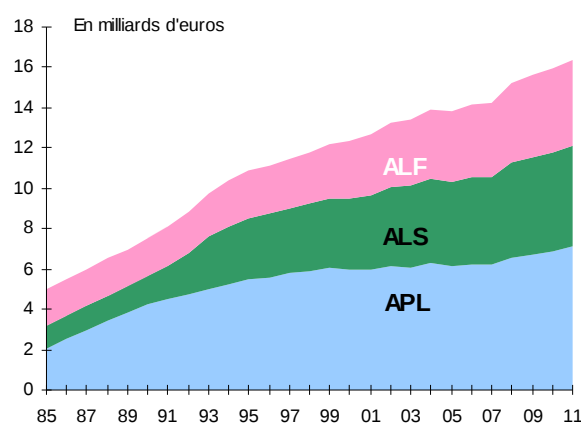
	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aides perçues	7 586	12 590	13 667	14 176	14 128	14 559	14 613	15 658	16 143	16 183	16 613
Evolution annuelle en %			1,1	3,7	-0,3	3,0	0,4	7,2	3,1	0,2	2,7
- aides personnelles	7 531	12 325	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921	16 350
- primes déménagement	10	8	6	6	6	6	7	7	7	7	7
- autres aides ⁽¹⁾	46	258	246	291	325	417	372	461	530	255	256
Avantages fiscaux		1 092	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
Evolution annuelle en %			9,4	0,1	21,6	-1,6	7,4	6,9	-4,6	1,0	11,5
dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	0	850	1 069	1 070	1 308	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
Ensemble des avantages conférés	7 586	13 682	14 766	15 276	15 466	15 875	16 027	17 170	17 585	17 639	18 237
Evolution annuelle en %		6,9	1,6	3,5	1,2	2,6	1,0	7,1	2,4	0,3	3,4

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

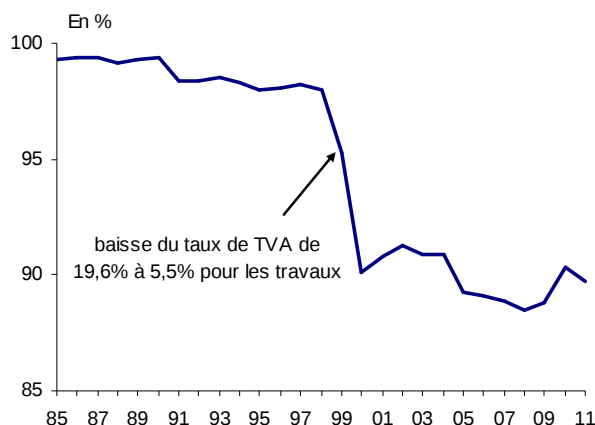
Source : Compte du logement 2011

Graphique A3.1
LES DIFFERENTS AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS


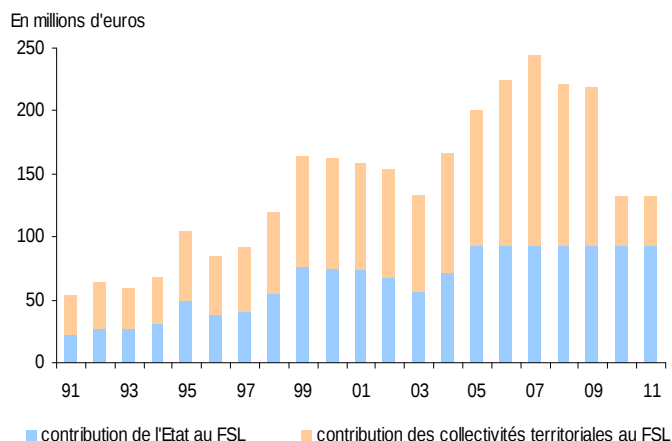
Source : Compte du logement 2011

Graphique A3.3
MONTANT TOTAL PERÇU SELON LE TYPE D'AIDE PERSONNELLE


Source : Compte du logement 2011

Graphique A3.2
LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX CONSOMMATEURS


Source : Compte du logement 2011

Graphique A3.4
LES AIDES FINANÇÉES PAR LES FONDS DE SOLIDARITÉ AU LOGEMENT (FSL)


Source : Compte du logement 2011

A4 - LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 16,4 milliards d'euros en 2011⁽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 2010, après une progression de 2,0 % entre 2009 et 2010. Le nombre de ménages bénéficiaires, en moyenne annuelle⁽²⁾, augmente très légèrement en 2011 (+ 0,1 %, soit 8 000 ménages) pour s'établir à 6,1 millions. C'est donc l'évolution des montants moyens qui explique la hausse des prestations versées. Elle est la conséquence, notamment, de l'augmentation du nombre de chômeurs, donnant lieu à neutralisation ou abattement de ressources dans le calcul des aides personnelles.

Faible progression du nombre d'allocataires

En 2011, un peu plus de 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide (*tableau A4.1*). Après la faible progression constatée en 2010 (+ 0,3 %), leur nombre est quasiment stable en 2009 (+ 0,1 %).

Le nombre de locataires (hors foyers), qui représente 82 % des bénéficiaires, augmente légèrement en 2011 (+ 0,3 %). Ils sont 5 millions, soit 17 000 ménages de plus qu'en 2010. Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers est stable à 540 000. A l'inverse, le nombre de propriétaires allocataires est en baisse, qu'ils soient bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement (APL) (- 2,4 %), ou d'une allocation de logement (AL) (- 1,1 %). En effet le nombre de nouveaux accédants éligibles est inférieur à celui de la génération sortante d'accédants qui ont bénéficié de l'APL, dont l'attribution est associée à l'obtention d'un prêt conventionné. Ces prêts ne présentant plus les avantages de taux escomptés, les accédants se tournent 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. Ils peuvent ouvrir droit en revanche à l'allocation logement.

La part de ménages allocataires se replie très légèrement en 2011 pour s'établir à 20 % de l'ensemble des ménages (- 0,2 points – *graphique A4.1*). Cette part varie selon les départements : plus

d'un quart des ménages sont allocataires dans le nord de la France et sur le pourtour méditerranéen (*carte A4.1*). Les montants versés augmentent le plus dans les départements de Saône-et-Loire, de Seine-et-Marne et de la Somme, en lien avec la hausse du nombre d'allocataires. Les baisses les plus importantes sont enregistrées dans les Deux-Sèvres, en Seine-Maritime et dans le Tarn (*A4.2*).

Hausse soutenue des montants moyens perçus

Le montant moyen⁽³⁾ de l'aide versée pour les logements, hors foyers, augmente de 2,5 % en 2011, après 1,6 % en 2010. La revalorisation⁽⁴⁾ (+ 1,10 %, après + 0,32 % en 2010) du plafond des loyers (pour les locataires) ou des mensualités de remboursement (pour les accédants) explique cette évolution. Il progresse de 2,6 % pour les locataires de logements ordinaires. Dans les foyers, le montant moyen de l'aide versée progresse peu par rapport à 2010 (+ 0,2 %).

En 2011, les montants moyens de l'APL sont toujours plus élevés que ceux de l'AL pour les propriétaires (153 €/mois contre 138 €/mois). Pour les locataires, le montant moyen de l'AL est très proche de celui de l'APL (respectivement 238 €/mois et 234 €/mois – *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 et des loyers acquittés.

Le financement des aides personnelles

L'effort financier total pour les aides personnelles au logement s'élève à 16,6 milliards d'euros en 2011, dont 0,2 milliard pour les frais de gestion. Le financement des aides personnelles, est assuré par l'état, par le Fonds national des prestations familiales (FNPF), et de cotisations des employeurs (partie du 1 % logement), qu'ils soient publics ou privés, à travers le Fonds national d'aide au logement (Fnal). En 2011, la dotation d'équilibre de l'état reste stable et s'élève à 33 %. Ce financement est complété depuis 2006 par 1,5 % du produit de la taxe sur le tabac, soit 162 millions d'euros en 2011. ■

Concepts et méthodes

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

(2) Les moyennes annuelles sont calculées à partir des données trimestrielles recalées. Elles diffèrent des effectifs généralement publiés par la Cnaf, qui correspondent aux allocataires au 31 décembre de l'année.

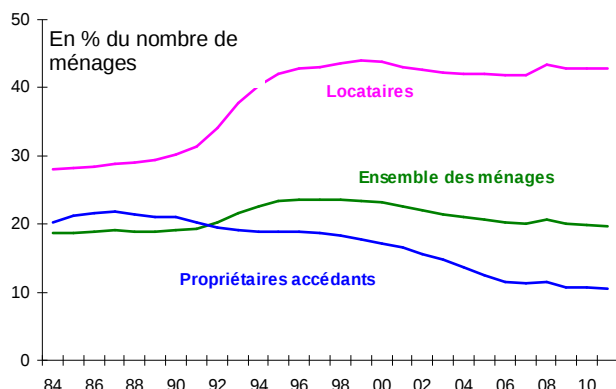
(3) Les montants moyens indiqués ici sont ceux obtenus en rapportant les montants totaux perçus au cours de l'année au nombre moyen de bénéficiaires de l'année.

(4) 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 1er janvier 2008, soit une revalorisation, pour 2011, de 1,10 % des loyers plafonds ou mensualités plafonds des nouveaux accédants.

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

Graphique A4.1

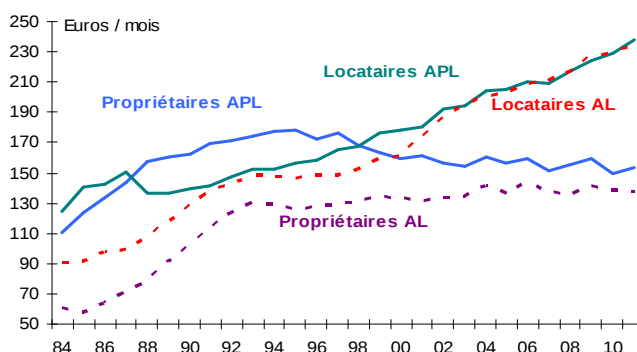
PROPORTION DE MENAGES BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2011

Graphique A4.2

MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau A4.1

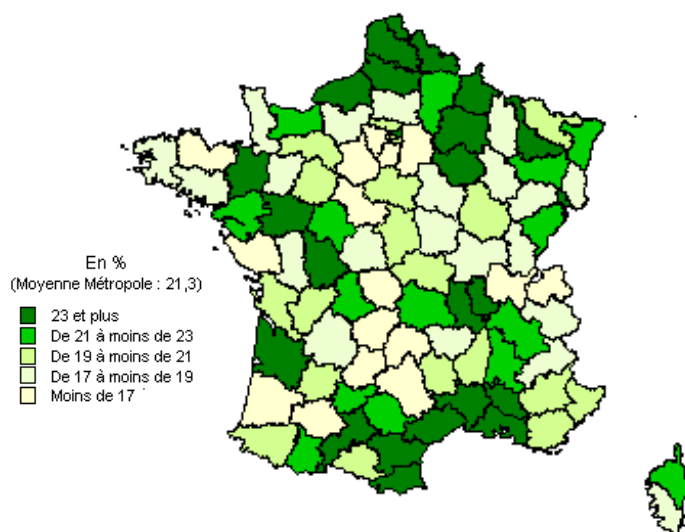
LES BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %										
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires non accédants	18	18	17	15	14	12	11	11	9	8	7
Propriétaires accédants	870	825	772	709	647	602	583	590	556	550	543
APL	459	409	358	306	261	223	197	186	167	163	159
AL	411	416	414	403	386	379	386	404	389	387	384
En % des ménages accédants	16,5	15,7	14,7	13,6	12,4	11,6	11,3	11,5	10,8	10,7	10,6
Locataires hors foyers	4 773	4 762	4 752	4 767	4 790	4 794	4 843	5 038	4 990	5 014	5 031
APL	2 115	2 117	2 103	2 092	2 087	2 078	2 095	2 154	2 145	2 151	2 155
AL	2 658	2 645	2 649	2 675	2 703	2 716	2 748	2 884	2 845	2 863	2 876
En % des ménages locataires	43,2	42,8	42,4	42,2	42,1	41,8	41,9	43,3	42,5	42,8	42,8
Ensemble (hors foyers)	5 661	5 605	5 541	5 491	5 451	5 408	5 437	5 638	5 555	5 572	5 580
En % du nombre de ménages	22,5	22,0	21,4	21,0	20,6	20,2	20,0	20,6	20,1	19,9	19,7
Locataires en foyers	555	562	560	559	554	551	549	549	541	541	540
Ensemble	6 216	6 167	6 101	6 050	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096	6 113	6 120
	En millions d'euros										
Propriétaires	1 556	1 464	1 360	1 301	1 145	1 105	1 015	1 019	997	947	940
Locataires (hors foyers)	10 124	10 822	11 099	11 598	11 688	12 046	12 226	13 133	13 515	13 837	14 240
Foyers	981	970	956	980	964	985	994	1 039	1 094	1 137	1 170
Montant total perçu	12 671	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921	16 350

Source : Compte du logement 2011

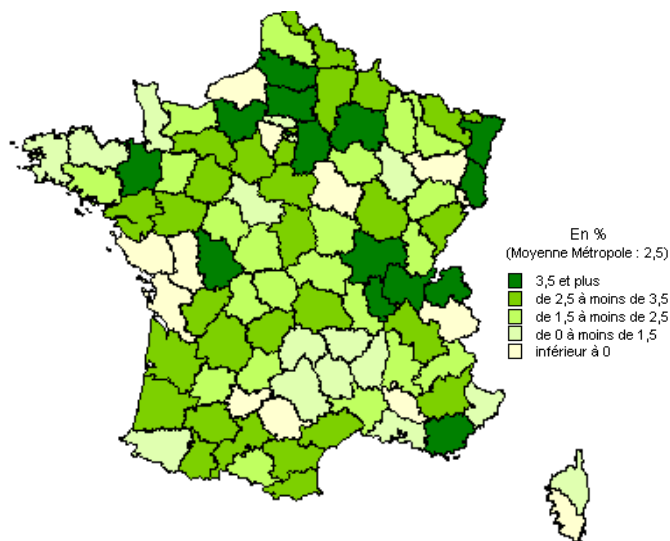
Carte A4.1

PART DES MENAGES BENEFICIAIRES EN 2011


Source : CNAF, Insee-Recensement de la population 2009
Champ : ménages allocataires CNAF

Carte A4.2

ÉVOLUTION DES MONTANTS EN 2011


Source : CNAF.
Champ : montants versés par la CNAF

A5 - LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'établissent, en 2011, à 26,7 milliards d'euros. Ces avantages se répartissent entre les avantages fiscaux (46,8 % de l'ensemble), les avantages de taux (25,3 %), les autres aides (14,8 %) et les aides perçues (13,1 %). Leurs bénéficiaires sont les propriétaires occupants (12,3 milliards d'euros) et les producteurs du parc locatif social et privé (respectivement 10,2 et 4,2 milliards d'euros - *graphique A5.4*). Après une progression de 15 % en moyenne sur les quatre dernières années, leur croissance ralentit nettement mais reste élevée (+ 8,0 % - *graphique A5.1*).

Hausse des avantages fiscaux

Les avantages fiscaux sont en hausse à 12,5 milliards d'euros. Leur contribution à l'évolution des avantages aux producteurs augmente (*graphique A5.2*). La réduction d'impôt liée aux intérêts d'emprunt pour l'achat d'une résidence principale est dynamique (+ 22,2 %) et les mesures en faveur de l'investissement locatif progressent également. Par ailleurs, le recul de 23,2 % du crédit d'impôt « développement durable » est compensé par la hausse de l'avantage que représente le taux réduit de TVA (5,5 %) pour travaux (*fiche A7*).

Progression des avantages de taux

Les avantages de taux, à 6,8 milliards d'euros, progressent plus lentement en 2011 (+ 21,7 %, après + 44,6 % en 2010). Ce ralentissement, qui contribue à celui de l'ensemble des avantages conférés, est lié au recul des prêts accordés aux organismes locatifs sociaux, après la forte hausse de 2010. Pour les ménages, au contraire, les montants de prêts sont en hausse, grâce notamment au PTZ+, accordé sans condition de ressources en 2011. Conjugués à des taux de crédit sur le marché libre plus élevés, ils font progresser les avantages de taux (*fiche A6*).

Stabilité des autres aides

Le montant des « autres aides » s'élève à 4,0 milliards d'euros en 2011 (+ 0,2 %). L'ensemble des opérations afférentes au parc de logements locatifs sociaux (construction de logements neufs et travaux de réhabilitation de logements anciens) bénéficie du taux de TVA réduit (5,5 % - encadré *fiche A8*). Ces mesures représentent, comme en 2010, un avantage pour les organismes de logements sociaux de 2,3 milliards d'euros.

Léger recul des aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs s'établit à 3,5 milliards d'euros en 2011, en diminution de 2,2 %. Malgré la baisse des subventions Anru et Anah, le niveau des aides perçues, notamment par le secteur du logement locatif social progresse de 3,6 % (*fiche A6*).

Les aides à la pierre

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 8,9 milliards d'euros en 2011, en hausse de 2,0 %. Cette évolution est la plus faible constatée depuis 2006, la progression des aides aux propriétaires occupants (+ 7,9 %) ne compense pas le léger recul des aides relatives au développement du parc locatif social (- 0,2 %), leur niveau restant néanmoins soutenu. Les subventions de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) sont globalement en baisse de 6,7 %, après les fortes augmentations de 2010 et 2009.

La structure des « aides à la pierre » selon la filière bénéficiaire s'est déformée au cours du temps au bénéfice du secteur locatif social (*tableau A5.1*). Alors que ce dernier ne représentait qu'un tiers des aides à la pierre en 2001, la majeure partie de ces aides est désormais consacrée aux bailleurs sociaux (57,5 %). Ainsi, 5,1 milliards leur sont versés, pour la deuxième année consécutive. Aux propriétaires occupants sont versés 2,8 milliards d'euros d'aides effectives et 0,7 milliard aux bailleurs privés.

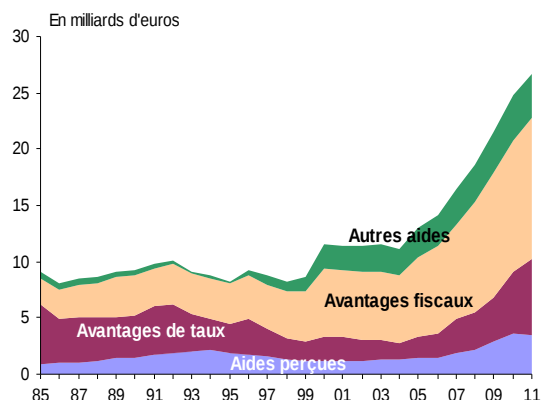
La structure des aides versées selon le type d'opérations aidées s'est également modifiée au cours du temps mais se stabilise (*graphique A5.3*). La construction de logements neufs bénéficie de 52 % des « aides à la pierre » en 2011, comme en 2010. En 2011, 30 % des aides sont consacrés aux acquisitions de logements existants. Cette part, bien que plus importante qu'au cours des années 1990, a perdu 9 points depuis 2006. La compensation par l'État de la baisse des droits de mutation en est l'élément principal. ■

Les subventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru)

Depuis 2004, l'Anru apporte son soutien financier aux collectivités locales, aux organismes privés ou publics qui conduisent les opérations de rénovation urbaine dans les zones urbaines sensibles et dans les quartiers présentant les mêmes difficultés socio-économiques. Les subventions prises en compte dans le compte du logement 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 retenues.

Graphique A5.1

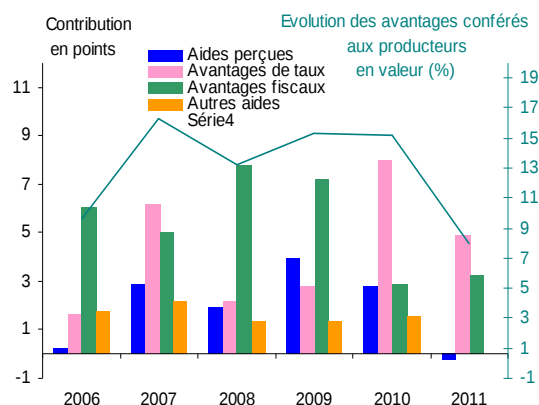
MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2011

Graphique A5.2

RALENTISSEMENT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Tableau A5.1

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

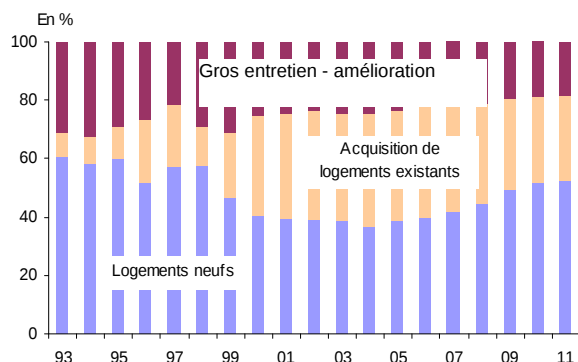
En millions d'euros et en %

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	2 019	2 605	2 586	2 440	2 236	1 925	1 756	1 970	2 317	2 454	2 581	2 784
Neuf	531,8	984	880	742	606	387	205	206	319	377	437	509
Acquisition de logement existant	289,1	259	255	206	156	103	155	275	446	507	566	657
Gros entretien - amélioration	266,6	285	312	333	289	236	170	235	300	318	325	366
Autres subventions	931,4	1 078	1 138	1 160	1 184	1 199	1 225	1 253	1 252	1 252	1 252	1 252
Part des propriétaires occupants	49,5	54,1	53,4	50,1	48,9	41,4	36,8	34,8	35,3	32,0	29,6	31,3
Locatif social	1 541	1 554	1 650	1 795	1 743	2 044	2 337	2 871	3 353	4 194	5 116	5 106
Neuf	615	411	397	476	410	603	701	918	1 142	1 636	2 093	2 106
Acquisition de logement existant	33,7	59	89	100	108	106	126	141	167	221	301	288
Gros entretien - amélioration	428	264	248	249	232	215	232	286	324	382	457	463
Autres subventions	463,9	821	916	970	994	1 119	1 278	1 526	1 720	1 955	2 265	2 249
Part du locatif social	37,8	32,3	34,0	36,9	38,1	44,0	48,9	50,8	51,1	54,7	58,7	57,5
Locatif privé	413	492	452	466	437	514	510	618	676	766	745	721
Neuf	64,7	25	20	16	13	16	23	29	38	65	70	65
Acquisition de logement existant	23	25	26	22	16	12	15	22	33	35	35	37
Gros entretien - amélioration	267,7	280	229	248	221	275	237	316	333	380	348	320
Autres subventions	57,2	163	177	179	187	211	234	252	271	287	293	299
Part du locatif privé	10,1	10,2	9,3	9,6	9,5	11,1	10,7	10,9	10,3	10,0	8,6	8,1
Résidences secondaires et locaux d'hébergement	104	161	159	166	160	166	175	198	219	247	274	277
Ensemble des aides	4 076	4 813	4 846	4 867	4 576	4 648	4 778	5 656	6 565	7 660	8 716	8 888

Source : Compte du logement 2011

Graphique A5.3

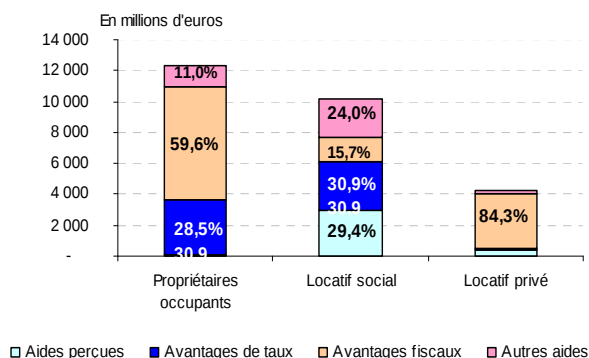
REPARTITION DU MONTANT DES « AIDES A LA PIERRE » SELON LE TYPE D'OPERATION



Source : Compte du logement 2011

Graphique A5.4

LA STRUCTURE DES AVANTAGES AUX PRODUCTEURS SELON LA FILIERE BENEFICIAIRE EN 2011



Source : Compte du logement 2011

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

Baisse des aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs s'établit à 3,5 milliards d'euros en 2011. Après avoir plus que doublé entre 2006 et 2010, elles sont en baisse en 2011 (- 2,2 %) - (*tableau et graphique A6.1*). Ce recul s'explique par le ralentissement des subventions pour le secteur locatif social. En effet, plus des deux tiers de ces aides (2,4 milliards d'euros en 2011) correspondent à des subventions de l'État et des collectivités locales pour les logements locatifs sociaux. Après une progression moyenne annuelle de 30 % constatée depuis 2007, elles ralentissent fortement en 2011 (+ 3,6 %). Par ailleurs, les aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) liées à la constitution du parc sont en baisse après les fortes progressions liées au plan de rénovation urbaine et au plan de relance qui avaient fortement dynamisé l'investissement en logements sociaux jusqu'en 2010 (*fiche A8*). En 2011, l'ensemble des subventions de l'Anru reculent de 6,7 % : 473 millions d'euros sont consacrés à la reconstitution de l'offre locative sociale et 245 millions sont affectés aux opérations de réhabilitation. La part des aides octroyées par l'Anru représentent, en 2011, 20,7 % du montant des aides perçues par les producteurs de logement.

Depuis 2010, l'Anah, qui intervient sur l'ensemble du parc privé, a recentré ses aides sur les logements dégradés et la lutte contre la précarité énergétique. Les subventions versées par l'Anah, s'élèvent, en 2011, à 416 millions d'euros. La moitié de ces aides (198 M€) sont consacrées à la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.

Ralentissement des avantages de taux

Les avantages de taux progressent de 21,7 % (après + 44,6 % en 2010) pour atteindre 6,8 milliards d'euros en 2011. Cette progression est due à la mise en place de nouveaux dispositifs, mais aussi à l'augmentation des taux du marché qui accroît l'avantage relatif lié aux taux préférentiels (*encadré et graphique A6.4*). À l'inverse de la tendance constatée en 2010, les avantages liés aux prêts des ménages contribuent à hauteur de 15 points à cette évolution, loin devant ceux des organismes locatifs sociaux (6 points - *tableau A6.2 et graphique A6.3*).

Les avantages consentis aux ménages par le biais des prêts aidés (autrefois PAP, désormais prêts et éco-prêts à 0 %, prêts épargne logement) s'élèvent à 3,3 milliards d'euros en 2011. Ils représentent 49 % des avantages de taux conférés. Cette part repart à la hausse (+ 5 points), en lien avec la mise en place du PTZ+, distribué sans condition de ressources en 2011 (*fiche A9*). Parallèlement, compte-tenu de la suppression du pass-foncier, la part des prêts d'action logement (1 %) est en léger recul et s'élève à 5,0 % en 2011.

Les avantages de taux liés aux prêts des organismes locatifs sociaux (Plus, PLATS, PLS, éco-prêt logement social) s'établissent à 3,1 milliards et représentent 46 % de l'ensemble. Après avoir fortement progressé en 2010, cette part est en baisse compte tenu du recul des prêts locatifs accordés aux bailleurs sociaux (*graphique A6.2*). ■

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, on utilise des 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 libres 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 de TVA réduite (5,5 %) pour les opérations d'investissement locatif social 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.

Tableau A6.1

LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS

En millions d'euros

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Subventions locatif social	577	492	578	666	599	768	818	1 053	1 316	1 923	2 336	2 421
dont Anru					6	39	88	143	246	416	546	473
Subventions pour réhabilitation	360	221	178	174	156	143	154	200	223	246	283	291
dont Anru					1	25	45	86	122	206	224	245
Subventions ANAH + PAH	332	391	369	441	401	436	322	428	444	510	463	416
Autres aides aux producteurs	230	96	100	69	94	127	204	220	235	275	455	332
Ensemble	1 499	1 200	1 225	1 351	1 250	1 473	1 498	1 901	2 218	2 955	3 537	3 461

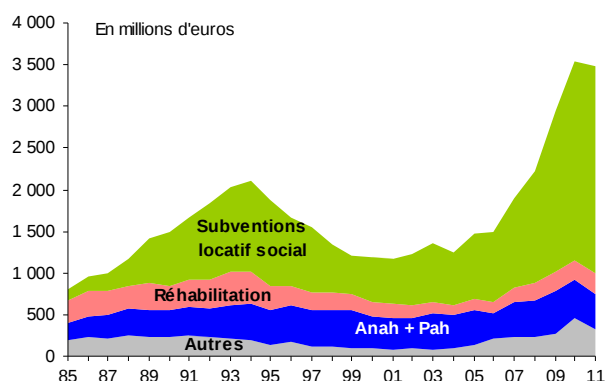
Source : Compte du logement 2011

NB : Les aides perçues comprennent les aides à l'investissement directement versées par les collectivités locales.

Parmi les aides des collectivités locales, seules les subventions concernant le secteur locatif social sont prises en compte.

Graphique A6.1

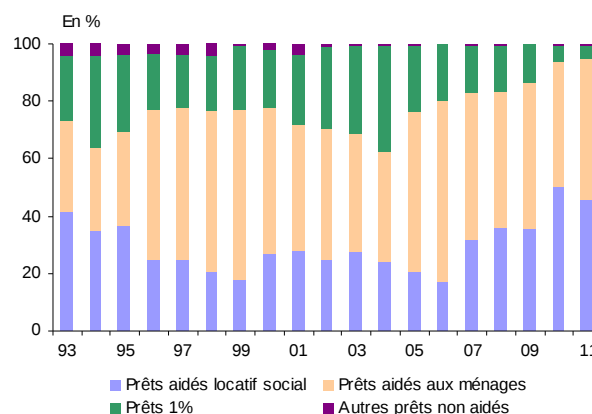
MONTANT DES AIDES PERÇUES



Source : Compte du logement 2011

Graphique A6.2

LA REPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du logement 2011

Tableau A6.2

LES AVANTAGES DE TAUX

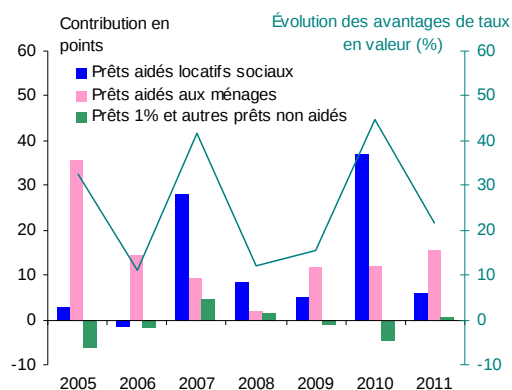
En millions d'euros

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prêts locatifs aidés	1 057	562	462	449	344	385	356	941	1 192	1 355	2 779	3 108
Prêts aidés aux ménages (hors 1 %)	1 650	1 080	851	688	541	1 049	1 322	1 516	1 573	1 964	2 432	3 286
Prêts 1 % (yc Pass-foncier)	689	421	534	503	532	443	411	500	549	514	317	340
Autres prêts non aidés	343	46	20	6	5	7	4	9	10	10	27	29
Ensemble	3 739	2 108	1 868	1 646	1 422	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763

Source : Compte du logement 2011

Graphique A6.3

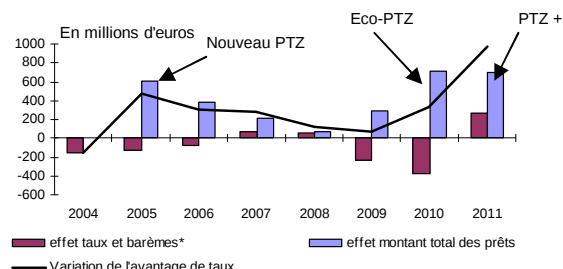
LE RALENTISSEMENT DES AVANTAGES DE TAUX LIES AUX PRETS LOCATIFS SOCIAUX EXPLIQUENT L'EVOLUTION DE L'ENSEMBLE DES AVANTAGES DE TAUX EN 2011



Source : Compte du logement 2011

Graphique A6.4

CONTRIBUTIONS A L'EVOLUTION ANNUELLE DES AVANTAGES DE TAUX CONFERES AUX MENAGES



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

Source : Compte du logement 2011

A7 – LES AVANTAGES FISCAUX ET « AUTRES AIDES » AUX PRODUCTEURS

En 2011, les avantages fiscaux aux producteurs s'établissent à 12,5 milliards d'euros (*tableau A7.1*). Les « autres aides » aux producteurs, qui sont également des aides fiscales (*encadré*), représentent 4,0 milliards d'euros en 2011. Alors que le montant de ces autres aides se stabilisent en 2011 (+ 0,2 %), le montant des avantages fiscaux reste dynamique (+ 6,9 %) malgré le durcissement des conditions d'accès. En effet, certains avantages, comme la réduction d'impôt liée aux intérêts d'emprunts immobiliers ou les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif présentent une forte inertie, car les coûts s'étalent dans le temps ou commencent à s'imputer l'année suivant la dépense. Par ailleurs, le recul de 23,2 % du crédit d'impôt « développement durable » est compensé par la hausse de l'avantage que représente le taux réduit de TVA (5,5 %) pour travaux.

Intérêts d'emprunts, « Scellier » et TVA réduite pour travaux, en forte hausse

La TVA sur les travaux, au taux réduit de 5,5 % représente un tiers des avantages fiscaux (4,2 milliards d'euros en 2011, pour la partie des travaux classée en investissement), et progresse de 11,5 %.

La réduction d'impôt liée aux intérêts d'emprunts supportés lors de l'acquisition ou la construction d'une résidence principale représente un avantage de 1,9 milliard d'euros pour l'année 2011, en hausse de 22,2 %.

L'avantage lié aux mesures fiscales d'incitation à l'investissement locatif, dont le dispositif « Scellier » est la dernière en date, progresse de 25,1 % en 2011 pour atteindre 1,3 milliard d'euros.

Baisse du crédit d'impôt « développement durable »

L'avantage fiscal conféré par le crédit d'impôt « développement durable » relatif aux dépenses d'équipement et travaux d'économie d'énergie effectués par les propriétaires occupants s'établit à 1,8 milliard d'euros, en recul de 23,2 %. La baisse de cet avantage, après avoir été amorcée en 2010 (- 5,0 %) s'accroît : la liste des dépenses éligibles est recentrée sur les équipements les plus performants en matière d'économie d'énergie.

Les autres aides aux producteurs ralentissent

Le montant total des autres aides aux producteurs, après avoir progressé de 8 % en moyenne ces trois dernières années se stabilise (+ 0,2 % par rapport à 2010) et atteint 4,0 milliards d'euros en 2011 (*tableau A7.2*). L'ensemble des opérations de logements locatifs sociaux bénéficie de la généralisation du taux de TVA réduit (5,5 %), que ce soit pour la construction de logements neufs ou les opérations d'amélioration avec ou sans acquisition de logements. Cette mesure représente un avantage pour les bailleurs sociaux de 2,3 milliards d'euros en 2011, comme en 2010 (*fiche A8 et tableau A7.3*). ■

Concepts et méthodes :

Crédits d'impôt relatifs 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 : l'un portant sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable (crédit d'impôt développement durable - CIDD) ; l'autre porte sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes (crédit d'impôt accessibilité). Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009, 2010, 2011 et 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, les mesures de « rabot » successives ont affecté le CIDD.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif comprennent les déductions forfaitaires de 35 % puis 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 - dispositifs Méhaignerie puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périissol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré - régime « Robien » notamment), régime d'imposition simplifié « micro foncier » (jusqu'en 2003), la réduction d'impôt dite « Scellier », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

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 les propriétés bâties (TFPB) compensée par l'état, la réduction des droits de mutation compensée par l'état et les mesures d'aide au secteur locatif social équivalant au taux de TVA réduit pour les organismes producteurs (5,5 %). Ces aides sont inscrites au titre des transferts dans la mesure de la dépense nationale.

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 est limitée au taux de 3,6 % à compter du 15 septembre 1999. L'État verse une compensation aux collectivités territoriales relative à ces mesures de diminution des droits. Depuis 2011, la part perçue au profit des départements est comprise entre 1,20 % et 3,80 %. Une taxe additionnelle au taux de 1,20 % est perçue au profit des communes.

Tableau A7.1

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BENEFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
En faveur des propriétaires occupants											
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	1 189	458	98	1	0	0	0	220	1 089	1 525	1 863
Travaux (propriétaires occupants)*	500	545	330	315	360	891	1 710	2 160	2 487	2 363	1 814
TVA 5,5 % pour accession dans des quartiers de rénovation urbaine	0	0	0	0	0	0	0	150	90	110	110
En faveur des bailleurs											
Mesures en faveur de l'investissement locatif	264	630	568	575	675	550	635	745	825	1 070	1 340
Déduction forfaitaire ou liée à des travaux d'amélioration et dépense d'équipement	686	1 212	1 333	1 365	1 440	1 799	1 290	1 340	1 126	1 143	1 152
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	394	610	699	734	776	703	761	808	852	840	852
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)	0	2 199	2 630	2 730	3 362	3 384	3 636	3 888	3 708	3 744	4 175
Autres	509	453	475	335	355	425	430	430	900	900	1 200
Total	3 542	6 107	6 133	6 055	6 968	7 752	8 462	9 741	11 077	11 695	12 506

Source : Compte du logement 2011

* : Crédit d'impôt « développement durable »

Tableau A7.2

LES AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

En millions d'euros

	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	0	805	885	887	1 034	1 219	1 488	1 715	1 973	2 309	2 317
Exonération de TFPB à la charge de l'Etat	435	31	95	106	109	111	116	112	112	112	112
Compensation par l'Etat des droits de mutation	0	1 273	1 402	1 428	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
Total	435	2 109	2 382	2 421	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953

Source : Compte du logement 2011

Tableau A7.3

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

En millions d'euros

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Logements neufs											
PLA CDC ordinaire - Plus	255	282	331	322	368	419	569	661	788	896	840
PLAI (PLA très sociaux)	50	27	32	26	30	38	53	73	123	193	242
PLA CFF- PLS	73	151	153	163	259	364	434	528	603	646	699
Ensemble neuf	379	460	515	511	657	821	1 056	1 262	1 514	1 735	1 782
Acquisition/amélioration											
PLA CDC ordinaire - Plus	26	35	43	47	59	60	60	73	71	84	68
PLAI (PLA très sociaux)	17	14	7	5	5	6	9	13	20	27	29
Ensemble acquisition/amélioration	42	49	50	52	64	66	68	86	91	111	97
Travaux											
Palulos fiscale	130	93	90	84	66	69	85	79	73	157	121
TVA taux réduit	201	221	230	240	247	263	279	288	296	306	318
Ensemble travaux	331	314	320	324	313	332	364	368	368	463	439
Total des mesures liées à la TVA réduite pour l'investissement locatif social	752	823	885	887	1 034	1 219	1 488	1 715	1 973	2 309	2 317

Source : Compte du logement 2011

A8 - LES AIDES A LA CONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

Les aides accordées à la constitution du parc locatif social se décomposent en quatre catégories d'avantages conférés (aides perçues, avantages de taux, avantages fiscaux et autres aides aux producteurs) dont les parts relatives ont fortement évolué au cours du temps. En 2011, les aides perçues et les avantages de taux se partagent plus des deux tiers des avantages conférés (respectivement 30 % et 37 %), les autres aides en représentent 25 % et les avantages fiscaux 8 % (*tableau et graphique A8.1*).

Le montant de l'ensemble de ces aides, finançant des logements neufs ou anciens, s'élève à 8,0 milliards d'euros en 2011, en hausse de 6,1 %. Cette évolution est la plus faible depuis 2005, elle fait suite à la programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale et du plan de relance qui avaient accéléré la réalisation des logements les plus sociaux (financés à l'aide de prêts Plus ou PLA-I), entre 2005 et 2010.

Après une évolution moyenne de + 30,3 % par an entre 2006 et 2010, l'ensemble des aides perçues, comprenant les aides à l'investissement versées par les collectivités territoriales ralentissent fortement. Elles augmentent de 3,6 % pour s'établir à 2,4 milliards d'euros en 2011. Après avoir progressé continûment depuis la mise en place, en 2004, du programme de rénovation urbaine, les subventions de l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) sont en recul de 13,3 % en 2011. L'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 2011,

l'Anru finance 6 % de l'ensemble des avantages conférés pour la création de logements locatifs sociaux (473 millions d'euros). Depuis 2004, près de 91 000 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. Après avoir fortement diminué entre 2009 et 2010, passant de 4 % à 1,75 %, la rémunération du livret A est réévaluée courant 2011 pour atteindre 2,25 % fin 2011. Les taux d'intérêt des prêts locatifs aidés suivent cette tendance à la hausse. Après avoir doublé en 2010, les avantages de taux au profit des organismes locatifs sociaux progressent de 12,4 % et s'élèvent à 3,0 milliards d'euros en 2011. Les avantages fiscaux atteignent 591 millions d'euros, en hausse de 2,3 %.

Les versements au titre du financement des opérations de logements locatifs sociaux ralentissent fortement (+ 2,8% après + 18,0 % en 2010) pour s'établir à 4,4 milliards d'euros en 2011. 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 (10,7 % après 18 % en 2010) et des autres aides aux producteurs (*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 1^{er} octobre 1996. La réforme a consisté à substituer à la subvention de l'Etat, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLS (anciennement PLA CFF, puis PPLS), une baisse du taux normal de TVA à 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) à 5,5 % sur les travaux. Cette mesure ne concernait, pour l'année 1997 que les opérations de construction neuve.

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

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'Etat au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'Etat en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. 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 A8.1AVANTAGES CONFERES RELATIFS AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX
(NEUF + ACQUISITION AMELIORATION – HORS TRAVAUX SEULS)

En millions d'euros

	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aides perçues ⁽¹⁾	577	492	666	599	768	818	1 053	1 316	1 923	2 336	2 421
Dont Anru				6	39	88	143	246	416	546	473
Avantages de taux ⁽²⁾	919	516	424	326	364	341	912	1 161	1 324	2 663	2 992
Avantages fiscaux	288	383	420	433	456	422	444	452	558	578	591
Autres aides aux producteurs	275	479	658	663	822	992	1 232	1 452	1 710	1 951	1 984
Ensemble	2 059	1 870	2 168	2 021	2 410	2 573	3 641	4 381	5 515	7 528	7 988

Source : Compte du logement 2011

(1) les aides perçues comprennent les aides à l'investissement directement versées par les collectivités territoriales.

Jusqu'en 2008, la subvention Anru comprend la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales. Depuis la réforme du 1 % (mars 2009), la subvention Anru est prise en charge par Action Logement.

(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 OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En millions d'euros

	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Subventions d'exploitation	185	20	5	3	2	0	0	0	0	0	0
Aides à l'investissement	684	549	666	599	768	818	1 053	1 316	1 923	2 336	2 421
Dont Anru*				6	39	88	143	246	416	546	473
Autres aides aux producteurs	275	479	658	663	822	992	1 232	1 452	1 710	1 951	1 984
Ensemble	1 144	1 049	1 329	1 265	1 592	1 809	2 285	2 768	3 633	4 287	4 405

Source : Compte du logement 2011

* Jusqu'en 2008, la subvention Anru comprend ici : la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales. Depuis la réforme du 1 % (mars 2009), la subvention ANRU est prise en charge par Action Logement.

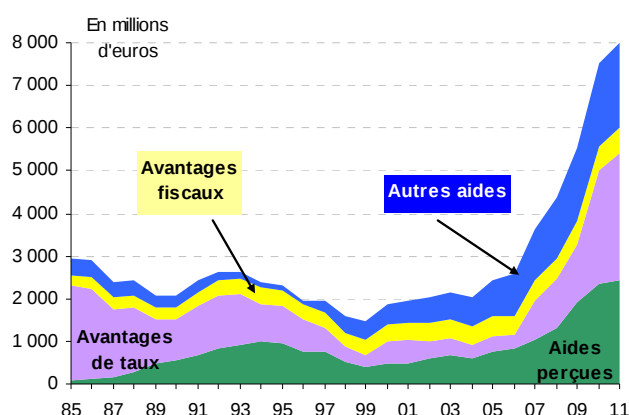
Tableau A8.3

AVANTAGES CONFERES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

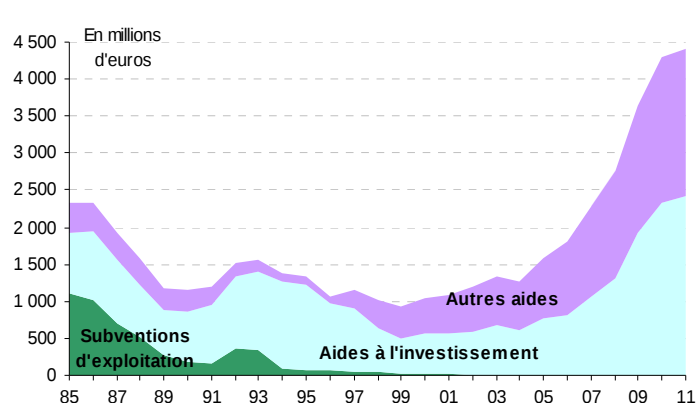
En millions d'euros

	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PLA très social / PLA-I	92	738	315	269	260	313	422	522	882	1 350	1 929
PLA-CDC, Plus	1 788	1 059	1 500	1 365	1 562	1 560	2 354	2 864	3 454	4 674	4 316
PLA CFF, PLS	179	73	353	386	588	699	865	995	1 180	1 505	1 743
Ensemble	2 059	1 870	2 168	2 021	2 410	2 573	3 641	4 381	5 515	7 528	7 988

Source : Compte du logement 2011

Graphique A8.1LES AVANTAGES CONFERES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS
LOCATIFS SOCIAUX

Source : Compte du logement 2011

Graphique A8.2LES AIDES VERSEES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS
SOCIAUX

Source : Compte du logement 2011

Les subventions d'exploitation correspondent à des bonifications d'intérêt de prêts de la CDC et du CFF accordés avant 1988.

A9 - LE PRÊT A 0 %

La hausse des prêts à 0 % se poursuit

En 2011, 326 100 prêts à 0 % France entière ont été mis en force, après 265 200 en 2010, soit une hausse de 22,9 % (+ 29,1 % en 2010). Les prêts concernent principalement l'ancien (71,8 % des prêts après 66,4 % en 2010), cette part atteint 78,7 % en considérant les seuls prêts du dispositif renforcé mis en place en 2011 (PTZ+). Le nombre de prêts pour la construction ou l'acquisition d'un logement neuf est plutôt stable (+ 0,5 %). Les prêts pour une acquisition avec travaux sont en baisse de 19,3 %, alors que les prêts pour l'acquisition d'un logement ancien sans travaux sont en hausse de 56,9 % . En France métropolitaine, 190 400 PTZ concernent des acquisitions sans travaux, 89 100 des achats de logements neufs et 43 700 des acquisitions-améliorations. Le nombre de prêts a fortement évolué en Outre-mer : plus de 2 800 prêts à 0 % ont été mis en force dans les DOM en 2011 contre 1 000 prêts en 2010 (*tableau A9.1*).

En 2011, comme en 2010, 16,8 % des opérations financées par un prêt à 0 % sont localisées dans la région Île-de-France (*tableau A9.3*). L'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, concerne 81,4 % des prêts à 0 % en Île-de-France, part comparable à celle de 2010. En province, la part de l'ancien progresse nettement (70,6 % après 63,5 % en 2010).

La mise en place du PTZ+ a plutôt bénéficié aux ménages composés de deux personnes (30,3 % des prêts à 0 % en 2011 contre 25,9 % en 2010 - graphique A9.1). Les bénéficiaires sont donc plutôt en couple et âgés en moyenne de 34 ans.

Alors que le doublement et les majorations du prêt à 0 % en 2009 puis 2010 avaient favorisé l'accession à la propriété des ménages aux revenus relativement plus élevés, la mise en place du PTZ+ s'accompagne d'une forte progression de la part des ménages modestes (graphique A9.2). Alors qu'ils ne représentaient que

21,7 % des bénéficiaires en 2010, la part des ménages les plus modestes s'élève à 26,1 % en 2011 alors même que le PTZ+ est sans condition de ressources, loin des 42,2 % de l'année 2008 (mais sous conditions de ressources).

Zoom sur le PTZ+

En métropole, le montant moyen du PTZ+ est de 22 300 euros. Il représente en moyenne 13,1 % du coût total de l'opération (14,5 % pour le PTZ en 2010). En 2011, les maisons individuelles représentent 73,8 % des achats neufs financés par un PTZ+ (74,8 % par le NPTZ en 2010).

En raison du verdissement du NPTZ et du PTZ+, les montants prêtés sont plus importants dans les zones tendues et les logements « BBC ». Entre 2010 et 2011, les prêts à 0 % en faveur de l'acquisition d'un logement neuf ont progressé de 2,2 points en zone A, ceux contractés pour un logement ancien augmentent de 5,8 points en zone C et 4,2 points en zone B.

Pour cent euros empruntés, le PTZ+ permet de financer 28 euros de dépense supplémentaire (*tableau A9.2*). La baisse des taux d'intérêt du marché réduit en effet l'avantage apporté par un prêt à 0 %. Sachant que le PTZ+ couvre en moyenne 13,1 % du coût total d'une opération, il représente un supplément disponible de 3,7 % du total. Ce supplément était de 5,5 % en 2009, en lien avec le doublement des montants prêtés.

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 PTZ+ accordé est de 6 320 euros en moyenne, soit un coût total de 1,7 milliards d'euros en 2011 (2,2 milliards en comptant les PTZ). ■

Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995 (1997 dans les DOM). 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, l'évolution de la réglementation ayant 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 nouveau prêt à 0 % entre en vigueur en février 2005, il porte sur les achats neufs et les acquisitions dans l'ancien, avec ou sans travaux. À titre temporaire, le prêt à 0 % est doublé, pour les prêts émis entre le 15 janvier 2009 et le 30 juin 2010, et ce dans le neuf uniquement - sur le deuxième semestre 2010 demeure une majoration. Il bénéficie également d'une majoration pour les bâtiments neufs qui répondent aux normes BBC (bâtiments basse consommation), à compter de fin 2009. Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusqu'à 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.

En janvier 2011 entre en vigueur le PTZ+, sans condition de ressources jusqu'à décembre 2011. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage conditionne cependant les caractéristiques du prêt, en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt. À ces critères viennent s'ajouter la performance énergétique et la localisation qui déterminent le montant prêté.

À partir de janvier 2012, le PTZ+ ne peut plus financer l'acquisition de logements anciens (hors vente du parc social à ses occupants) et est octroyé sous condition de ressources.


Tableau A9.1

LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 %

Effectif	2006	2007	2008	2009	2010	Nombre de prêts mis en force	
						Ensemble	PTZ +
Achat neuf (hors construction individuelle)	14 111	16 721	16 610	17 045	22 426	23 269	14 452
Constr. maison individuelle. avec terrain	44 396	42 351	40 515	36 254	51 850	52 817	33 157
Constr. maison individuelle. hors terrain	18 635	17 896	16 651	13 960	14 354	13 009	7 259
Ancien sans travaux	112 450	121 327	109 252	90 482	121 398	190 449	174 160
Acquisition-amélioration	40 868	44 647	44 626	46 896	54 165	43 688	37 649
Métropole	230 460	242 942	227 654	204 637	264 193	323 232	266 677
DOM	565	613	717	756	1 001	2 819	2 563
France Entière	231 025	243 555	228 371	205 393	265 194	326 051	269 240

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

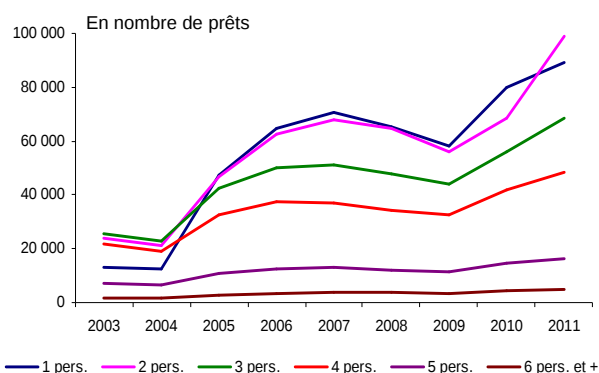
Tableau A9.2

Type d'opération	2006	2007	2008	2009	2010	2011 NPTZ	2011 PTZ+
Prêt moyen (en euros)							
Achat neuf (hors construction individuelle)	16 590	16 730	17 490	32 960	39 380	38 470	46 760
Constr. maison individuelle. avec terrain	18 940	18 910	18 950	32 410	38 300	33 950	25 610
Constr. maison individuelle. hors terrain	17 480	17 480	17 490	27 860	33 840	31 180	22 260
Ancien sans travaux	14 130	14 310	14 350	14 590	14 290	13 930	21 140
Acquisition-amélioration	13 250	13 330	13 350	13 550	13 460	12 740	15 420
Métropole	15 300	15 330	15 430	19 940	22 030	26 340	22 310
Prêt moyen (en euros) DOM	15 550	19 010	20 490	27 940	29 290	27 480	38 810
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)-Métropole	38,4	41,6	43,4	40,2	37,1	36,0	28,3
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - Métropole	5 870	6 370	6 690	8 010	8 170	9 470	6 320
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	1 356	1 553	1 531	1 649	2 171	538	1 713
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)	53 072	45 531	40 873	43 649	50 281	13 367	36 689

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

Graphique A9.1

NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 2003 A 2011 SELON LA TAILLE DE MENAGE



Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

Tableau A9.3

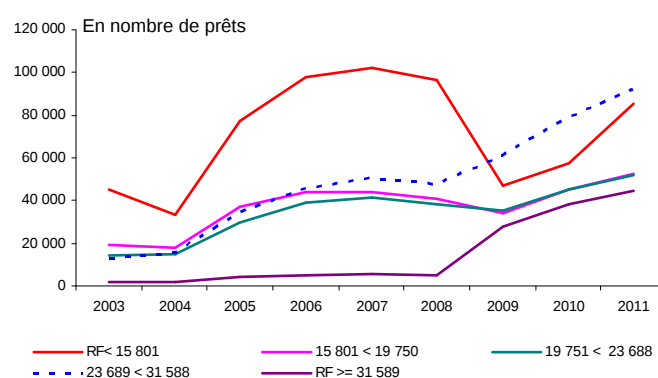
LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 % EN METROPOLE - REPARTITION ENTRE L'ÎLE-DE-FRANCE ET LA PROVINCE

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Île-de-France	14,9	16,1	16,1	17,3	16,8	16,8
Province	85,1	83,9	83,9	82,7	83,2	83,2

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

Graphique A9.2

NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 2003 A 2011 SELON LA TRANCHE DE REVENU FISCAL (EUROS)



Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

A10 – L'ÉCO- PRÊT A 0 %

Fort recul de l'éco-prêt à 0 %

En 2011, 47 200 éco-prêts à 0 %, pour un montant total de 805 millions d'euros ont été mis en force, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement. Ces mises en force sont en net recul par rapport à 2010 : - 41,6 %. Dans 9 cas sur 10, le propriétaire, commanditaire des travaux, occupe son logement. Seuls 8,4 % des éco-prêts concernent des logements collectifs. Plus de 17 000 éco-prêts à taux zéro concernent des logements achevés avant 1949, soit 37,0 % des prêts (*tableau A10.1*). S'agissant des travaux dans l'individuel, 70,1 % concernent des maisons construites avant 1975, cette part est de 83,5 % lorsqu'il s'agit d'un logement collectif.

Le nombre d'éco-prêts à 0 % est en baisse partout en France. Le recul est particulièrement fort dans le Nord et les Pays de la Loire, où le nombre de prêts s'est réduit de plus de la moitié. Dans le Rhône et l'Isère, la baisse est inférieure à 35 % (*carte A10.1*).

Le montant moyen prêté est de 17 050 euros (16 850 € en 2010). Il couvre 86,7 % du coût des travaux. Dans 78,1 % des dossiers, aucun autre prêt n'est contracté pour financer le reste du montant des opérations. En 2011, le montant total des travaux financés à l'aide d'un éco-prêt est de 928 millions d'euros, dont la grande majorité (92,7 %) est consacré aux travaux d'économie d'énergie, le reste à l'assainissement.

Des travaux d'isolation principalement

L'octroi d'un éco-prêt induit un « bouquet » de travaux simultanés, 60,4 % des opérations financées à l'aide d'un éco-prêt à 0 % correspondent à un « bouquet » de deux travaux.

Lorsque trois actions sont engagées simultanément, elles le sont plus souvent dans un logement plus ancien. Les « bouquets » de trois opérations et plus concernent, à 80,7 %, un logement construit avant 1975. Lorsque deux actions sont engagées, cette part est de 66 %.

Les opérations financées à l'aide d'un éco-prêt portent essentiellement sur des travaux d'isolation. Que ce soit pour isoler les fenêtres, la toiture ou les murs du logement, la part de ce type de travaux représente 92,7 % des prêts accordés en 2011 pour un « bouquet » de deux actions (*tableau A10.2*), et la quasi-totalité (99,8 %) des « bouquets » de trois actions et plus. L'action la plus courante, effectuée dans le cadre des « bouquets » est l'isolation thermique performante des parois vitrées et des portes donnant sur l'extérieur. Elle représente près d'un tiers des actions et 39 % du coût des travaux. Les travaux d'isolation des murs concernent des logements plus anciens que l'ensemble des éco-prêts. À l'inverse, les travaux concernant les systèmes de production d'eau chaude avec énergie renouvelable sont plus souvent effectués dans des logements plus récents.

Comme en 2010, ce sont les ménages des déciles supérieurs de revenus qui sont les principaux bénéficiaires de l'éco-prêt à 0 % : les ménages des deux derniers déciles de revenus sont à l'origine de la moitié des éco-prêts distribués. À l'inverse, les emprunteurs ayant un revenu inférieur au revenu médian sont sous-représentés (12,4 % des éco-prêts - *graphique A10.1*). Ceci est à relier au fait que les bénéficiaires sont exclusivement des propriétaires. ■

Concepts et méthodes

Entré en vigueur en avril 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, utilisés comme résidence principale. 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 dix ans (elle est portée à quinze ans pour les rénovations les plus lourdes à compter d'avril 2012). Tous les propriétaires peuvent bénéficier de ce prêt, que ce soit pour des projets dans leur résidence principale ou pour les logements mis en location. L'emprunteur, propriétaire occupant ou bailleur du logement, ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier. Les intérêts du prêt sont financés par l'État qui accorde en contrepartie le bénéfice d'un crédit d'impôt sur les sociétés à l'établissement de crédit qui a accordé le prêt.

Les opérations financées peuvent être :

- un « bouquet » de travaux simultanés (deux actions ou plus) dont la réalisation apporte une amélioration sensible de l'efficacité énergétique d'un logement ;
- des travaux ayant pour but d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement attestée par un diagnostic de performance ;
- des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif ne consommant pas d'énergie.

L'éco-prêt à 0 % est cumulable, en cas de première accession à la propriété, avec les dispositions de prêt à 0 %. 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 financé.

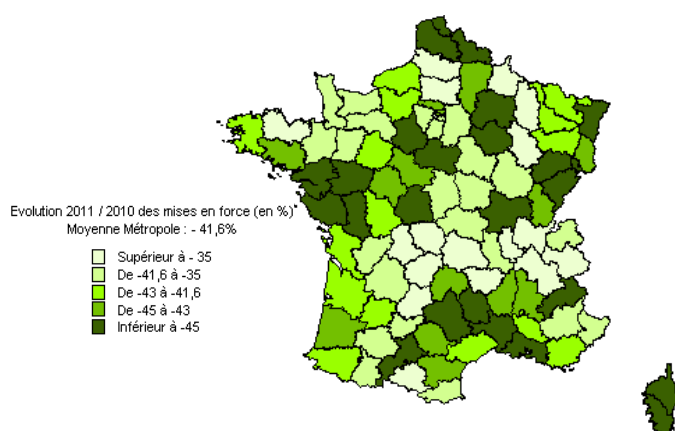
Tableau A10.1

LES ECO-PRETS A 0 % MIS EN FORCE

Type d'opération	Nombre de prêts		Montant moyen prêté (en euros)		Montant moyen des travaux (en euros)	
	2010	2011	2010	2011	2010	2011
Type de logement						
Maison individuelle	74 945	43 269	17 026	17 272	19 637	19 945
Appartement	5 971	3 956	14 661	14 618	16 570	16 536
Occupation du logement						
Propriétaire	73 924	41 898	16 808	16 974	19 307	19 515
Locataire (yc logés gratuits)	5 549	4 203	16 972	17 229	20 215	20 296
Vacant	1 443	1 124	18 671	19 227	21 629	22 649
Période d'achèvement du logement						
Avant 1949	27 234	17 452	17 845	17 815	20 975	20 895
1949 - 1974	27 609	16 057	16 888	17 133	19 496	19 759
1975 - 1989	26 073	13 716	15 775	15 980	17 686	17 969
Nature des travaux						
Bouquet de 2 actions	53 545	28 501	14 400	14 632	16 233	16 512
Bouquet de 3 actions ou plus	23 850	14 996	23 502	23 895	27 815	28 142
Performance globale	540	286	21 117	20 733	25 370	25 637
Assainissement	2 981	3 442	6 911	6 947	8 164	8 262
Ensemble	80 916	47 225	16 852	17 050	19 411	19 659

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

Carte A10.1

LES ECO-PRETS A 0 % SONT EN BAISSÉ DANS TOUS LES
DEPARTEMENTS

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

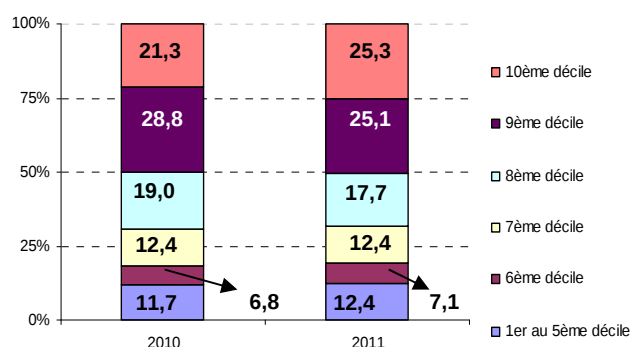
Tableau A10.2

LES TRAVAUX GROUPES EN BOUQUET DE DEUX ACTIONS EN 2011

Type de travaux	Part (en %)	Montant moyen (en euros)	Evolution. 2010/2011 (%) des montants prêtés
Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes	25,5	13 733	3,9
Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude	20,0	15 473	1,7
Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage avec énergie renouvelable	12,8	14 757	3,3
Isolation des toitures & Chauffage/eau chaude	10,7	14 576	2,1
Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes	10,4	14 817	- 0,4
Isolation des toitures & Isolation des murs	6,8	14 579	1,4
Chauffage/eau chaude & eau chaude avec énergie renouvelable	5,1	17 106	2,4
Autres opérations (avec isolation)	6,5	14 538	4,5
Autres opérations (sans isolation)	2,2	15 207	- 0,1
Ensemble des bouquets de deux actions	100,0	14 632	2,4

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

Graphique A10.1

REPARTITION DES EMPRUNTEURS
SELON LEUR REVENU FISCAL DE REFERENCE (EN %)Du 1^{er} au 5^{ème} décile : revenu fiscal < 16 434 € -
10^{ème} décile : revenu fiscal > 44 990 €

Sources : Compte du logement 2011 et SGFGAS

A11 - LES AIDES « ACTION LOGEMENT »

Les aides accordées par Action logement, comptabilisées dans le compte, comprennent les subventions et les avantages de taux liés aux prêts versés aux ménages et aux organismes constructeurs⁽¹⁾.

- **Les subventions versées aux organismes constructeurs** sont destinées, en 2011, exclusivement au concours « 1 % Relance ». Elles financent la construction et la réhabilitation des logements locatifs sociaux. Elles sont en baisse de 24,3 % et s'établissent à 319 millions d'euros en 2011 (*tableau A11.1*).

- **Les avantages de taux à destination des constructeurs de logements sociaux** s'élèvent quant à eux à 114 millions d'euros en 2011, en hausse de 4,8 %. La baisse des montants de prêts versés (520 millions d'euros après 544 millions en 2010) est en effet plus que compensée par l'augmentation des taux de marché qui augmente mécaniquement le chiffrage de l'avantage accordé.

- **Les avantages de taux à destination des ménages** : malgré la suppression du pass-foncier, conséquence de la réforme de l'accèsion à la

propriété, les avantages de taux liés aux prêts d'Action logement consentis aux ménages s'élèvent à 226 millions d'euros (+ 8,6 % - *encadré et graphique A11.1*). Les prêts 1 % pour l'accèsion à la propriété sur fonds réglementés sont en hausse de 28,7 %. ■

(1) Cela constitue une vision limitative des dispositifs de cet organisme et des dépenses qu'il engage. En effet, les aides d'Action logement consistent non seulement en des subventions et prêts, mais également en des avances, prises de participation et octroi de garanties. De plus, dans la mesure où les montants prêtés ne sont pas transférés aux consommateurs ou aux producteurs de logement, ils ne correspondent pas à l'aide octroyée. Le compte du logement ne retient dans le chiffrage des aides que l'avantage de taux lié à ces crédits. En outre, une part importante des subventions versées par Action logement n'est pas directement distribuée à des consommateurs ou des producteurs de logement mais transite par d'autres organismes. C'est notamment le cas des subventions versées à l'Anru ou à l'Anah ou encore de l'avantage de taux lié aux crédits versés à l'Association foncière logement (AFL). Or les aides sont retracées dans le compte selon une optique « bénéficiaire » (c'est-à-dire au moment du dernier verseur) et non selon une optique « financeur ». Dans ces cas, ce sont l'Anru et l'Anah qui sont les verseurs finaux des aides. L'encadré suivant détaille donc les dispositifs d'Action logement, au-delà du concept d'aides retenu dans les Comptes.

Les financements d'Action logement (1 % logement) :

Action logement gère la Participation des employeurs à l'effort de construction, rendue obligatoire en 1953 pour les entreprises du secteur privé non agricole employant plus de 10 salariés (seuil porté à au moins vingt salariés aujourd'hui). À l'origine, celles-ci devaient consacrer 1 % de leur masse salariale au financement de logements. Après des baisses successives, ce taux est fixé à 0,45 % depuis 1992. En complément, 0,50 % de la masse salariale est versée au FNAL qui finance une part des aides personnelles (*fiche A4*). Les emplois d'Action logement relèvent de plusieurs catégories :

- **Accompagnement des salariés dans leur parcours résidentiel** : de nombreux dispositifs sont mis en œuvre pour leur permettre l'accès au logement, l'accèsion à la propriété ou les soutenir financièrement dans leur mobilité professionnelle (*tableau A11.2*) : le soutien en cas de mobilité des ménages, comme celui destiné à l'accès et au maintien dans un logement locatif, sont en baisse par rapport à l'effort consenti par Action logement avant la réforme de 2009. Le montant de l'ensemble du soutien financier aux personnes physiques s'élève à 978 millions d'euros (- 19,2 % - *tableau A11.2*). La suppression de l'avance loca-pass « garantie de loyer » pour les locataires du parc privé (au profit de la GRL – cf. infra), les nouvelles modalités de distribution des mobili-pass, et, dans une moindre mesure, l'arrêt du pass-travaux explique ce recul. Moins de 428 000 assistances financières sont distribuées aux ménages en 2011, principalement les avances et garanties loca-pass, qui en représentent plus des 8/10^e. Les montants versés au titre de ce dispositif atteignent 173,3 millions d'euros en 2011, en repli de 35,8 %. Le loca-pass finance essentiellement les avances sur les dépôts de garantie : 205 300 locataires sont bénéficiaires de ces avances en 2011. En 2011, 36 600 prêts ont été accordés d'un montant moyen de 13 700 euros.

- **Le pass-foncier** : ce dispositif combinait une aide d'Action logement (prêt à remboursement différé ou bail à construction), une aide des collectivités territoriales et un soutien de l'Etat (TVA à taux réduit et subvention). Ce dispositif s'est éteint fin 2011, à l'occasion de la réforme de l'accèsion à la propriété. 192 millions d'euros ont été versés en 2011, reliquat des prêts signés en 2010. Depuis sa mise en place en 2008, près de 25 000 pass-foncier ont été distribués, dont les deux tiers au cours de l'année 2010.

- **Soutien de l'investissement locatif, notamment au logement locatif social** : 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 et concourir à la diversification des villes et des quartiers. Elle a reçu en 2011 une contribution de 400 millions d'euros de la part d'Action logement, entièrement sous forme de prêts.

- **Subventions à l'Anru et l'Anah** : 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. En 2011, « Action logement » finance les programmes de rénovation urbaine (PNRU) ou de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) à hauteur de 1,2 milliard d'euros, soit 575 millions pour l'agence nationale de l'habitat (Anah) et 615 millions pour l'Agence pour la rénovation urbaine (Anru).

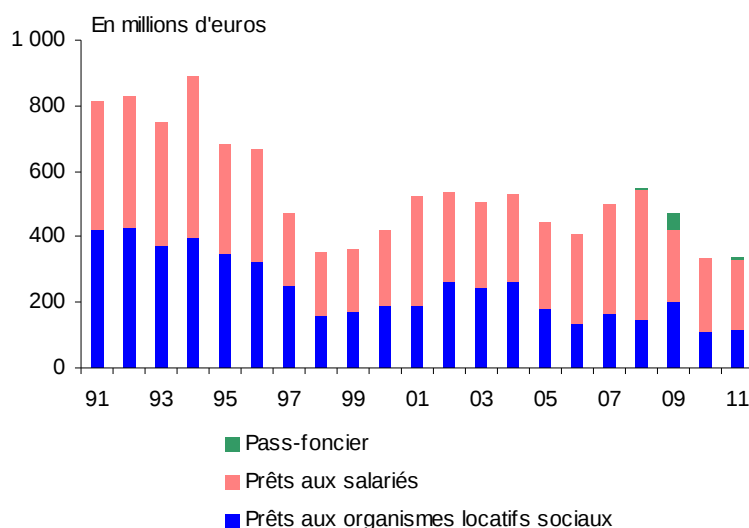
- **Garantie universelle des risques locatifs** : depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL), co-financée par l'État et Action logement, consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. À compter de fin 2009, la GRL est remplacée par la GRL2. L'Union d'économie sociale du logement (UESL), ainsi que l'Etat, versent par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations à la sursinistralité aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie. En 2011, le montant de ces compensations s'élève à 77 millions.


Tableau A11.1
SUBVENTIONS ET AVANTAGES DE TAUX DE « ACTION LOGEMENT »

En millions d'euros

	1990	2000	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Subventions personnes morales	137	35	41	45	75	158	177	196	236	421	319
Avantages de taux	689	421	503	532	443	412	500	549	513	317	340
Organismes locatifs sociaux	320	190	246	262	186	135	165	144	200	109	114
Ménages	369	231	257	270	257	277	335	405	313	208	226
Prêts accession	369	231	257	270	257	277	335	402	266	219	221
Pass-foncier								3	47	- 11	5

Sources : Compte du logement 2011 – Anpeec

Graphique A11.1
AVANTAGES DE TAUX DE « ACTION LOGEMENT »


Sources : Compte du logement 2011 – Anpeec

Tableau A11.2
LES PRETS ET AVANCES « ACTION LOGEMENT » ACCORDES AUX MENAGES

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Montant distribués (millions d'euros)	1 475	1 620	1 671	1 839	1 889	1 917	1 261	1 210	978
dont prêts pass-travaux*	686	721	789	871	962	1 137	269	5	2
dont loca-pass	319	307	348	404	470	348	333	270	173
dont prêts pass-foncier					0	8	129	529	192
Nombre de dossiers traités (milliers)	705	683	760	866	966	984	810	547	428
dont prêts pass-travaux*	105	112	124	137	149	174	39	1	ε
dont loca-pass	522	477	543	629	727	723	673	467	354
Montant moyen (euros)									
d'un prêt pass-travaux*	6 522	6 463	6 363	6 364	6 472	6 536	6 933	n.s	n.s
d'une loca-pass	612	644	641	642	647	481	495	578	489

Sources : Compte du logement 2011 – Anpeec

* La distribution des prêts pass-travaux a été fortement réduite à partir de 2009.

A12 - LES PRELEVEMENTS

En 2011, les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 59,1 milliards d'euros (tableau A12.1). Ils progressent de 6,3 %, après la hausse de 3,6 % constatée en 2010 (*graphique A12.1*). Cette évolution suit la tendance de l'ensemble des prélèvements obligatoires, qui ont augmenté de 10,1 % entre 2009 et 2011. La part des prélèvements liés au logement est restée stable depuis la création du compte, hormis la baisse liée à la mise en place du taux réduit de TVA pour travaux, en 1999 (*graphique A12.4*).

Les prélèvements spécifiques au logement progressent fortement pour la deuxième année consécutive

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement progressent de 8,6 % pour s'établir à 32,1 milliards d'euros en 2011. Après une forte hausse en 2010 (+ 10,4 %), ce léger ralentissement est lié à celui des prélèvements afférent aux mutations (*graphique A12.2*).

Conséquence de la reprise des transactions immobilières dans l'ancien, le montant des prélèvements liés aux mutations progresse depuis deux ans. Après + 29,4 % enregistré en 2010, il est en hausse de 15,4 % et s'établit à 10,0 milliards d'euros en 2011. Les droits d'enregistrement, taxes au profit des communes, des conseils généraux et, depuis 2006, de l'État, s'établissent à 8,5 milliards d'euros (+ 16,2 %).

Le poste principal des prélèvements spécifiques (66,5 %), constitué des taxes liées à la production de service de logement, est également en hausse. Avec 21,3 milliards d'euros en 2011, ces prélèvements progressent de 4,4 % du fait de l'évolution de la TFPB. La taxe foncière sur les propriétés bâties, leur principale composante, s'élève en effet de 5,1 % pour

s'établir à 18,0 milliards d'euros. En outre, le prélèvement sur le potentiel financier des organismes HLM, mis en place en 2011 (*fiche E5*), pèse sur les bailleurs sociaux à hauteur de 175 millions d'euros en 2011, soit une hausse globale de 13,4 % de leur fiscalité.

Les autres prélèvements relatifs au logement tirés à la hausse par la TVA sur le neuf

Le montant des prélèvements non spécifiques au logement s'établit à 27,0 milliards d'euros. Il repart à la hausse (+ 3,8 % en 2011) après deux années de baisse.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative au logement représente 82,8 % de ces prélèvements. Elle progresse de 4,1 % pour s'établir à 22,3 milliards d'euros en 2011. Toutes les composantes de la TVA liée à l'investissement sont en hausse. La TVA sur les acquisitions de terrains (+ 9,9 %), sur les logements neufs (+ 9,6 %) suivent la tendance en progression du nombre de logements achevés. Conformément à l'évolution des transactions dans l'ancien, la TVA sur les frais de notaire et d'agence poursuivent également leur progression (respectivement + 13,5 % et + 15,9 %).

Les autres taxes, sur les assurances, l'énergie ou les produits pétroliers s'élèvent de 2,2 % et s'établissent à 3,9 milliards d'euros.

Les prélèvements effectués au profit des collectivités territoriales augmentent de 8,6 %. Leur part dans la totalité des prélèvements représente, en 2011, 49,3 % de l'ensemble des prélèvements, soit près de cinq points de plus qu'en 2009. Les prélèvements effectués au profit de l'État, essentiellement des prélèvements non spécifiques au logement, sont en hausse de 3,7 % en 2011. ■

Concepts et méthodes : cette fiche présente deux types de prélèvements :

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement (assiette spécifique logement). On distingue :

- 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) - TFPB - impôts sur les revenus immobiliers ou sur les sociétés - prélèvement sur le potentiel financier des HLM ;
- 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 ;
- les prélèvements liés à la construction : taxe locale d'équipement - taxe départementale des espaces naturels et sensibles - participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) - versements pour dépassements du PLD - taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE).

Les autres prélèvements relatifs au logement : (n'est pas une assiette spécifique logement mais s'applique aux charges, à l'énergie, à l'investissement...) : diverses taxes sur la valeur ajoutée (TVA sur l'énergie et les charges, TVA sur terrains, sur logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et frais d'agence) - la CSG - la taxe de solidarité active sur les revenus immobiliers - les 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).

La TFPB dans les logements sociaux : Les logements HLM achevés après 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant vingt-cinq ans. Moins de 40 % du parc était assujéti à la TFPB en 1990, contre environ 80 % en 2001. Dans le même temps, le montant de la taxe par logement assujéti a augmenté d'environ 11 % par an. L'exonération partielle de TFPB pour les logements situés en ZUS (zones urbaines sensibles) entre en vigueur en 2001.

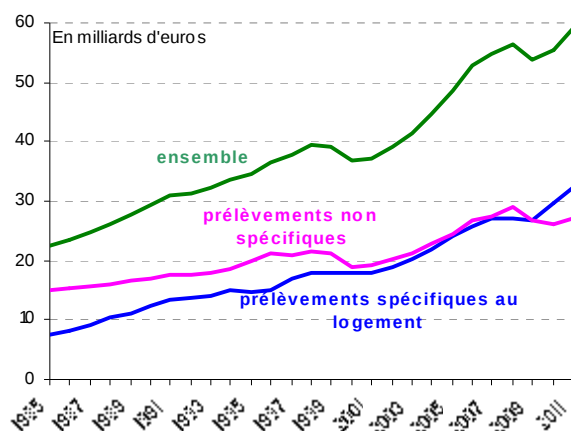
Tableau A12.1
LES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

En millions d'euros

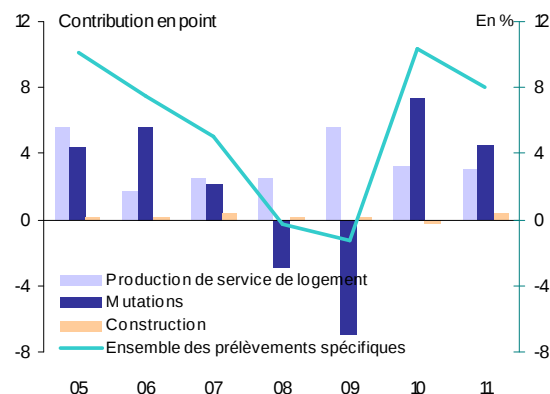
	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement									
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	596	309	0	0	0	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	7 644	12 882	16 213	16 628	17 283	17 957	19 465	20 355	21 432
dont TFPB (*)	5 142	10 117	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	17 167	18 041
dont prélèvement sur le potentiel financier des HLM									175
Prélèvements liés aux mutations (*)	3 791	4 391	7 524	8 884	9 437	8 639	6 726	8 692	10 033
Prélèvements liés à la construction	291	258	367	400	501	560	620	545	661
Total des prélèvements spécifiques	12 322	17 840	24 103	25 912	27 221	27 156	26 810	29 592	32 126
Évolution annuelle (en %)			10,1	7,5	5,1	-0,2	-1,3	10,4	8,6
Autres prélèvements relatifs au logement									
Taxe sur la valeur ajoutée	14 161	15 491	20 785	23 090	23 790	25 145	22 477	21 434	22 319
CSG et taxe RSA sur les revenus immobiliers	0	271	336	363	480	493	730	754	778
Autres taxes	2 883	3 193	3 396	3 407	3 276	3 462	3 641	3 787	3 864
Total des autres prélèvements	17 044	18 955	24 517	26 860	27 546	29 099	26 849	25 975	26 961
Évolution annuelle (en %)			7,1	9,6	2,6	5,6	-7,9	-3,3	3,8
Total des prélèvements	29 366	36 795	48 620	52 772	54 767	56 256	53 659	55 597	59 087
Évolution annuelle (en %)			8,6	8,5	3,8	2,7	-4,6	3,6	6,3

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

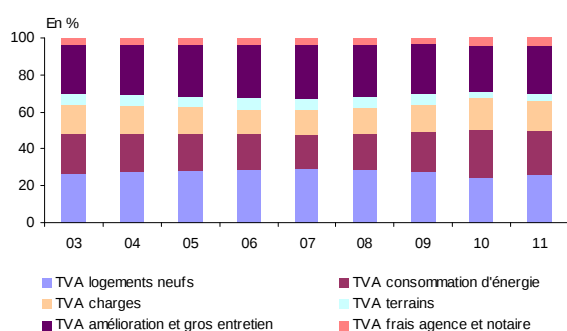
Source : Compte du logement 2011

Graphique A12.1
LES PRELEVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT


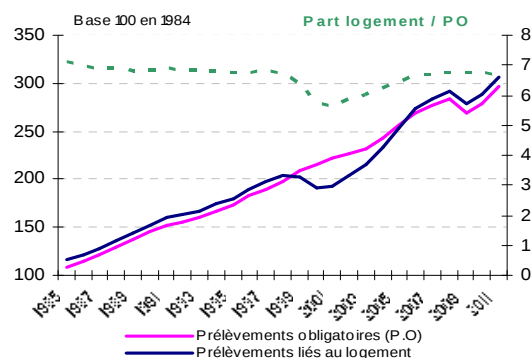
Source : Compte du logement 2011

Graphique A12.2
RALENTISSEMENT DES PRELEVEMENTS SPECIFIQUES


Source : Compte du logement 2011

Graphique A12.3
LES COMPOSANTES DE LA TVA RELATIVE AU LOGEMENT


Source : Compte du logement 2011

Graphique A12.4
EVOLUTION DES PRELEVEMENTS LIES AU LOGEMENT


Source : Compte du logement 2011



DEUXIEME PARTIE

DOSSIERS

LE POIDS DES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT PAR QUINTILE DE NIVEAU DE VIE (1984-2006)

La dépense de logement est une dépense contrainte qui pèse de plus en plus dans le revenu des ménages. La dépense de logement est plus élevée à mesure que le niveau de vie augmente mais son poids dans le revenu est plus important pour les ménages des premiers quintiles. Au-delà de ces constats structurels, le poids du logement s'est particulièrement alourdi pour les ménages des premiers quintiles en raison d'une augmentation plus rapide de leur dépense et moindre de leur revenu. La prise en compte des aides au logement permet d'alléger le poids de celui-ci dans le revenu et ce plus particulièrement pour les ménages du premier quintile. La méthode de répartition des dépenses de logement par quintile de niveau de vie s'appuie sur les caractéristiques des parcs de chaque quintile ; mais elle ne prend pas en compte des comportements de consommation qui pourraient être différents d'un quintile de niveau de vie à l'autre, notamment sur leur consommation d'énergie et d'eau (*encadré méthodologique*) ; c'est une des limites importantes à la portée des résultats présentés ici.

Le logement est devenu le premier poste de consommation des ménages

Depuis le début des années 1980, le logement est devenu le premier poste de consommation des ménages. Ainsi, d'après les données de la comptabilité nationale, le poste « Logement, eau, gaz, électricité et autres combustibles » représente 24,6 % de la dépense de consommation finale des ménages en 2006 contre 10,9 % en 1959. À l'inverse, le poste « Produits alimentaires et boissons non alcoolisées » représente 13,5 % de la consommation finale des ménages en 2006 contre 26,6 % en 1959.

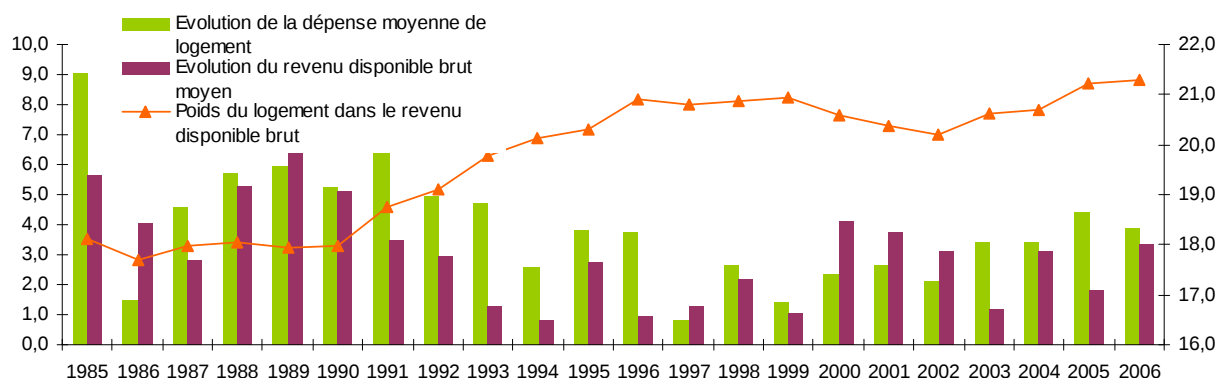
Le compte satellite du logement retrace également l'ensemble des dépenses courantes liées à l'occupation du logement (*encadré méthodologique*). Ainsi, entre 1984 et 2006, les dépenses courantes des résidences principales de métropole ont augmenté de 5,2 % en moyenne chaque année ; elle résulte à la fois d'une hausse des prix de ses différentes composantes mais aussi de la croissance du parc en quantité et en qualité.

Ainsi, si l'on ramène la dépense courante totale au parc de logement, la dépense moyenne par logement a progressé de 3,9 % par an. En 2006, un ménage métropolitain débourse en moyenne 8 976 € pour se loger.

Le revenu disponible brut moyen (*encadré méthodologique*) des ménages métropolitains s'élève à 42 124 € en 2006, soit une augmentation annuelle moyenne de 3,0 % entre 1984 et 2006.

En 2006, un ménage consacre en moyenne 21,3 % de son revenu disponible brut à ses dépenses de logement alors qu'il n'en consacrait que 17,6 % en 1984, soit une augmentation annuelle moyenne de 0,9 % (*graphique 1*).

Graphique 1 - Évolution de la dépense moyenne de logement, du revenu disponible brut moyen et du poids du logement dans le revenu disponible brut.



Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Compte satellite du logement et enquêtes nationales logement.

Les loyers pèsent davantage sur les évolutions de la dépense courante de logement

Les dépenses courantes de logement comprennent les loyers (aides au logement non déduites), les dépenses d'énergie et d'eau ainsi que les dépenses de charges. Les dépenses de loyers sont celles qui ont connu la plus forte hausse entre 1984 et 2006 (+ 4,8 % en moyenne par an et par logement). Les dépenses d'énergie ont quant à elles progressé de 1,7 % par an et par logement et les charges de 3,6 % par an et par logement.

Ainsi, en 2006, le loyer mobilise 72 % de la dépense moyenne de logement contre 60 % en 1984. En 2006, la dépense de loyer par logement s'élève à 6 429 € (soit 536 € par mois). A l'inverse, le poids de l'énergie est en baisse depuis vingt ans : il représente 18 % de la dépense par logement en 2006, soit dix points de moins qu'en 1984. L'ensemble du parc de logement a progressivement abandonné l'utilisation d'appareils indépendants de chauffage pour s'équiper de chauffage central individuel ou électrique, favorisant la maîtrise de la consommation d'énergie de chauffage, part importante des dépenses d'énergie et d'eau. En 2006, un ménage dépense en moyenne 135 € par mois pour ces dépenses d'énergie et d'eau. La part des charges par logement est quant à elle stable et représente environ 10 % de la dépense moyenne par logement, soit 77 € par mois en 2006.

Plus le niveau de vie croît, plus la dépense pour se loger augmente

Le montant des dépenses de logement diffère selon qu'on s'intéresse au premier ou au dernier quintile de niveau de vie (*encadré méthodologique*). La dépense par logement augmente à mesure que le niveau de vie progresse. Ainsi, en 2006, les ménages du premier quintile de niveau de vie dépensent en moyenne 6 318 € par an pour se loger alors que les ménages du cinquième quintile de niveau de vie dépensent 12 288 €.

La structure des dépenses de logement est identique quel que soit le quintile de niveau de vie et correspond aux valeurs moyennes de chaque année de 1984 à 2006 (*graphique 2*). Les disparités de montants des différents postes (loyer, énergie et eau, charges) s'expliquent en partie par les caractéristiques propres du parc selon le quintile de niveau de vie.

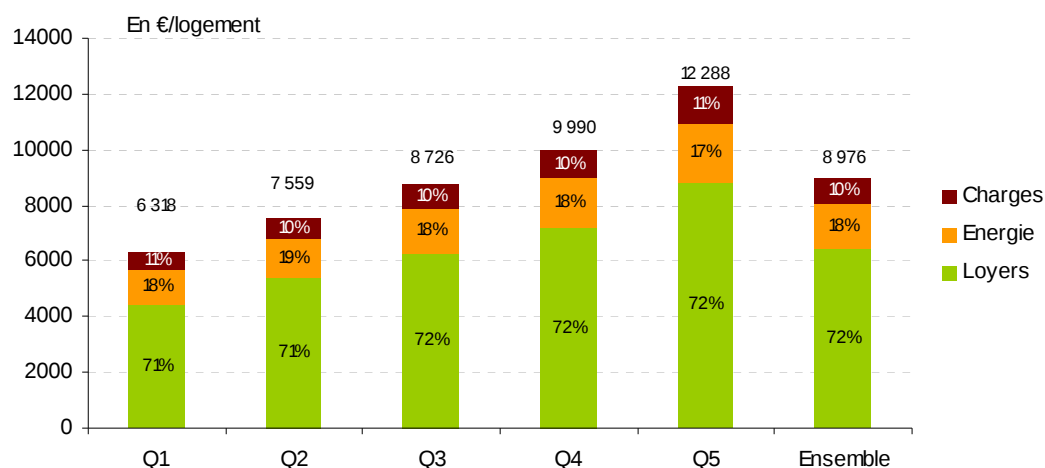
Le loyer est fortement corrélé au revenu du ménage. En 2006, le loyer moyen d'un ménage du premier quintile est 49 % inférieur à celui d'un ménage appartenant au cinquième quintile de niveau de vie. Le loyer est fonction de la surface moyenne du logement, celle-ci augmente à mesure que le niveau de vie progresse. Ainsi, en 2006, les ménages du premier quintile disposent de 69,1 m² et ceux du dernier quintile de 114,7 m² alors que la taille des ménages est proche d'un quintile à l'autre. Le loyer au m² reste toutefois plus élevé pour les ménages du dernier quintile. En 2006, celui-ci s'élève à 77 € par m² pour les ménages du cinquième quintile contre 65 € pour ceux du premier quintile. D'autres éléments tel que la localisation, le confort, le statut d'occupation, l'année d'achèvement ou le type de logement influe sur le niveau du loyer.

Le loyer augmente à mesure que l'on réside dans des unités urbaines de plus en plus peuplées, il est particulièrement élevé dans l'agglomération parisienne. Or, les ménages du cinquième quintile résident davantage dans l'agglomération parisienne (28,3 % en 2006) que les ménages du premier quintile (13,2 % en 2006). Le parc locatif social est davantage représenté dans les premiers quintiles, ce qui permet aux ménages les plus modestes de payer un loyer plus faible que s'ils habitaient dans un logement semblable du parc locatif privé. Ceux-ci payent un loyer de 53 € le m² contre 82 € le m² pour les ménages du premier quintile résidant dans le parc locatif privé (43,9 % des ménages du premier quintile).

La dépense d'énergie et d'eau augmente à mesure que le niveau de vie s'élève. La différence est essentiellement liée au fait que la surface du logement s'accroît à mesure que le revenu progresse. En effet, la dépense d'énergie et d'eau au m² est sensiblement équivalente entre les quintiles de niveau de vie et s'établit entre 17 € et 18 € au m² en 2006. Une des limites de cette estimation des dépenses d'énergie est en effet d'avoir occulté le comportement des ménages en termes de consommations d'énergie (*encadré méthodologique*). Les dépenses de charges augmentent à mesure que le niveau de vie progresse. Cela s'explique par les différences de surfaces moyennes entre les quintiles de niveau de vie. L'écart se réduit ainsi entre les quintiles lorsqu'on compare les charges par m² : le premier quintile dépense 10 € au m² pour les charges liées à son logement contre 12 € pour le dernier quintile de niveau de vie. Toutefois, la dépense au m² est plus importante pour le premier quintile que pour le deuxième et le troisième quintile parce que les ménages du premier quintile se logent davantage dans le parc locatif social. En effet, la prépondérance de l'habitat collectif induit des dépenses accrues en frais de personnel et en entretien des équipements (gardiennage, ascenseur, espaces verts). Les charges au m² sont ainsi plus élevées pour les ménages locataires du parc social que pour ceux du parc privé (12 € contre 10 € au m²).



Graphique 2 - La dépense courante de logement en 2006 des ménages en fonction des quintiles de niveau de vie



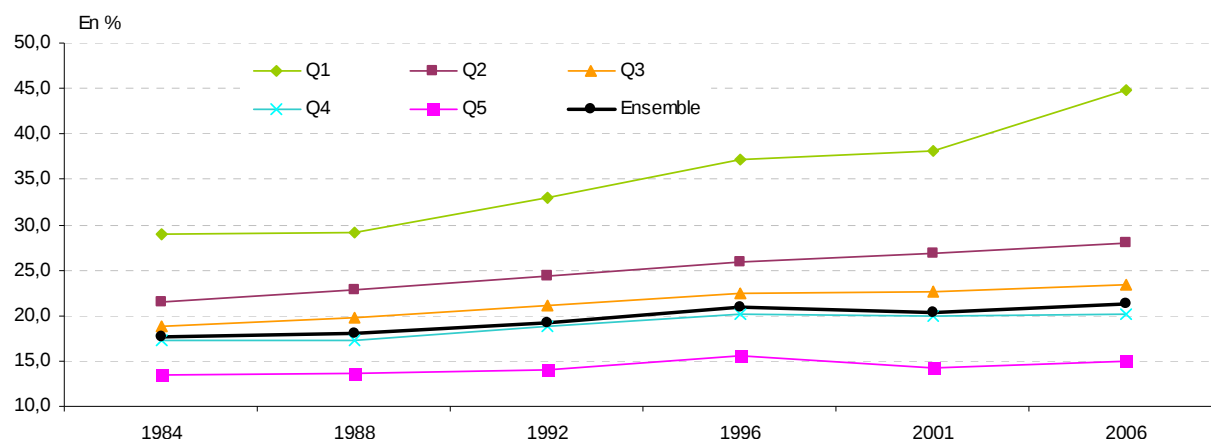
Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Compte satellite du logement et enquêtes nationales logement.

Le poids du logement diminue à mesure que le niveau de vie augmente

Une fois la dépense moyenne de logement déterminée pour chaque quintile de niveau de vie, on peut la ramener au revenu disponible brut moyen. En 2006, le revenu disponible brut moyen des ménages du premier quintile s'élève à 14 069 € par an, celui du dernier quintile de revenu à 82 545 € par an. La part du revenu consacré à la dépense totale de logement décroît à mesure que le niveau de vie augmente. En 2006, les ménages du premier quintile de niveau de vie consacrent, avant déduction des différentes aides aux logements, 44,9 % de leur revenu disponible brut aux dépenses de logement contre 14,9 % pour les ménages du cinquième quintile de niveau de vie.

Graphique 3 - Évolution du poids de la dépense de logement dans le revenu.



Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Compte satellite du logement et enquêtes nationales logement.

La dépense moyenne de logement a progressé plus vite pour les premiers quintiles alors qu'à l'inverse le revenu disponible brut moyen a davantage augmenté pour les derniers quintiles

Entre 1984 et 2006, l'écart de dépense moyenne de logement entre les premiers et derniers quintiles s'est réduit. En 1984, la dépense moyenne de logement d'un ménage du cinquième quintile de niveau de vie était 2,2 fois supérieure à celle d'un ménage du premier quintile de niveau de vie. En 2006, cet écart n'est plus que de 1,9. En effet, la dépense moyenne de logement a augmenté plus vite pour les ménages des premiers quintiles. Entre 1984 et 2006, la dépense moyenne de logement des ménages du premier quintile de niveau de vie augmente de 4,3 % par an contre 3,7 % pour les ménages du dernier quintile de niveau de vie.

L'augmentation plus rapide de la dépense moyenne de logement pour les ménages les plus modestes est liée à une augmentation plus rapide des trois composantes de la dépense. Le loyer moyen par m² a augmenté de 5,3 % par an pour les ménages du premier quintile contre 3,7 % pour les ménages du cinquième quintile alors même que la surface moyenne des logements a diminué de 1,8 m² pour les ménages du premier quintile et augmenté de 14,1 m² pour les ménages du dernier quintile. Les dépenses d'énergie et d'eau ainsi que celles des charges ont augmenté plus vite pour les ménages des premiers quintiles mais les écarts sont moins marqués.

L'évolution des dépenses de logement reflète un effet prix et un effet qualité. La différence de rythme d'évolution de la dépense moyenne de logement entre les différents quintiles de niveau de vie peut être appréhendée sous l'angle d'un effet qualité. En effet, en 1984, 31,8 % des ménages du premier quintile ne disposaient pas de l'ensemble des équipements sanitaires de base (eau courante, baignoire ou douche et WC intérieurs). À la même date, cela ne concernait que 3,0 % des ménages du dernier quintile. Or, en 2006, seulement 3,8 % des ménages du premier quintile sont encore dans cette situation et 0,2 % des ménages du cinquième quintile. Il en va de même pour la généralisation du chauffage central, qu'il soit individuel ou collectif, qui a remplacé progressivement les appareils indépendants de chauffage. L'amélioration des conditions de logements a davantage concerné les ménages modestes, cela expliquerait le rythme d'évolution plus soutenu de leur dépense de logement (*tableau 1*).

À l'inverse, le revenu disponible brut moyen des derniers quintiles a augmenté plus rapidement que celui des premiers quintiles. Ainsi, le revenu disponible brut moyen annuel des ménages du premier quintile a augmenté de 2,3 % par an contre 3,2 % par an pour les ménages appartenant au cinquième quintile de niveau de vie.

De façon mécanique, le poids du logement dans le revenu des ménages a augmenté plus vite pour le premier quintile de niveau de vie : le poids de la dépense de logement a augmenté de 2,0 % en moyenne par an passant de 29,0 % à 44,9 % du revenu disponible brut. Pour le cinquième quintile de niveau de vie, celui-ci a progressé de 0,5 % par an passant de 13,4 % à 14,9 %. Ainsi, les écarts entre quintiles de niveau de vie se sont accrus : en 1984, pour les ménages du premier quintile de niveau de vie, le poids moyen des dépenses de logement dans le revenu est 1,7 fois supérieur à la valeur moyenne ; en 2006, ce ratio est de 2,1. En revanche, ce ratio est resté stable pour les ménages du dernier quintile de revenu, aux alentours de 0,7 (*graphique 2*).

Tableau 1 - Indicateurs des conditions de logement en fonction des quintiles de niveau de vie

Quintiles de niveau de vie	Indicateurs	1984	1988	1992	1996	2001	2006
Q1	Surface moyenne (en m ²)	70,1	71,9	71,3	68,7	68,3	69,1
	Surface moyenne par personne (en m ²)	25,6	26,1	27,1	27,3	27,9	30,8
	Inconfort sanitaire (en %)	31,8	23,2	15,6	10,7	6,6	3,8
	AIC* (en %)	47,2	41,3	34,5	28,8	14,9	8,6
	Part de locataires (en %)	69,0	69,7	74,2	80,9	83,0	83,7
Q2	Surface moyenne (en m ²)	77,3	78,8	79,5	81,2	81,9	81,9
	Surface moyenne par personne (en m ²)	27,8	29,1	30,9	32,2	33,4	36,1
	Inconfort sanitaire (en %)	19,9	12,2	7,8	5,7	3,2	1,7
	AIC* (en %)	36,0	28,7	23,9	25,3	12,5	8,7
	Part de locataires (en %)	52,5	52,0	53,4	55,0	54,0	55,5
Q3	Surface moyenne (en m ²)	78,7	83,6	84,6	86,5	88,9	90,9
	Surface moyenne par personne (en m ²)	29,9	31,8	33	34,1	36,7	39,2
	Inconfort sanitaire (en %)	13,1	7,3	4,6	2,4	1,5	0,6
	AIC* (en %)	25,9	19,6	16,5	16,2	7,2	5,9
	Part de locataires (en %)	49,8	45,3	43,3	41,3	38,4	36,7
Q4	Surface moyenne (en m ²)	86,0	87,4	90,7	93,8	96,5	99,4
	Surface moyenne par personne (en m ²)	32,3	33,8	35,7	37,8	40,5	42,5
	Inconfort sanitaire (en %)	7,2	4,0	2,2	0,9	0,7	0,4
	AIC* (en %)	16,1	14,1	10,5	12,4	3,9	4,5
	Part de locataires (en %)	39,6	34,6	32,8	29,1	26,4	23,1
Q5	Surface moyenne (en m ²)	98,0	102,5	105,8	110,1	112,2	114,7
	Surface moyenne par personne (en m ²)	38,6	42,4	44,7	46,7	50	52,8
	Inconfort sanitaire (en %)	3,0	1,4	0,8	0,4	0,5	0,2
	AIC* (en %)	8,6	9,3	6,3	8,4	2,2	2,5
	Part de locataires (en %)	28,9	26,0	22,9	19,5	18,2	14,7
Ensemble	Surface moyenne (en m²)	82,0	84,8	86,4	88,1	89,6	91,2
	Surface moyenne par personne (en m²)	30,7	32,4	34,1	35,5	37,5	40,2
	Inconfort sanitaire (en %)	15,0	9,6	6,2	4,0	2,5	1,3
	AIC* (en %)	26,8	22,6	18,4	18,2	8,1	6,0
	Part de locataires (en %)	47,9	45,4	45,2	45,0	44,0	42,7

*AIC : Appareils indépendants de chauffage

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : Compte satellite du logement et enquêtes nationales logement.

L'impact des aides est particulièrement fort pour les ménages du premier quintile de niveau de vie

Les ménages perçoivent des aides pour alléger leur dépense de logement (*encadré méthodologique*). En 1984, un ménage consacrait 16,6 % de son revenu disponible brut à sa dépense de logement, aides au logement déduites, et 20,2 % en 2006.

L'impact des aides est particulièrement net pour les ménages du premier quintile de niveau de vie. En 2006, 75,2 % du montant total des aides est versé aux ménages du premier quintile de niveau de vie. Cette part atteint 98,4 % si on inclut les ménages du deuxième et troisième quintile de niveau de vie.

Ainsi, les ménages du premier quintile disposent d'un montant moyen d'aide au logement de 1 813 € par an, soit 151 € par mois.

Le versement des aides au logement permet d'alléger le poids de la dépense de logement dans le revenu disponible brut moyen. En 2006, les ménages du premier quintile de niveau de vie consacraient en moyenne 32,0 % de leur revenu disponible brut, soit 12,9 points de moins que le poids de la dépense, aides non déduites.

Les aides au logement permettent d'atténuer l'alourdissement des dépenses de logement dans le revenu disponible brut moyen des ménages du premier quintile de niveau de vie. Ainsi, le poids de la dépense de logement, aides déduites, a augmenté de 1,5 % en moyenne annuelle de 1984 à 2006 alors que sans les aides, leurs dépenses auraient progressé de 2,0 %. En revanche, l'effet est négligeable pour les deux derniers quintiles de niveau de vie (*tableau 2*).

Tableau 2 - Structure de dépense par quintile de niveau de vie en 2006

Montant annuel moyen par ménage 2006, en euros	Q1	Q2	Q3	Q4	Q5	Ensemble ménages ordinaires de métropole
Dépenses courantes de logement	6 318	7 559	8 726	9 990	12 288	8 976
Loyers (réels et imputés)	4 475	5 359	6 274	7 211	8 828	6 429
Dépenses d'énergie et d'eau	1 171	1 427	1 627	1 789	2 102	1 623
Charges	672	773	825	989	1 358	923
Revenu disponible brut	14 069	26 991	37 332	49 690	82 545	42 124
Aides au logement	1 813	452	107	26	12	482
Poids du logement dans le revenu disponible brut	44,9	28,0	23,4	20,1	14,9	21,3
Poids du logement (aides déduites) dans le revenu disponible brut	32,0	26,3	23,1	20,1	14,9	20,2

Champ : France métropolitaine, résidences principales.

Source : CSL, ENL 2006 et comptes nationaux.

Encadré méthodologique**La détermination des dépenses courantes de logement par quintile de niveau de vie**

Le compte satellite du logement retrace l'ensemble des dépenses ⁽¹⁾ liées à l'occupation des résidences principales (loyers, dépenses d'énergie et d'eau et dépenses de charges). Les aides au logement (APL et AL) ne sont pas déduites de cette dépense de logement. À l'aide de différentes sources, principalement les enquêtes nationales logement, les dépenses de logement sont déterminées pour chaque statut d'occupation (locataires du secteur social, locataires du secteur privé, propriétaires accédants et propriétaires non accédants). D'autres variables de catégorisation peuvent être envisageables tels que les quintiles de niveau de vie fondés sur le revenu et la composition de chaque ménage.

Les enquêtes nationales logements portent sur les seuls ménages ordinaires et non pas sur les personnes vivant en collectivité (résidences pour étudiants, maisons de retraite, foyers de travailleurs...). Mise à part l'ENL 2006, elles se restreignent à la métropole. Les dépenses courantes des résidences secondaires sont exclues en raison du fait qu'elles ne sont pas « contraintes » au contraire de celles liées à la résidence principale. Ainsi, le champ retenu est celui des résidences principales de France métropolitaine.

⁽¹⁾ La définition des dépenses de logement diffère de celle utilisée dans le cadre du calcul du taux d'effort, soit le ratio dépense de logement sur revenu. En effet, celle-ci n'intègre pas de loyers imputés, mais, à l'inverse, comprend les remboursements d'emprunts immobiliers des propriétaires accédants (cf. *La part du logement dans le budget des ménages en 2010*, Insee Première n°1395).

Détermination des quintiles de niveau de vie

Les ménages sont classés selon leur niveau de vie en cinq quintiles (chacun représentant 20 % de l'ensemble des ménages). Le niveau de vie d'un ménage est le rapport entre son revenu et le nombre d'unités de consommation du ménage.

Le revenu total comprend les revenus d'activité professionnelle, retraites, indemnités de chômage, prestations familiales, minima sociaux, revenus de placements financiers ainsi que les loyers fictifs pour les propriétaires. En effet, en comptabilité nationale, les propriétaires occupants, qui sont à la fois producteurs et consommateurs de service de logement, se versent des loyers fictifs qui correspondent à la rémunération du service de logement. Un propriétaire occupant est en effet, au même titre qu'un bailleur, une unité productrice de service de logement (mais pour son compte propre). L'achat de son logement est considéré comme un investissement, dont sa production associée est rémunérée par un loyer fictif qui abonde son revenu. Avec ce revenu, le ménage consomme le service de logement pour un montant égal au loyer fictif (imputé). Les aides au logement ne sont pas prises en compte dans le revenu du ménage.

Le nombre d'unité de consommation d'un ménage est fondé sur l'échelle OCDE qui attribue :

- 1 pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 pour les adultes suivants âgés de 14 ans et plus ;
- 0,3 pour les enfants âgés de moins de 14 ans.

Détermination du revenu disponible brut par quintile de niveau de vie

Les enquêtes nationales logement ne permettent pas d'établir le revenu disponible dont dispose le ménage puisqu'elles ne nous renseignent pas notamment sur les impôts de celui-ci. Or, on cherche à mesurer le poids de la dépense de logement dans le revenu disponible du ménage. La comptabilité nationale fournit un revenu disponible brut, celui-ci est le revenu à la disposition des ménages pour consommer et épargner. Il comprend l'ensemble des revenus d'activité, des revenus du patrimoine, les loyers imputés des propriétaires et les prestations sociales, auxquels sont soustraits les impôts directs et les cotisations sociales. On fait l'hypothèse que la distribution des revenus entre quintile de niveau de vie au sein des enquêtes est proche de celle du revenu disponible brut et on attribut alors un revenu disponible brut pour chaque quintile de niveau de vie. Toutefois, la comparaison avec l'exercice de décomposition du compte des ménages par quintile de revenu réalisé par l'Insee sur l'année 2003 montre que l'écart entre les revenus disponibles moyens du premier et du cinquième quintile serait surestimé dans cette étude. Des pistes d'amélioration sont envisagées, consistant notamment à imputer un revenu disponible dans les enquêtes logement à l'instar de ce qui a été entrepris par l'Insee. Il reste que ce qui a été fait pour une année est difficilement reproductible pour toutes les enquêtes logement, depuis 1984, car l'imputation du revenu disponible dans une enquête logement pour une année donnée nécessite de les modéliser selon les caractéristiques du logement occupé si son loyer est mal renseigné. Ainsi pour une filière F_i , $i \in [1,4]$ et un quintile Q_j , $j \in [1,5]$, on a :

Détermination des dépenses de loyers par quintile de niveau de vieLes loyers réels

Les loyers réels sont observés directement au sein des enquêtes nationales logement. Dans les comptes du logement, ils sont agrégés par filière après avoir été redressés (correction de la non réponse partielle). C'est cette logique qui a été reprise dans la décomposition des loyers par quintile de revenu : un loyer est imputé à chaque ménage selon les caractéristiques du logement occupé si son loyer est mal renseigné. Ainsi pour une filière F_i , $i \in [1,4]$ et un quintile Q_j , $j \in [1,5]$, on a :

$$R_{ij} = \sum_{m \in F_i \cap m \in Q_j} r_m \text{ où } r_m \text{ est le loyer réel du ménage } m \text{ et } R_{ij} \text{ la dépense en loyer réel pour une filière } i \text{ et le quintile } j.$$

Les loyers peuvent être modélisés à partir des caractéristiques du logement (taille, localisation, confort...) qui en déterminent au mieux la valeur locative. On a alors :

(1) $\hat{r}_m = x'_m \beta + \varepsilon_m$ où β est le vecteur des coefficients estimés, x le vecteur des caractéristiques observées associées au ménage m et ε_m le résidu associé qui contient d'autres éléments, non mesurables, expliquant la variabilité des loyers. Si d'un point de vu global,

on a : $\sum_{m=1}^n \varepsilon_m = 0$, la variabilité peut être non nulle au sein d'un quintile de niveau de vie donné traduisant des différences de comportement locatif entre quintiles non observés par le modèle.

Tableau 1 - Loyers réels bruts d'enquête et valeur des résidus en 2006

Quintiles de niveau de vie	Dépense de loyers	Résidus	Part des résidus dans la dépense de loyers
Q1	17 833 747 725	-280 198 064	1,6
Q2	12 974 855 973	-187 685 078	1,4
Q3	9 396 817 946	-23 365 189	0,2
Q4	6 768 480 140	83 959 868	1,2
Q5	5 739 504 008	371 829 739	6,5
Total *	52 713 405 793	-35 458 724	-0,1

* Le total n'est pas nul car les régressions se fondent sur $\ln(\text{loyer})$ et divers ajustements sont effectués sur le loyer retenu.

Champ : ménages locataires de France métropolitaine

Source : ENL 2006

L'analyse des résidus $\mathcal{E}_m$ sur l'Enl 2006 tendrait à montrer une surestimation des loyers réels des premiers quintiles (Q1, Q2, Q3) et une sous estimation des loyers réels des quintiles Q4 et Q5. Une méthode alternative consisterait en la détermination d'équations de loyers sur chaque parc de quintile de niveau de vie permettant ainsi de diminuer les biais observés par quintile. Toutefois, une opération de recalage serait alors nécessaire pour assurer la cohérence entre les comptes par quintile ainsi obtenus et le compte du logement.

Les loyers imputés

L'équation (1) précédemment déterminée permet de déterminer les loyers fictifs pour les propriétaires occupants. On a :

$$f_m = x'_m \beta$$

Le terme $\mathcal{E}_m$ n'apparaît pas ici. Cette méthode présente ses limites en ceci qu'elle considère que les prix du marché locatif ne dépendent que des variables introduites dans le modèle, caractéristiques des logements repérables. D'autres éléments, non mesurables, expliquent la variabilité des loyers.

$$\text{On détermine alors } F_{ij} = \sum_{m \in F_i \cap m \in Q_j} f_m$$

La part de propriétaire progresse à mesure que le niveau de vie augmente. Ainsi, la part des loyers imputés est plus importante pour les ménages des derniers quintiles. En 2006, 85 % des ménages du cinquième quintile de niveau de vie sont propriétaires, et 87 % de leur dépense totale de loyer est composé de loyers imputés. À l'inverse, la part des loyers réelle augmente lorsque le niveau de vie décroît, puisque 84 % des ménages du premier quintile sont locataires contre seulement 15 % des ménages du dernier quintile.

En outre, divers ajustements ont été réalisés dans la détermination des loyers pour les besoins du compte logement (*Note méthodologique du compte du logement, 2011, p 17 à 27*), ainsi $L_i = R_i + F_i$ issu des données d'enquête diffère de L'_i , donnée du compte du logement. L'écart $(L'_i - L_i)$ est négligeable et est ventilé, au sein de chaque filière, sur l'ensemble des quintiles.

$$\text{Ainsi } L_{ij} = (L'_i - L_i) * \frac{L_{ij}}{L_i}.$$

Détermination des dépenses d'énergie par quintiles de niveau de vie

Les dépenses de consommation d'énergie ne sont pas aisément repérables dans les enquêtes nationales logement. En effet, un locataire ne peut pas toujours distinguer au sein de son loyer la partie spécifique aux charges d'énergie. Leur détermination repose sur l'articulation entre deux sources de données.

La consommation d'énergie au sein du compte du logement est évaluée à l'aide de données fournies par le Ceren (Centre d'études et de recherches économiques sur l'énergie). Une consommation unitaire d'énergie Cu (en € au m²) est déterminée pour chaque croisement des variables que sont le type d'habitat (individuel ou collectif), le statut d'occupation (locataire ou propriétaire) et l'énergie principale de chauffage (fioul, gaz, électricité, autres et appareils indépendants de chauffage utilisant plusieurs combustibles).

On définit alors le vecteur :

$$X = (X_1, X_2, X_3) \text{ où } X_1 \text{ est le type de logement, } X_2 \text{ est le statut d'occupation et } X_3 \text{ est l'énergie principale de chauffage.}$$

La consommation d'énergie par quintile de niveau de vie, soit $Cons(X, q)$ où $q \in [1,5]$, s'écrit :

$$\forall q \in [1,5], Cons(X, q) = Surf(X, q) * Cu(X) \text{ où } Surf \text{ est la surface totale habitable et } Cu \text{ la consommation unitaire.}$$

La surface totale habitable provient des enquêtes nationales logement.

Ainsi, les écarts de consommation d'énergie d'un quintile à l'autre ne reflètent que des différences de caractéristiques de parc de logement entre les quintiles de niveau de vie, les comportements de consommation d'énergie des ménages sont ici occultés. Or, la consommation d'énergie est l'une des trois composantes de la consommation la plus facilement ajustable. Un ménage peut limiter sa consommation d'énergie pour réduire sa dépense de logement, quitte à réduire son confort thermique (cf. *La précarité énergétique, Insee Première n°1351*).



Détermination des dépenses de charges par quintiles de niveau de vie

Les charges désignent dans le langage courant l'ensemble des prestations associées à l'usage du logement (frais de gardiens, d'entretien des parties communes...), assurées par la copropriété ou le propriétaire du logement.

Dans le compte du logement, la notion de charges est plus large : elle comprend non seulement les charges collectives liées au fonctionnement de l'immeuble, mais aussi des dépenses individuelles réalisées à l'intérieur des logements, telles que les petits travaux, les primes d'assurances multirisques habitation, les taxes d'enlèvement des ordures ménagères et de balayage, les frais de baux et d'agence ainsi que les dépenses en déménagement. Les enquêtes nationales logement ne sont pas en mesure de fournir des mesures quantitatives de chaque composante de la dépense de charges. Elles fournissent néanmoins des informations sur la structure du parc de logement par quintile de niveau de vie qui permettent ensuite de répartir la dépense de chaque poste de charges entre les quintiles de niveau de vie. Le montant total de chaque poste de charges provient de différentes sources.

Les dépenses de déménagement ont été traitées, grâce à Filocom, sensiblement différemment pour tenir compte d'une mobilité non pas seulement liée au statut d'occupation mais aussi au quintile de niveau de vie.

Détermination des aides au logement par quintile de niveau de vie

Le compte satellite établit, pour la France entière, le montant des aides à la personne, soit 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. Les aides à la personne sont constituées de l'aide personnalisée au logement (APL) et de l'allocation logement (AL). Une fois déduite la part des DOM dans le montant total des aides (4,0 % supposé constant sur 1984-2006), le montant par quintile de niveau de vie est obtenu en s'appuyant sur la distribution des aides au logement issue des enquêtes nationales logement.

Bibliographie

Vingt ans de dépenses de logement, document du compte du logement, année 2004

Note méthodologique du compte du logement, mars 2011

Les difficultés des français face au logement, Credoc, décembre 2009, R. Bigot et S. Hoibian

Le poids des dépenses de logement depuis vingt ans, Cinquante ans de consommation en France, J. Accardo et F. Bugeja

L'évolution des inégalités entre ménages face aux dépenses de logement (1988 - 2006), G. Fack., Informations sociales 2009/5, N°155, p. 70-79.

Les inégalités face au coût du logement se sont creusées entre 1996 et 2006, P. Briant, Dossier - Les inégalités face au coût du logement...

La part du logement dans le budget des ménages en 2010, Alourdissement pour les locataires du parc privé, Insee Première n°1395 S. Arnault et L. Crusson

Les charges dans le budget des locataires, Insee Première, Mai 2004, A. Jacquot B. Jezequel et C. Minodier

Le taux d'effort des ménages en matière de logement : élevé pour les ménages modestes et les locataires du secteur privé, Dossier Le taux d'effort des ménages en matière de logement..., C. Pirus

La précarité énergétique : avoir froid ou dépenser trop pour se chauffer, Insee Première n°1351 I. Devalière, P. Briant et S. Arnault

Les inégalités entre ménages dans les comptes nationaux, Une décomposition du compte des ménages, J. Accardo, V. Bellamy, G. Consalès, M. Fesseau, S. Le Laidier, E. Raynaud



ÉCONOMIE, EN TERMES DE LOYERS, DES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL A TRAVERS LA MESURE DU SERVICE DE LOGEMENT DU PARC SOCIAL AU PRIX DE MARCHE

Dans les comptes du logement, l'usage d'un logement est considéré comme un « service », dont le producteur est le propriétaire du logement et le consommateur l'occupant. C'est donc logiquement que le service de logement est évalué pour l'ensemble des occupants du parc.

Pour les locataires, le service de logement correspond aux loyers qu'ils acquittent pour le logement qu'ils occupent. C'est ainsi qu'il est évalué dans le compte du logement et dans le cadre central de la comptabilité nationale pour les locataires du parc privé (20 % du parc de logements) et du parc social (15 %).

Les propriétaires occupants n'acquittent pas de loyers ; mais on considère, qu'ils consomment, à l'instar des locataires, un service de logement qu'ils produisent eux-mêmes en tant que propriétaires. L'évaluation de ce service de logement, pour les propriétaires occupants, repose sur l'hypothèse que sa valeur correspond au loyer qu'ils paieraient pour un logement similaire dans le parc privé : le loyer imputé.

On peut considérer que l'avantage monétaire ⁽¹⁾ lié à l'occupation d'un logement social peut être approché en considérant l'écart entre :

- d'une part le loyer effectivement acquitté au titre de ce logement social ;
- d'autre part, le loyer qui serait acquitté pour un logement du parc privé ayant des caractéristiques proches, c'est-à-dire la valeur du service de logement rendue aux ménages locataires du parc social au prix du parc privé.

Les travaux présentés dans cette note visent, pour la période 1984-2011, à estimer le montant du loyer dont devraient s'acquitter les locataires de logements du parc social s'ils occupaient des logements similaires dans le parc privé. Pour cela, on applique aux occupants du parc social la méthode des loyers imputés, déjà utilisée dans le compte pour les propriétaires occupants.

Le premier temps de cette estimation vise à calculer, pour les logements des locataires du parc social, des loyers au m² au prix du secteur libre, d'abord pour les années des enquêtes logement puis sur l'ensemble de la période 1984-2011 (*partie 1*).

Le deuxième temps permet d'obtenir un montant de loyers imputés en multipliant ces loyers aux m² par les surfaces correspondant au parc de logements sociaux du compte (*encadré*). En 2011, l'ensemble de ces avantages représentait 12,6 milliards d'euros, à comparer aux 218,2 milliards de dépenses de loyers, réels et imputés (*partie 2*).

Ces résultats sont ensuite analysés pour mieux comprendre les écarts entre les loyers acquittés du parc social et les loyers de ce parc estimés au prix du secteur libre (*partie 3*) : une étude spécifique des écarts a été réalisée sur les logements HLM pour l'année 2006, au regard de quelques caractéristiques de localisation du logement ou des ménages.

⁽¹⁾ L'avantage est considéré comme « monétaire » en ceci qu'il est estimé aux conditions de marché réelles, sans modification de l'équilibre entre l'offre et la demande en service de logement, et donc des prix du marché ; en effet, si les locataires du parc social devaient se loger dans le parc privé, ils occuperaient en moyenne des logements plus petits, modifiant ainsi la consommation de service de logement des ménages. Pour autant, cet avantage ne fait pas l'objet d'un versement effectif des organismes HLM aux locataires.

Encadré 1 - Calcul des loyers entre deux enquêtes 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 (pp 17-27 « Note méthodologique du compte du logement », Mars 2011). 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 des caractéristiques 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, 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.

$$\sum_{i=1}^N \text{loyers}_i = \sum_{i=1}^N (\text{loyers} / \text{m}^2)_i \times \text{surfacemoyenne}_i \times \text{parc}_i = \text{LoyerCompte} . \text{Nat} .$$

i désigne la filière avec

$$1 + \Delta(\text{loyers} / \text{m}^2) = (1 + \Delta \text{prix}) * (1 + \Delta \text{qualité})$$

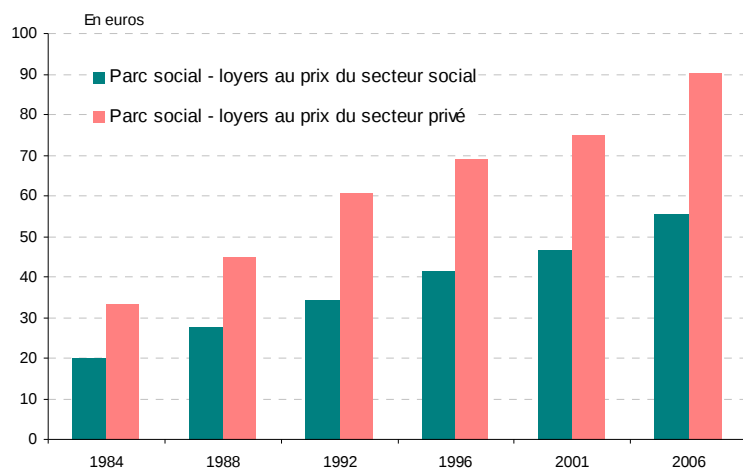
1. Le loyer moyen du parc social au prix du secteur privé de 1984 à 2011

1.1. Le loyer moyen du parc social au prix du secteur privé aux années d'enquête logement

En 2006, les locataires du parc social acquittent un loyer annuel moyen de 55 euros par m². S'ils occupaient les mêmes logements dans le parc privé, le loyer annuel moyen au m² serait de 35 euros supérieur (*graphique 1*). Ainsi le loyer annuel moyen par m² quittancé des locataires sociaux est inférieur de 38,6 % au loyer théorique qu'ils paieraient pour ces mêmes logements dans le parc privé. Cet écart (en %) évolue légèrement selon les différents millésimes d'enquête logement : il fluctue en effet entre 37,7 % et 43,0 % selon les millésimes d'enquête logement (*encadré 2*).

Compte tenu de la surface moyenne des logements, la différence de loyers entre loyer quittancé et loyer théorique s'établit à 201 euros par logement et par mois en 2006 (*graphique 2*).

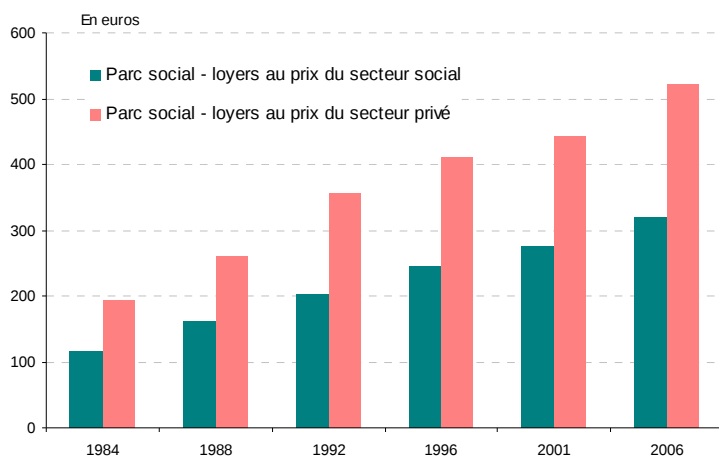
Graphique 1 - Loyers annuels moyens au m² aux années d'enquête logement



Source : SOeS, *Compte du logement*

Champ : France métropolitaine

Graphique 2 - Loyers mensuels moyens par logement aux années d'enquête logement



Source : SOeS, *Compte du logement*

Champ : France métropolitaine



Encadré 2 – L'évaluation des loyers moyens par logement aux années d'enquête logement

Les évaluations des loyers moyens par m² sont basées sur les données des enquêtes nationales logement 1984, 1988, 1992, 1996, 2002 et 2006. 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 (37 000 logements en 2006 pour la France métropolitaine). Il s'agit de la source statistique majeure pour décrire le parc de logements et le niveau des dépenses de loyer par les ménages.

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). Les loyers acquittés par m² dans le parc social sont donc connus.

Les loyers au m² du parc social au prix de marché du privé correspondent aux loyers que les locataires sociaux paieraient s'ils étaient locataires dans le secteur privé de leur logement. Les loyers au m² sont calculés par deux régressions hédoniques, estimées sur le champ des locataires du secteur privé : l'une explique la formation des loyers des logements collectifs, l'autre est relative à la formation des loyers des maisons. Ces deux modèles « expliquent » le loyer par les caractéristiques observables du logement (taille, localisation...). Connaissant, pour les ménages locataires sociaux, la valeur des variables explicatives, on en déduit une estimation de leurs loyers au prix du marché privé.

Des logements sont considérés comme similaires s'ils rendent un service équivalent à leurs occupants. La variable expliquée du modèle est le logarithme du loyer au m². Les variables explicatives du modèle sont le nombre de pièces du logement, la surface moyenne des pièces, le confort (sanitaire et chauffage central), l'ancienneté de l'immeuble, le nombre de logements de l'immeuble, la localisation du logement (richesse de l'environnement mesuré par le statut social du quartier ou de la commune (*encadré 3*), taille d'unité urbaine en distinguant ville-centre / banlieue dans les grandes agglomérations), la présence d'une pièce annexe, la présence d'un balcon, d'une terrasse, d'une loggia ou d'un ascenseur pour le collectif, d'un garage pour l'individuel, la relation occupant/bailleur (lien de parenté...).

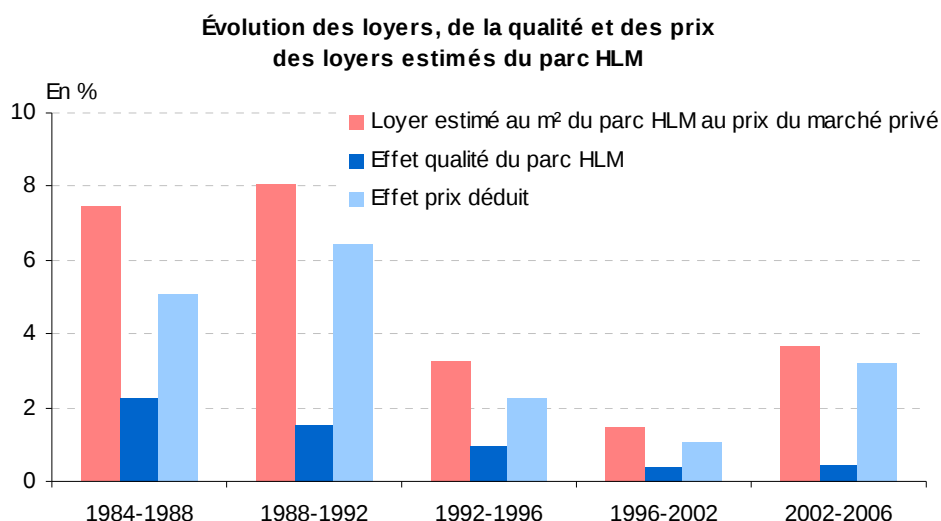
1.2. Effet qualité et évolution des prix pour les loyers du parc social estimés au prix du secteur libre

Entre deux enquêtes logement, le montant des loyers au m² de chaque filière évolue sous l'effet de l'évolution des prix des loyers à qualité constante et de l'évolution de l'effet qualité, solde entre l'évolution des loyers au m² et celle des prix des loyers à structure constante du parc.

L'évolution annuelle de la qualité des logements du parc social, parc HLM d'une part et parc des autres bailleurs sociaux d'autre part, a été déterminée de 1984 à 2006 dans le cadre des travaux sur la révision de la méthode d'évaluation des loyers, comme celle de toutes les filières du parc (cf. rapport des comptes du logement 2009). De même, l'évolution annuelle en volume du total des dépenses de loyers du parc social, qui résulte de l'évolution du nombre de logements du parc, de la surface moyenne et de la qualité des logements, est inchangée.

Entre deux enquêtes logement, l'évolution annuelle moyenne des prix des loyers du parc social estimés au prix du parc privé s'obtient comme le solde entre les évolutions annuelles moyennes des loyers annuels moyens au m² et de la qualité des logements du parc HLM et des autres bailleurs sociaux (*graphique 3*).

Graphique 3 - Évolution moyenne entre deux enquêtes logement des prix des loyers du parc HLM, évalués aux prix du marché



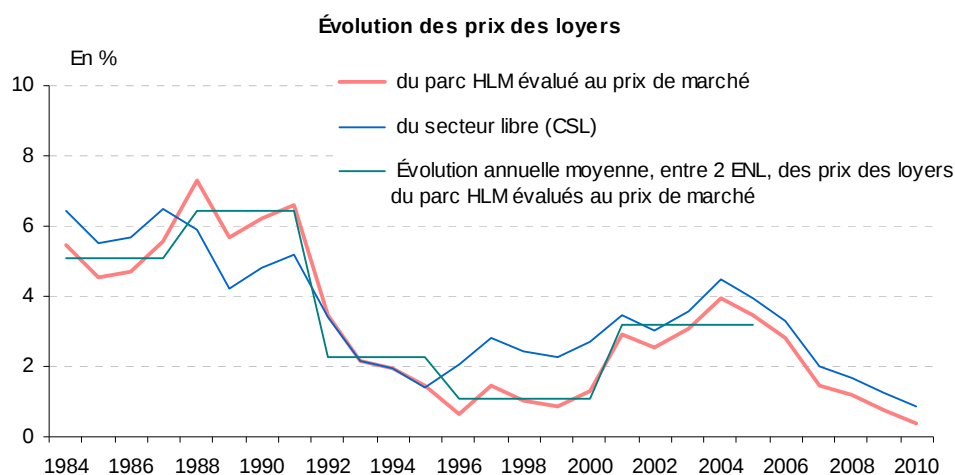
Source : SOeS, *Compte du logement*
Champ : France métropolitaine

Une fois estimée l'évolution moyenne des prix des loyers entre deux enquêtes logements, il est nécessaire d'annualiser l'évolution entre deux enquêtes logement. Étant donné que l'objectif des travaux consiste à calculer les loyers du secteur social au prix du secteur privé, il semble donc opportun de prendre en compte les phases de croissance et décroissance de l'évolution des prix du secteur libre.

L'évolution des prix des loyers du secteur libre retenue dans le compte du logement (issue, selon les périodes, des enquêtes logement ou de l'enquête Loyers & Charges) sert donc d'étalon pour annualiser l'évolution des prix des loyers du parc social évalués aux prix de marché. Pour cela, on considère que la nouvelle série des prix de loyers à qualité constante du parc HLM (respectivement des Autres bailleurs sociaux) correspond à celle du secteur privé à qualité constante des logements du privé (issus de l'enquête Loyers et Charges ou des enquêtes logement) augmentée de l'écart, pour chaque période inter-ENL, entre les deux évolutions annuelles moyennes : celle des prix du parc HLM aux prix de marché (respectivement des Autres bailleurs sociaux) et celle des prix du secteur privé.

Après 2006, en l'absence d'éléments, on maintient chaque année à l'identique l'écart observé sur la dernière période (2001-2006) entre l'évolution annuelle moyenne des prix de loyers du parc HLM (respectivement des Autres bailleurs sociaux) aux prix de marché et celle retenue dans le compte pour l'évolution des prix de loyers du secteur privé.

Graphique 4 - Évolution annuelle des prix des loyers du parc HLM, évalués aux prix de marché



Source : SOeS, Compte du logement
Champ : France métropolitaine

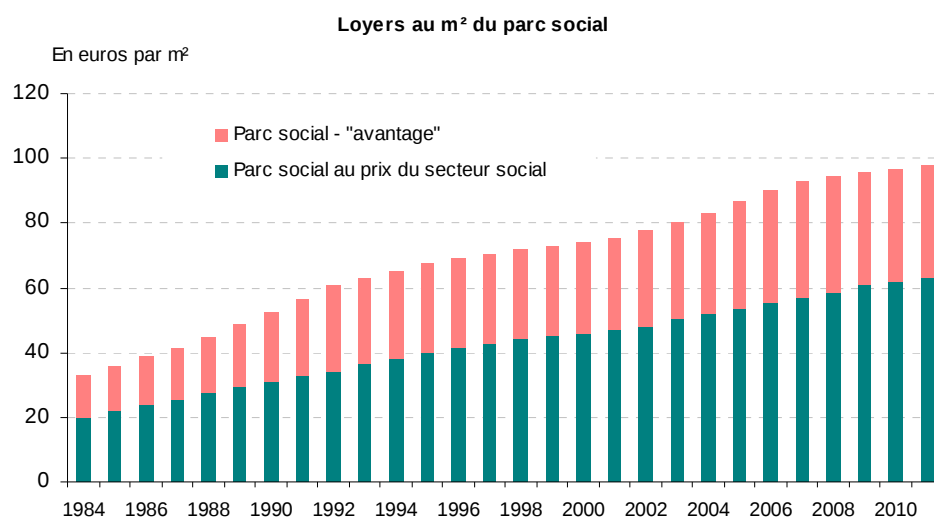
1.3 Évolution annuelle des loyers au m² du secteur social au prix du secteur libre : résultats

En 2011, un ménage locataire du parc social acquitte un loyer annuel moyen de 63 euros par m², loyer inférieur de 35,6 % au loyer qu'il paierait s'il devait occuper le même logement dans le parc privé. La différence de loyer est estimée à 35 euros par an et par m².

En écart relatif, la différence de loyer (en %) s'est légèrement amenuisée au cours des dernières années, les prix des loyers du parc social évoluant à un rythme supérieur à celui du secteur libre.

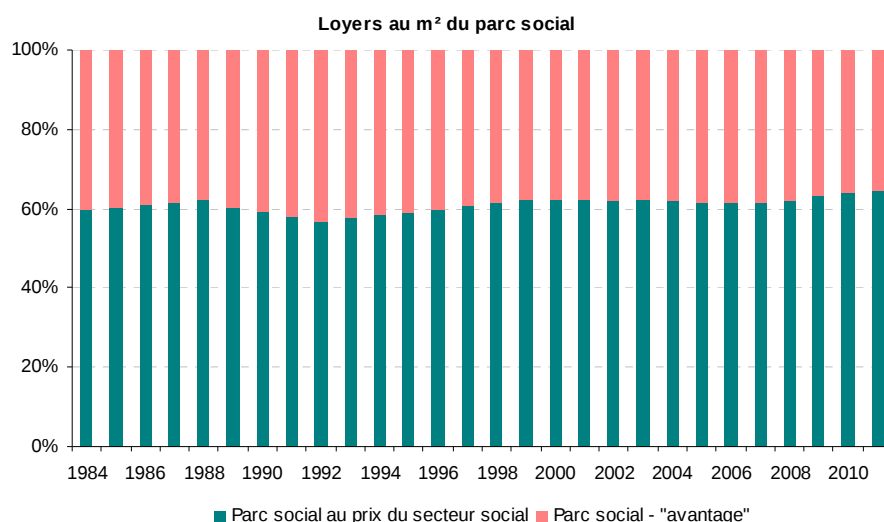


Graphique 5 - Les loyers au m² dans le parc social au prix du secteur social et au prix du secteur libre



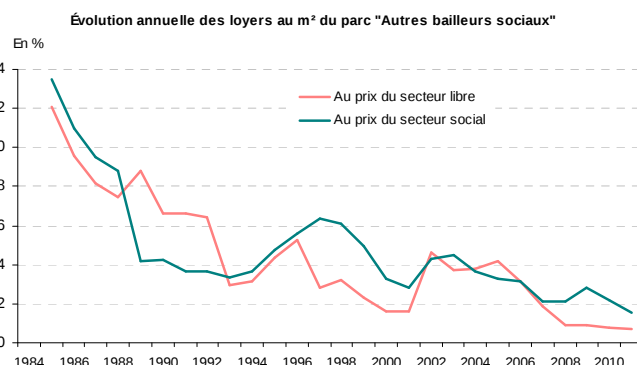
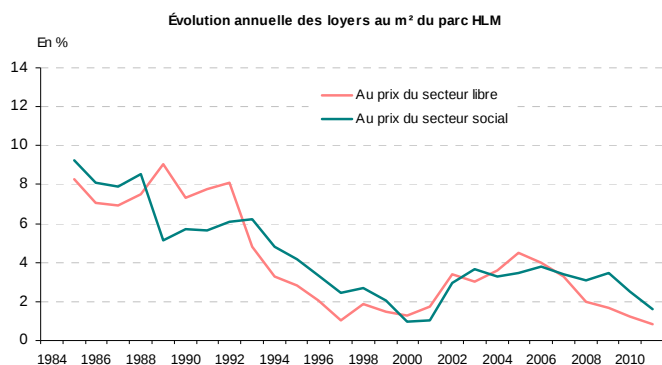
Source : SOeS, Compte du logement
Champ : France métropolitaine

Graphique 6 - Écart relatif entre les loyers au m² dans le parc social au prix du secteur social et ceux au prix du secteur libre



Source : SOeS, Compte du logement
Champ : France métropolitaine

Graphique 7 - Évolution des loyers au m² dans le parc social (taux de croissance annuel en %)



Source : SOeS, Compte du logement
Champ : France métropolitaine

2. Les dépenses de loyers au prix du parc privé

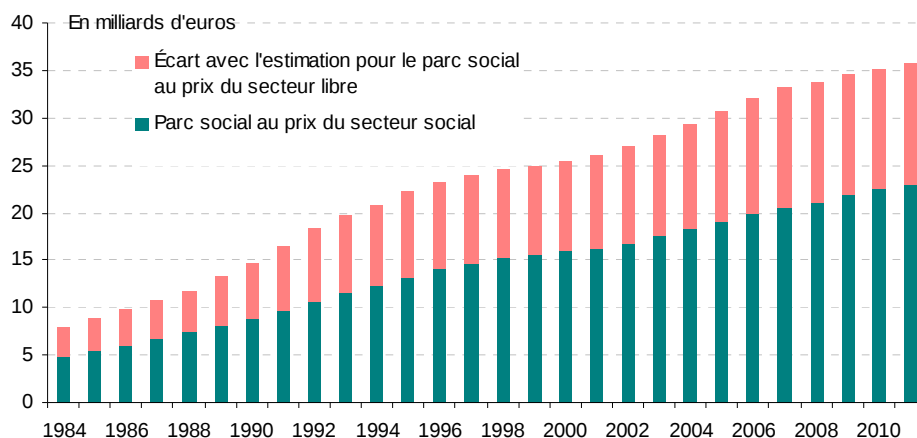
2.1. Dépenses de loyers des locataires sociaux

En 2011, le parc social représente 15,2 % de l'ensemble du parc de logements et 43,8 % des logements locatifs. Le parc social est constitué de logements HLM (à 80 %) et de logements détenus par les collectivités territoriales et les établissements publics (à 20 %).

En 2011, les locataires du parc social dépensent, au titre des loyers versés pour leur logement, 23 milliards d'euros, répartis entre 17,7 milliards pour les locataires de bailleurs HLM et 5,3 milliards pour les locataires des autres bailleurs sociaux. Les dépenses de loyers des locataires sociaux correspondent à 35,7 % des dépenses de loyers de l'ensemble des locataires.

Si ces mêmes locataires étaient logés dans le secteur privé en conservant les caractéristiques de leur logement actuel et toutes choses égales par ailleurs, leurs dépenses de loyers s'élèveraient alors à 35,7 milliards d'euros, soit 12,6 milliards d'euros de plus. À titre de comparaison, les dépenses de loyers des locataires du parc privé s'élèvent à 41,6 milliards d'euros en 2011.

Graphique 8 - Dépenses de loyers (y compris parkings) dans le parc social au prix du secteur social et au prix du secteur libre



Source : SOeS, Compte du logement

Champ : France entière

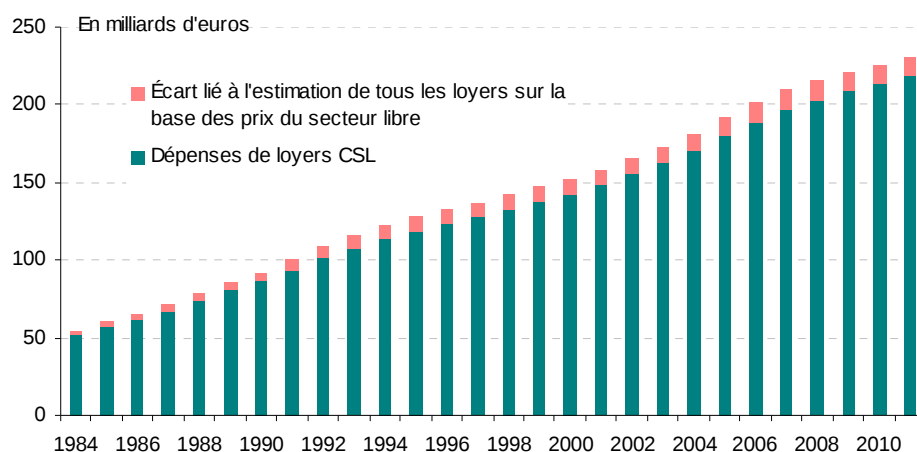
2.2. Dépenses de loyers de l'ensemble des occupants des logements

En s'appuyant exclusivement sur les prix du secteur libre, les dépenses de loyers seraient évaluées à 230,8 milliards d'euros en 2011. Ce niveau est supérieur de 12,6 milliards d'euros au niveau du compte du logement, soit 5,8 % des dépenses de loyers, loyers imputés des propriétaires occupants et des résidences secondaires inclus.

Les loyers du secteur social représenteraient alors 46,2 % des dépenses de loyers des locataires, soit une part proche de ce que représente le parc social au sein du parc locatif (43,8 %).



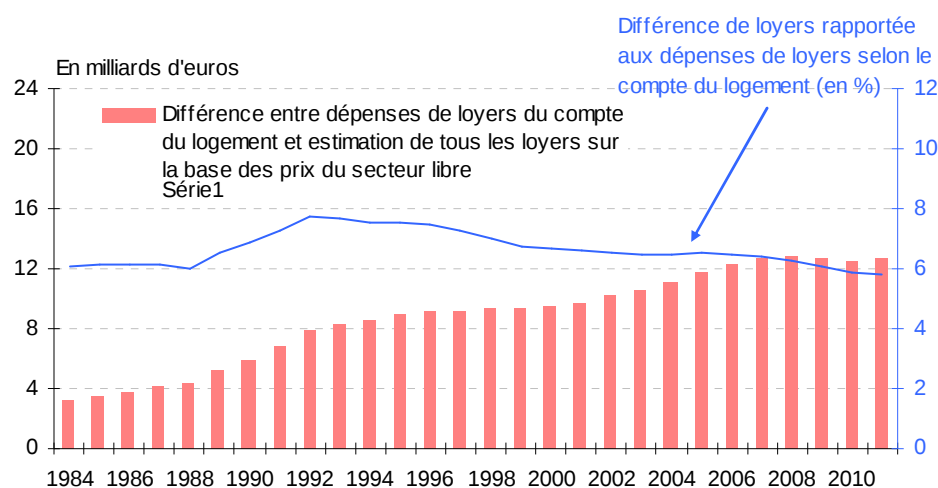
Graphique 9 - Écarts entre les dépenses de loyers au prix du secteur libre et dépenses du compte du logement



Source : SOeS, Compte du logement

Champ : France entière

Graphique 10 - Évolution des différences de loyers selon la référence de prix (en valeur et en %)



Source : SOeS, Compte du logement

Champ : France entière

3. Zoom sur les différences de loyers induites par les deux méthodes pour les logements sociaux en 2006

Cette partie vise à mieux comprendre les différences de loyers entre les deux méthodes employées, c'est-à-dire celle appliquée actuellement dans le compte du logement et celle qui consiste à appliquer la même méthode calée sur les loyers du parc locatif privé à l'ensemble du parc. L'écart entre les deux estimations, qui peut être perçu comme un avantage pour les locataires du parc social, sera parfois dénommé « avantage » dans la suite de ce document.

3.1. Une différence plus marquée pour les locataires de bailleurs HLM

Au sein du parc social, on distingue les bailleurs HLM et les autres bailleurs sociaux (SEM, État, collectivité locale, établissement public, Scic). En 2006, les bailleurs HLM représentent 80 % du parc social et les autres bailleurs 20 %. Les locataires de bailleurs HLM acquittent un loyer annuel moyen de 53 euros par m² ; s'ils occupaient un logement similaire dans le parc privé, le loyer annuel serait de 90 euros par m². Pour les locataires d'autres bailleurs sociaux, il est de 65 euros par m² au lieu de 92 euros pour un même logement du parc privé. Ainsi, la différence de loyer est plus importante pour les locataires de bailleurs HLM (36 euros par m² contre 28 euros par m²).

Compte tenu de ces éléments, on s'intéressera dans la suite aux seules différences de loyers des locataires de bailleurs HLM.

3.2. Des disparités selon la localisation géographique

Les marchés immobiliers sont différents selon que l'on se place en Île-de-France ou en province. En effet, le loyer annuel au mètre carré des logements HLM est de 63 € pour les franciliens contre 50 € le mètre carré pour le reste de la France métropolitaine. L'écart de loyer entre la méthode actuelle du compte du logement et celle qui consiste à appliquer la même méthode sur l'ensemble du parc calée sur les loyers du parc locatif privé est supérieur pour les ménages résidant en HLM franciliens que pour ceux des autres régions. En moyenne, un ménage résidant en Île-de-France débourse 345 € par mois pour la location de son logement HLM. Il devrait s'acquitter de la somme de 676 € par mois s'il occupait un logement aux caractéristiques similaires dans le parc privé, soit 331 € de plus. Cela représente donc un écart de loyer de 49 %, niveau nettement plus élevé qu'en province (37 %). En effet, un ménage résidant hors Île-de-France dépense 293 € par mois en moyenne pour son logement HLM contre 463 € par mois pour le même logement au sein du parc privé, soit une économie de 170 €.

Tableau 1 - une différence supérieure en Île-de-France

	Loyer annuel moyen des logements HLM en € / m ² /an		Loyer moyen des logements HLM en € par mois		« Avantage » (en %)
	Au prix du secteur social	Au prix du secteur privé	Au prix du secteur social	Au prix du secteur privé	
Province	50	79	293	463	36,6
Île-de-France	63	124	344	676	49,1
Ensemble	53	90	306	517	40,8

Champ : France métropolitaine, logements HLM

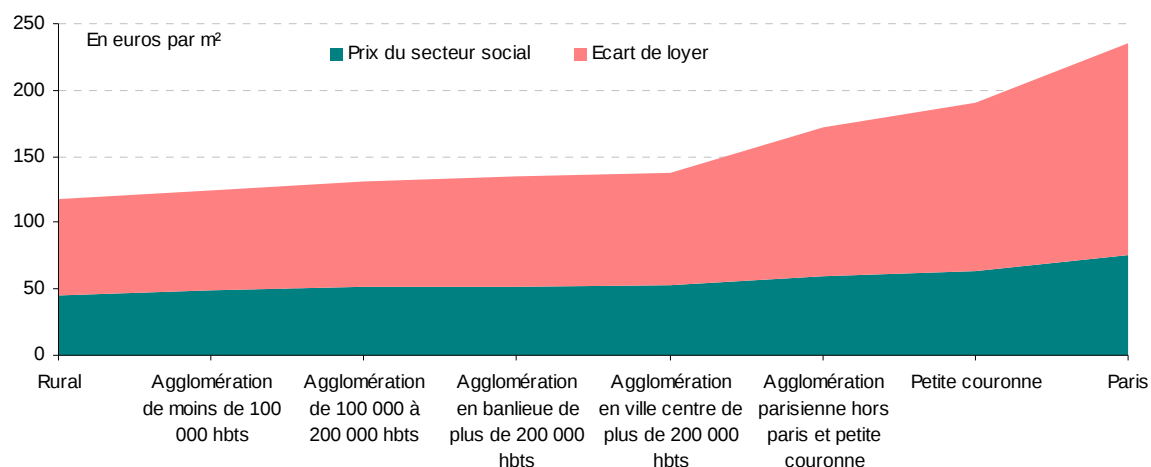
Source : Enquête logement 2006

Lecture : le loyer acquitté par un locataire du parc HLM francilien est inférieur de 49,1% à celui qu'il acquitterait pour un logement équivalent dans le parc privé francilien

Au-delà de la distinction entre la région francilienne et la province, l'écart croît en fonction de la densité urbaine. Plus le logement est situé dans une aire urbaine dense, plus le prix du loyer au mètre carré augmente. Ce phénomène est davantage marqué en Île-de-France qu'en province. Malgré une exception concernant les zones rurales (à négliger compte tenu du faible nombre d'observations), plus l'on se rapproche de Paris, plus l'écart de loyer est important. Un ménage francilien résidant dans un logement HLM situé dans une agglomération de moins de 100 000 habitants bénéficie en moyenne de 27 euros d'avantage par mètre carré et par an contre 89 euros pour un logement HLM situé dans Paris intra-muros. L'écart relatif varie donc entre 27 % pour les agglomérations franciliennes de moins de 100 000 habitants à 85 % pour le département parisien. Les différences sont beaucoup plus faibles lorsqu'on quitte la région francilienne, excepté pour les unités urbaines de plus de 200 000 habitants. Au loyer par mètre carré, les ménages résidant en HLM affichent une différence de 27 euros si leur logement est situé en zone rurale ou dans une agglomération de moins de 200 000 habitants. Dans les agglomérations de plus de 200 000 habitants, le différentiel au mètre carré est de 31 euros. La hiérarchie est conservée pour les écarts relatifs : 27 % pour les communes rurales et les agglomérations de moins de 100 000 habitants à 31 % pour les grandes unités urbaines de province.



Graphique 11 - l'écart de loyer entre loyer annuel au m² au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé croît avec l'urbanisation



Champ : France métropolitaine, logements HLM

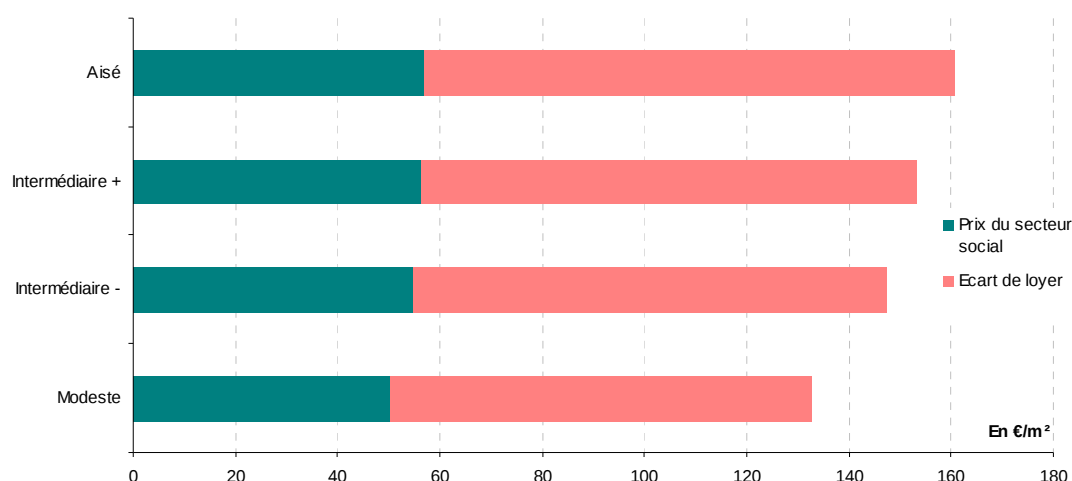
Source : Enquête logement 2006

3.3. Le rôle de l'environnement socio-économique

La situation géographique explique la valeur du loyer, mais l'indicateur socio-économique du territoire (*encadré 3*) est aussi un facteur de détermination du prix du loyer. Plus l'environnement est valorisé, plus le prix du loyer augmente. Un logement situé dans un quartier qualifié d'« aisé » aura un loyer de marché plus élevé qu'un logement aux caractéristiques similaires dans un quartier dit « modeste ».

La détermination des loyers HLM ne suit pas cette logique. De fait l'écart de loyer au m² augmente en fonction de la qualité de l'environnement du logement. Il est de 33 euros par m² en moyenne pour un logement HLM situé dans un quartier modeste contre 47 euros par m² pour un logement localisé dans un environnement aisé.

Graphique 12 - l'écart de loyer entre loyer annuel au m² au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé en fonction de l'environnement du logement



Champ : France métropolitaine, Logements HLM

Source : Enquête logement 2006

Encadré 3 - Le statut socio-économique spatial du quartier ou de la commune (typologie de N. Tabard)

Le statut socio-économique spatial d'une commune ou d'un quartier permet de décrire les disparités de peuplement. Il reflète la richesse des résidents : plus il est élevé, plus il traduit le fait que ses résidents sont des actifs de conception ou de direction (et ceux qui exercent des activités connexes : services aux entreprises, banques et assurances, services ou commerces rares). Plus il est faible, plus la proportion d'actifs chargés des fonctions d'exécution est élevée.

Or les loyers, surtout dans le secteur privé, dépendent de la demande. La présence sur le marché de locataires à revenus élevés tire les loyers vers le haut, les ménages étant disposés à payer plus cher leur logement, *ceteris paribus*, si sa localisation leur permet de « voisiner » avec des personnes de statut social plus élevé.

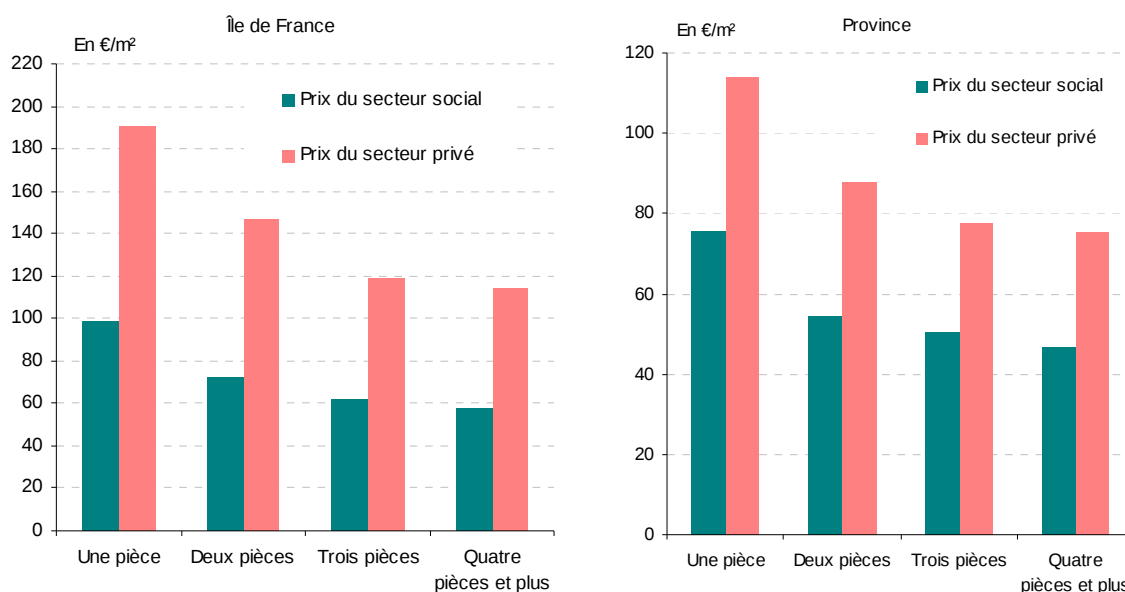
L'analyse de la répartition spatiale des ménages selon l'activité professionnelle exercée fait apparaître une opposition entre les zones-quartiers ou communes - les plus riches et les plus pauvres : les catégories sociales s'y ordonnent selon la hiérarchie sociale usuelle, des fonctions d'exécution aux fonctions de direction. Ce facteur de « richesse » de la zone est un indicateur du statut socio-spatial du quartier ou de la commune.

Pour les modèles d'imputation des loyers, un statut socio-spatial relatif a été défini au sein de chacune des localisations caractérisées par la taille d'unité urbaine et la localisation en ville centre ou en banlieue. Il a été obtenu en classant en quartile les coordonnées sur l'axe 1 de l'analyse factorielle des correspondances. On appelle quartiers modeste, intermédiaire-, intermédiaire+ et aisé, les quartiers situés respectivement dans le premier, deuxième, troisième et quatrième quartile. Cette méthode permet de mieux prendre en compte l'effet de richesse relatif au sein d'une même catégorie urbaine.

3.4 L'influence des caractéristiques du logement (taille, type de construction)

Le loyer au m² décroît à mesure que la taille du logement augmente. Ainsi, la taille du logement influe sur le niveau des écarts de loyer au m², mais les différences relatives sont similaires. En France métropolitaine, l'écart de loyer au m² est de 59 euros pour les logements d'une pièce et de 34 euros pour les quatre pièces et plus. Les différences relatives en fonction du nombre de pièces sont proches de la moyenne établie à 41 %.

Graphique 13 - L'écart de loyer entre loyer annuel au m² au prix du secteur social et loyer estimé au prix du secteur privé en fonction du nombre de pièces



Champ : Logements HLM

Source : Enquête logement 2006

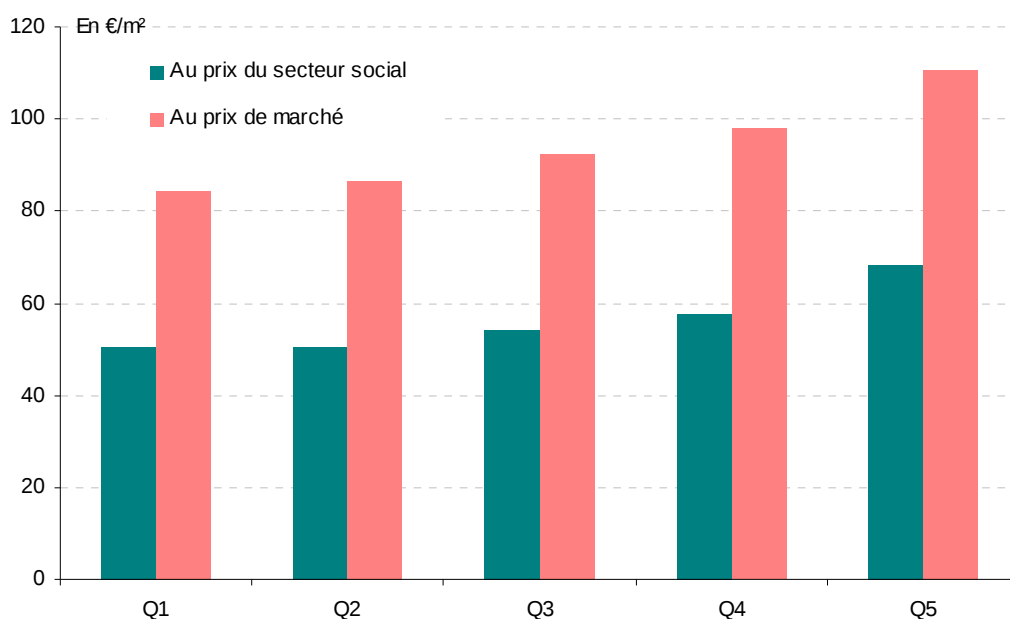
Par ailleurs, l'écart de loyer entre les deux méthodes varie en fonction du type de construction. Plus l'immeuble comprend de logements, plus la différence de loyer s'accroît. Ainsi, le loyer d'un logement HLM situé dans un immeuble de 3 à 9 logements est inférieur de 39 % au loyer au prix du secteur privé. *A contrario*, pour un logement au sein d'un immeuble de plus de 50 logements, cet écart est de 42 %.



3.5. Un avantage comparable pour l'ensemble des quintiles

L'écart de loyer concerne l'ensemble des ménages HLM quelque soit leur quintile de revenu. Les 20 % des ménages les plus riches disposent d'un avantage relatif inférieur de 3 points à la moyenne nationale (38 % au lieu de 41 %). Le loyer au m² est plus élevé à mesure que le niveau de vie du ménage augmente. Ainsi, bien que les écarts relatifs soient proches, les différences de loyer au m² augmente en fonction du quintile de niveau de vie. Ainsi, les 20 % des ménages les plus modestes disposent d'une différence de loyer de 34 euros par m² contre 42 euros par m² pour les 20 % de ménages au niveau de vie plus élevé.

Graphique 14 - écart entre loyer réel et loyer estimé au prix du marché privé selon les quintiles de niveau de vie



Champ : France métropolitaine, logements HLM
Source : Enquête logement 2006



TROISIEME PARTIE

MÉTHODE



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU GROUPE DE TRAVAIL DU 12 AVRIL 2012

L'ordre du jour de la réunion était le suivant

- Discussion du document actualisé sur les indicateurs-clés du logement ;
- L'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM : discussion sur le mode d'intégration dans les documents annuels de présentation des comptes du logement ;
- Présentation d'un projet de publication, issue du rapport des comptes du logement, sur 20 ans d'aides au logement.

Mme Sabine Baïetto-Beysson annonce préalablement à la réunion le départ au 1er septembre de Nathalie Morer et son remplacement par Emmanuel Caicedo.

Discussion du document actualisé d'indicateurs clés du logement

Depuis la commission des comptes de décembre 2011, le SOeS a poursuivi ses travaux sur la réalisation du document d'indicateurs-clés. Les travaux réalisés ont porté sur l'actualisation des données disponibles, la finalisation des indicateurs (principalement des parties « Habitat, environnement et développement durable » et « Comparaisons internationales ») et la rédaction des textes de la moitié des fiches.

Un document a été transmis aux membres de la commission préalablement à la réunion.

Préalablement à l'étude du document, deux questions d'ordre général sont posées : la périodicité de la mise à jour des fiches et la possibilité d'intégrer des indicateurs territorialisés afin de refléter la notion de diversité des marchés selon les territoires.

La mise à jour sera fonction de l'actualisation des sources : les données sur le parc de logements le seront annuellement ou tous les deux ans (si celles-ci sont issues de Filocom), celles de la partie « Prix, coûts et dépenses » et « Comparaisons internationales » annuellement. La partie « Habitat, environnement et développement durable », constituée de nombreux indicateurs issus des enquêtes logement, sera mise à jour de façon aperiodique.

Lorsque l'information est disponible sur des territoires au niveau infra-national, des éléments graphiques (cartes, tableaux ou graphiques) ont d'ores et déjà été intégrés.

Il est également demandé que soient ajoutés dans le document des liens interactifs, d'une part vers les sites sources de données et d'autre part vers un fichier reprenant les données représentées graphiquement. La question de la faisabilité sera posée au service de la diffusion du SOeS.

Plusieurs remarques ont ensuite été formulées sur le projet lui-même (certaines par écrit préalablement à la réunion). Les principales sont les suivantes :

Partie « Parc et statut d'occupation » :

- Clarification de la définition de logements ordinaires, de logement individuel et collectif. La différence avec les résidences de service et les locaux d'hébergement est à clarifier (avec l'aide de la division logement de l'Insee) ;
- Ajout, dans la fiche sur le parc de logements, du nombre de logés gratuits, de la répartition des résidences principales par statut d'occupation et de la répartition du parc par zone de financement du logement social ;
- Remplacement pour les locaux d'hébergement de l'indicateur de nombre de lits occupés par celui de la capacité.

Partie « Prix, coûts et dépenses » :

- La différence de notion entre dépenses courantes selon la définition du compte du logement et les dépenses effectives des ménages prises en compte dans le calcul des taux d'effort n'est pas évidente pour un non averti. Une proposition est d'ajouter une fiche faisant le lien entre les deux notions. Cette proposition sera étudiée.

- Remplacement de l'indicateur « dette des ménages rapportée au PIB » par « la dette des ménages rapportée au revenu disponible brut » dans la fiche financement de l'activité immobilière ;

- Ajout d'une courbe sur l'évolution des prix et de l'activité immobilière.

Partie « Habitat, environnement et développement durable » :

- Ajout des taux d'effort par filière et par quartile à partir des données SRCV ;
- Les indicateurs de la fiche « développement durable » seront finalisés à partir de la revue du CGDD sur l'étalement urbain, diffusée sur internet fin mars.

Partie « Comparaisons internationales » :

- Répartition par statut d'occupation : indiquer la répartition des ménages (et non de la population) ; cela nécessite de connaître la taille moyenne des ménages par statut d'occupation pour chaque pays ;

- Ajouter l'Espagne dans le graphique sur les taux de construction ;
- Ajout d'un graphique faisant le lien entre évolution démographique et la construction.

Un document entièrement rédigé et finalisé sera présenté lors de la prochaine réunion du groupe de travail, afin que le document soit publié à l'automne 2012.

L'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM : résultats des simulations économétriques

Le SOeS présente l'avancement des travaux sur le calcul d'avantage en termes de loyers d'occuper un logement HLM. La méthode utilisée est identique à celle utilisée dans les comptes du logement (même principe, même type d'équation et mêmes données que pour les loyers imputés des propriétaires occupants dans le compte du logement). Le SOeS a chiffré la différence de loyers au m² pour toutes les années d'enquête logement (depuis 1984), pour tous les types de logement (individuel et collectif) et pour la France entière. Ce chiffrage permet de donner une première mesure de l'avantage pour l'ensemble du parc social. Les réflexions actuelles portent sur l'interpolation entre deux années d'enquête logement et l'extrapolation après 2006. Le SOeS présentera des résultats sur ce point lors de la prochaine réunion du groupe de travail.

Ces travaux de chiffrage de l'avantage en termes de loyers feront l'objet d'une note qui sera annexée au prochain rapport des comptes du logement. Cette note est une note d'étape avant la poursuite des réflexions sur le sujet, notamment sur « l'économie » des aides personnelles.

Il est rappelé qu'il s'agit d'un exercice fictif dans le sens où les ménages s'ils devaient se loger dans le parc privé n'occuperaient peut-être pas un logement de mêmes caractéristiques, les ménages réalisant un arbitrage entre consommation et logement. Cet avertissement sera intégré à la future note.

Jacques Magniez précise que la reprise de ce chiffrage est impossible dans le cadre central car il n'existe pas de financeur explicite de cet avantage. Les niveaux de loyers pratiqués dans le parc social sont la résultante des aides à l'investissement versées précédemment. Un travail sur l'amortissement de ces aides et des avantages de taux est nécessaire. Le SOeS peut inscrire ces futurs

travaux dans son programme de travail à partir de 2013.

Il est convenu qu'aucune intégration rapide dans le compte du logement ne peut être réalisée en l'état de l'avancement des travaux.

Présentation d'un projet de publication, issue du rapport des comptes du logement, sur 20 ans d'aides au logement

Suite à la commission des comptes du logement, Florence Grésèque (SOeS) a rédigé un 4 pages sur les aides au logement, dans un souci de diffuser auprès du grand public les résultats retracés dans les fiches du rapport des comptes et de mettre en perspective 20 années d'aides au logement.

Le 4 pages ne présente que des données déjà présentes dans le compte. Ainsi l'aide des collectivités locales n'a pas été intégrée.

Il s'attache à décrire ce que regroupent les aides au logement, en différenciant les aides au titre de l'occupation et celles liées à la production de service de logement. La future publication présente également l'évolution des aides au logement (rapportées au PIB et à la dépense en logement) aussi bien en valeur qu'en termes réels (déflaté par l'évolution du prix du PIB). La seconde partie du 4 pages vise à différencier les aides versées de celles « non versées » qui se présentent sous forme d'avantages fiscaux ou d'avantages de taux.

La question est posée sur le choix du déflateur à utiliser, les aides personnelles ou à la pierre finançant des biens ou services dont les rythmes d'évolution des prix sont différents de celui des prix du PIB.

L'analyse des filières bénéficiaires pourrait être développée dans un futur 4 pages, qui serait rédigé après l'élaboration du prochain rapport des comptes du logement.

Compte tenu des périodes de réserve liées aux élections, le 4 pages, actuellement sous embargo, sera publié entre les deux élections (soit entre le 7 et 21 mai) ou après le second tour des législatives.

La prochaine réunion du groupe de travail de la commission des comptes du logement est fixée au vendredi 22 juin 2012 de 14h30 à 17h30.



Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente de la commission)
 Bernard Coloos, Jacques Friggit, Vincent Renard, Claude Taffin (personnalités qualifiées),
 Dominique Hoorens (USH),
 Jean Bosvieux (Anil),
 Cédric Le Bras (Anpeec),
 Nicolas Costes (DGTrésor),
 Laure Pitrou, Sylvie Ravalet, Claude Sales (DHUP),
 Emmanuel Caicedo (Drees),
 Gil Gaudiller (DSS),
 Jacques Magniez, Catherine Rougerie (Insee),
 Gilles Orzoni (SEEIDD),
 Florence Grèsèque, Guillaume Houriez, Annie Mesrine, Nathalie Morer, Gwendoline Volat (SOeS)

Membres excusés :

Muriel Boulmier, Jean-Claude DRIANT, Florence Goffette-Nagot, Gilles Pouzin, Jean-Pierre Schaefer, Nicolas Thouvenin



COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU GROUPE DE TRAVAIL DU 22 JUIN 2012

L'ordre du jour de la réunion était le suivant

- Discussion du document actualisé sur les indicateurs-clés du logement ;
- L'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM : présentation des derniers travaux sur l'évaluation de 1984 à 2011 ;
- L'impact de l'intégration d'une partie des aides des collectivités locales dans les avantages conférés.

Discussion du document actualisé d'indicateurs clés du logement

Depuis la réunion du groupe de travail d'avril 2012, le SOeS a poursuivi ses travaux sur la réalisation du document d'indicateurs-clés. Le document est désormais en phase de finalisation. Les remarques formulées précédemment ont été intégrées dans la mesure du possible et l'intégralité des textes ont été rédigés. Un document a été transmis aux membres de la commission préalablement à la réunion.

Trois types de remarques sur le document ont été formulés. Les premières d'ordre général ont porté sur l'homogénéisation des chapeaux de chaque fiche et l'allègement de la description des méthodes retenues dans la mesure du possible. L'intégration d'une fiche expliquant la différence entre la notion de dépense : « dépenses courantes » selon la définition du compte du logement et celle de « dépenses des ménages » reprise dans le calcul des taux d'effort est également souhaitée.

Quelques remarques ont également été formulées sur des illustrations graphiques :

Partie « Parc et statut d'occupation » :

- Remplacement de la répartition en % du parc par année de construction par un graphique donnant le nombre de logements par année de construction.
- Intégration, à la fin du tableau sur le patrimoine des ménages bailleurs, du patrimoine net des ménages.

Partie « Habitat, environnement et développement durable » :

- Ajout d'une note de lecture sous le graphique sur le taux annuel de rotation dans la fiche « 3.1 - Conditions de logement » ;

Partie « Comparaisons internationales » :

- Remplacement de l'indicateur « dette des ménages rapportée au PIB » par « la dette des ménages rapportée au revenu disponible brut » ;
- Le graphique sur les écarts de dépenses courantes de logement entre les pays européens et la

France sera dans un premier temps supprimé. Le SOeS contactera Eurostat pour mieux comprendre les différences (ou l'absence de différences marquées) entre pays.

- Le graphique faisant le lien entre évolution démographique et évolution de la construction sera remplacé par un graphique faisant le lien entre évolution démographique et niveau de la construction.

Par ailleurs, la mise à disposition d'un fichier reprenant les données représentées graphiquement est souhaitée. Une réunion avec le service en charge de la diffusion au sein du SOeS est programmée début juillet. La question y sera débattue.

L'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM : présentation des derniers travaux sur l'évaluation de 1984 à 2011

Lors de la réunion du groupe de travail en avril 2012, le SOeS avait présenté le chiffrage de l'avantage (en termes de loyers) d'occuper un logement HLM aux années d'enquête logement de 1984 à 2006. Pour cela, les loyers au m² du parc social au prix de marché ont été évalués à partir de la même méthode que celle utilisée dans le compte du logement pour déterminer les loyers imputés des propriétaires occupants.

Le SOeS présente les travaux avec l'interpolation entre les enquêtes logement et l'extrapolation après la dernière enquête logement 2006, permettant ainsi de déterminer le montant de l'avantage moyen au m² en 2011.

La méthode d'interpolation repose sur le fait que les loyers au m² évoluent entre deux enquêtes logement en fonction d'une part des prix des loyers à qualité constante et d'autre part de la qualité des logements (localisation, présence du confort sanitaire de base, performance thermique des logements...). Or, l'évolution de la qualité du parc social a été déterminée dans le compte du logement avec la prise en compte de l'enquête logement 2006. L'évolution de la qualité dépend de la déformation de la structure du parc social et des caractéristiques des logements.

Connaissant l'évolution annuelle moyenne de la qualité par période, il est alors possible d'évaluer l'évolution des prix des loyers du parc social estimés au prix du parc privé. Pour annualiser l'évolution des prix, on suppose que la dynamique des prix du secteur privé est préservée, tout en conservant

l'évolution annuelle moyenne entre chaque enquête logement.

Après la dernière enquête logement de 2006 et en l'absence d'information, on suppose que l'écart entre prix des loyers du parc social estimé au prix de marché et prix des loyers du secteur privé reste identique après 2006.

La détermination du niveau annuel des loyers du parc social estimés au prix de marché permet ainsi d'évaluer les dépenses annuelles totales de loyers des ménages locataires du parc social au prix du marché et d'en déduire l'avantage annuel global pour l'ensemble des locataires du parc social.

Ces travaux de chiffrage concluent la première étape de la réflexion de l'avantage en termes de loyers. Il est rappelé que ces travaux n'ont pas vocation à être intégrés à court terme dans le compte du logement. Ils feront l'objet d'une note qui sera annexée au prochain rapport des comptes du logement. Des précautions rédactionnelles seront prises, notamment sur la notion d'avantage et d'utilité des ménages.

Les travaux se poursuivront par une réflexion sur « l'économie » des aides personnelles et le circuit de transformation des aides à l'investissement en avantage en termes de loyers pour les locataires du parc social.

Ils débiteront après la prochaine commission des comptes du logement qui se tiendra le 6 décembre 2012, les travaux d'élaboration du prochain rapport débutant au cours de l'été. Les travaux présentés lors de cette réunion restent donc sous embargo jusqu'à la prochaine commission des comptes.

L'impact de l'intégration d'une partie des aides des collectivités locales dans les « avantages conférés »

Les collectivités locales contribuent sous des formes diverses au financement de l'investissement des bailleurs sociaux. Une partie de ces aides sont connues : elles sont estimées, à partir des plans de financement issus de Sisal, à 1,3 milliard d'euros en 2010. Dans le compte du logement, ces aides sont intégrées dans les aides à la pierre qui sont une partie des aides versées par les financeurs. Par contre, jusqu'à présent, elles n'étaient pas incluses dans les avantages conférés.

Il semble que ce choix avait été fait au début du chiffrage en raison de l'impossibilité de chiffrer l'intégralité des aides des collectivités.

Le SoeS propose de rendre cohérent le traitement de la partie des aides des collectivités dans les différents agrégats du compte. Depuis la décentralisation, le montant des aides des collectivités (chiffré à partir des plans de financement) a nettement progressé : celles-ci représentaient 0,7 % des avantages conférés en 1984 et 3,1 % en 2010.

L'intégration des aides des collectivités territoriales modifie peu le niveau des avantages conférés dans leur ensemble, mais change l'analyse de la répartition des différents types d'avantages dont bénéficie le parc locatif social. Les aides perçues par le parc locatif social sont désormais le 1er poste d'avantages conférés devant les avantages de taux.

Il est acté que les aides des collectivités territoriales (celles que l'on peut chiffrer) seront intégrées aux avantages conférés dans le prochain rapport des comptes du logement et qu'une note expliquant les modifications de traitement sera annexée au prochain rapport.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente de la commission)
 Jacques Friggit, Anne Laferrere; Jean-Pierre Schaefer, Nicolas Thouvenin, Jean Bosvieux (ANIL)
 Tanguy De Largentaye (DGTrésor)
 Laure Pitrou, Claude Sales (DHUP),
 Anne Legal (Drees)
 Leila Hachemi (DSS),
 Catherine Rougerie (Insee),
 Dominique Hoorens (USH),
 Florence Grésèque, Guillaume Houriez, Annie Mesrine, Nathalie Morer (SOeS)

Membres excusés :

Muriel Boulmier, Bernard Coloos, Florence Goffette-Nagot, Gilles Pouzin, Vincent Renard, Emmanuel Caicedo



INTÉGRATION DES SUBVENTIONS VERSEES PAR LES COLLECTIVITES LOCALES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS

Les collectivités locales contribuent, sous forme de subventions, à l'investissement en logement des bailleurs sociaux. Une partie de ces aides sont connues : elles sont estimées, à partir des plans de financement, à 1,5 milliard d'euros en 2011.

Depuis la décentralisation, le montant de ces aides a nettement progressé : celles-ci représentaient 0,7 % des avantages conférés en 1984, cette part est de 3,2 % en 2011.

Depuis la création du compte du logement, le montant de ces subventions est compté dans les aides versées par les financeurs, notamment dans les aides à la pierre. Il était exclu des avantages conférés.

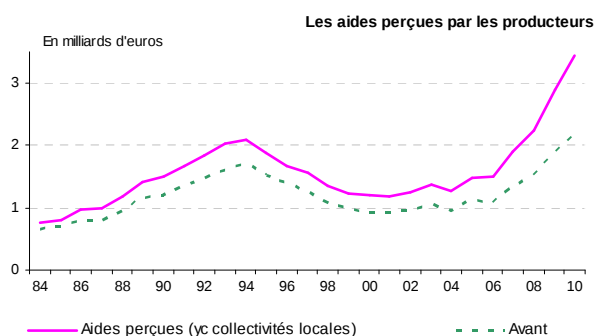
Il semble que ce choix avait été fait au début du chiffrage en raison de l'impossibilité de chiffrer l'intégralité des aides des collectivités.

Le groupe de travail de la commission du compte du logement, en réunion du 22 juin 2012, a souhaité rendre cohérent le traitement des subventions versées par les communes, EPCI, départements, régions, dans les différents agrégats du compte. Les avantages conférés présentés dans le présent rapport intègrent ces aides des collectivités.

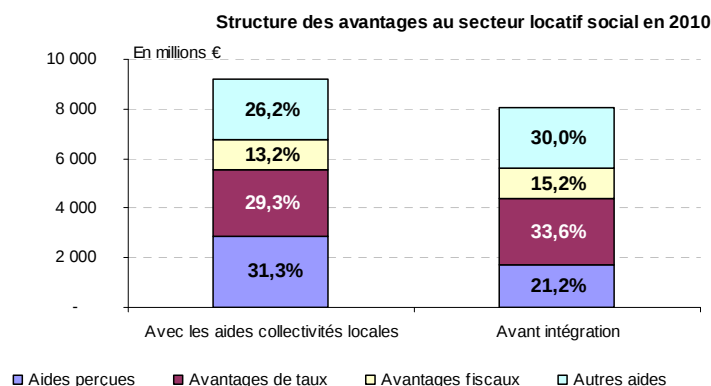
Cette nouvelle prise en compte modifie peu le niveau des avantages conférés dans leur ensemble. Elle change toutefois l'analyse de la répartition des différents types d'avantages dont bénéficie le parc locatif social. Les aides perçues par le parc locatif social sont désormais le 1^{er} poste d'avantages conférés devant les avantages de taux.

Les indicateurs modifiés par l'intégration des aides des collectivités locales dans les avantages conférés concernent les aides aux producteurs dans le secteur locatif social. Aussi les fiches A5, A6, A8, ainsi que les tableaux annexes s'y reportant et les deux fiches de synthèse A1 et A2 sont concernées par ces « corrections ».

Après intégration des aides des collectivités locales, on peut noter une accélération plus importante au cours de ces dernières années :



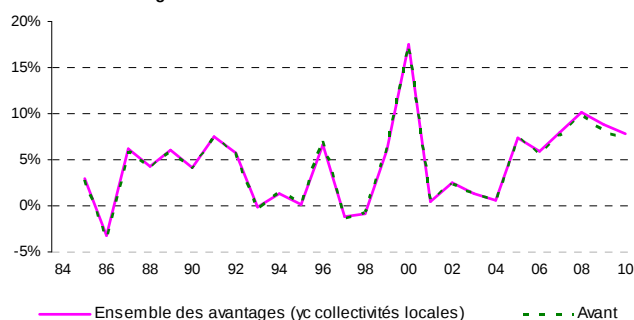
La part des aides perçues par le secteur locatif social, par rapport aux autres types d'avantages est alors plus importante : au delà de 30 % en 2010 (+ 10 points). Celle des avantages de taux perd 4 points :



■ Aides perçues ■ Avantages de taux ■ Avantages fiscaux ■ Autres aides

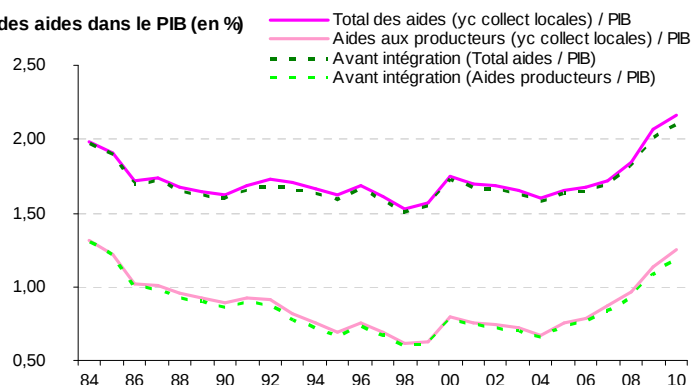
L'évolution de l'ensemble des avantages montre les mêmes tendances que celles observées auparavant :

Evolution des avantages conférés



La part des aides dans le PIB est sensiblement la même que ce soit pour les aides aux producteurs, comme pour l'ensemble :

Part des aides dans le PIB (en %)





QUATRIEME PARTIE

ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE

Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

Présentation du compte du logement.....	159
I – Le domaine du compte du logement.....	159
II- Le cadre d'analyse	160
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement	160
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....	160
II.1.2 – Les résidences secondaires.....	161
II.1.3 – Les logements vacants.....	161
II.1.4 – Les locaux d'hébergement	161
II.1.5 – Les filières du compte du logement	162
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	162
II.2.1 – Les opérations économiques	162
II.2.2 – La description des flux.....	162
II.2.3 – La dépense nationale de logement	164
II.3 – La structure du compte	164
Nomenclatures et définitions.....	165
I – Nomenclatures	165
I.1 - La nomenclature des dépenses courantes	165
I.2 - La nomenclature des dépenses en capital	166
I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux.....	167
I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital.....	168
I.5 - La nomenclature des aides.....	169
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement	171
Glossaire	173
Agence nationale de l'habitat (Anah)	173
Aide à la personne.....	173
Aide à la pierre.....	173
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)	173
Aide personnalisée au logement (APL)	173
Allocation logement (AL).....	174
Amortissement Périissol.....	174
Caisse des dépôts et consignations.....	174
Comité interprofessionnel du logement (CIL)	174
Conventionnement.....	175

Crédit foncier de France	175
Éco-prêt à 0 %	175
Éco-prêt logement social	175
Épargne logement	175
Le Plan d'épargne logement (PEL)	176
Le compte d'épargne logement (CEL)	176
Fonds de solidarité pour le logement (FSL)	176
Garantie des risques locatifs (GRL)	177
Habitation à loyer modéré (HLM)	177
La Fédération nationale des offices publics de l'habitat (OPH)	177
La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)	177
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM	177
L'Union d'Economie Sociale pour l'accession à la propriété	177
La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)	178
Loi de 1948	178
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)	178
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « Action logement » ou « 1 % logement »)	178
Pass-foncier	178
Pass-travaux	179
Prêt à l'accession à la propriété (PAP)	179
Prêt à l'accession sociale (PAS)	179
Prêt à 0 %	179
Prêt conventionné (PC)	180
Prêt locatif aidé (PLA)	180
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC)	180
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF)	180
PLA fiscal et PLUS	181
Prêt locatif social (PLS)	181
Prêt locatif intermédiaire (PLI)	181
Prime à la cuve	182
Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)	182
Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)	182
Résorption de l'habitat insalubre (RHI)	182
Statut du bailleur privé	183
Surface corrigée	183
Surface habitable	183
Surface utile	183



PRESENTATION 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 légal 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 crédirentiers 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

DEFINITION DES FILIERES 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.

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 FILIERES DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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).

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.

NOMENCLATURES ET DEFINITIONS

I – Nomenclatures

I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

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

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. Les logements construits par des promoteurs et mis en location par ceux-ci sont considérés comme construits pour compte propre.
23.112	Achetés à des promoteurs	Montant des versements pour l'achat de logements neufs à des promoteurs, valeur du terrain exclue. Est considéré comme neuf un logement construit par un promoteur en vue de la vente et faisant l'objet d'une première transaction (logements de première main).
23.12 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	- 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	- 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	- 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	- 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	$= 23.11 + 23.2 \text{ (hors frais et droits liés)} + 23.31 \text{ (a)}$
25.11	Logements neufs	$= 23.11 \text{ (a)}$
25.12	Logements d'occasion	$= 23.31 \text{ (a)}$
25.13	Travaux	$= 23.2 \text{ (hors frais et droits liés)} \text{ (a)}$
25.2	Cessions de logements d'occasion	
25.3	Frais et droits liés	$= 23.13 + 23.14 + 23.33 + 23.34 + 23.2 - 25.13 \text{ (a)}$
25.4	Acquisitions de terrains	$= 23.12 + 23.32$
25.5	Cessions de terrains	
25.6	Aides à l'investissement	$= 24.52 \text{ (a)}$ 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	$= 24.53 \text{ (a)}$ 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.

code	libellé	contenu
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6 + 30.7 + 30.8 + 30.9
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	Frais de gestion : coût de gestion du dispositif, qui représente une dépense pour le financeur sans se traduire par un avantage pour le bénéficiaire. Décalages temporels : écart existant, une année donnée, entre le versement relatif à un prêt aidé et l'avantage qu'il procure. Ces deux postes expliquent l'écart entre le montant d'une aide versée non perçue et l'équivalent en avantage de taux de cette aide.
30.12	Aides versées aux producteurs de service de logement	Elles retracent les dépenses effectuées par les financeurs des aides. Elles correspondent aux aides perçues et aux avantages de taux des prêts aidés, y compris les décalages temporels. On y retrouve également les autres aides (= 30.6+30.7.1+30.9+30.11). Toutes les aides versées sont détaillées dans le tableau 311.
30.13	Aides versées non perçues	Ce sont les aides versées aux organismes financiers (qui ne sont donc pas versées directement aux bénéficiaires), comme par exemple le prêt ou l'éco-prêt à 0 %, le PLA CFF et le PLA CDC avant 1988. Elles sont identifiables dans le tableau 311.



II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement

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

Les locaux d'hébergement pour personnes âgées

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

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

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

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

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

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

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

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 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'Acsé (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'Etat 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'Etat. Cette aide a pour objectif de se substituer exceptionnellement aux aides à la personne, APL et AL, quand le versement de ces aides n'est pas possible. En effet, lorsque la durée de séjour est trop brève pour permettre l'ouverture d'une aide à la personne, elle peut prendre le relais et permettre aux associations qui accueillent des personnes défavorisées de disposer d'un parc plus important. L'ALT est forfaitaire et, comme les aides à la personne, n'est pas contingentée.

Aide personnalisée au logement (APL)

Issue de la réforme du financement du logement de 1977, elle est destinée aux occupants, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété, de logements financés avec les "nouvelles aides de l'Etat" (PAP, PC, PAS, PLA), ou réhabilités avec l'aide de l'Etat (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 oeuvre de cette indexation a conduit à une revalorisation au 1^{er} janvier de chaque année : de 2,76 % en 2008, 2,95 % en 2009, 0,32 % en 2010, 1,10 % en 2011 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 Périissol

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 Périissol » 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'Etat 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'Economie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'Unil (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la Peec. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Anpeec), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'Anpeec contrôle également le respect des conventions conclues entre l'Etat et l'UESL.

Conventionnement

Le système du conventionnement a été instauré en 1977 par la réforme du financement du logement. Il consiste, pour des propriétaires de logements locatifs



(parcs public et privé), à signer une convention avec l'Etat, selon laquelle ils s'engagent pendant une période minimale à louer le ou les logements concernés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain plafond ; ces ménages peuvent bénéficier de l'aide personnelle au logement (*voir ce terme*).

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

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

Crédit foncier de France

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

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

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

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Epargne. 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 %.

Eco-prêt logement social

Dans le cadre du plan « Batiment Grenelle Environnement », l'éco-prêt logement social est mis en place afin de permettre le financement des travaux de réhabilitation thermique des logements sociaux les plus consommateurs en énergie. Distribué par la CDC à partir d'avril 2009, ce prêt est proposé aux bailleurs sociaux au taux fixe de 1,9 % sur une durée de 15 ans. Il complète les autres financements mis à la disposition des bailleurs sociaux : dégrèvement de taxe foncière, dotations ANRU, aides de l'ADEME...

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'Etat 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 2,5 % et le taux du prêt à 4,2 %.

Pour les PEL ouverts à compter du 1^{er} mars 2011, le taux de l'épargne est revalorisé chaque année, avec un taux plancher à 2,5 %. Celui-ci s'appliquera pour toute la durée de vie du PEL.

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.

A compter du 1^{er} mars 2011, la prime n'est versée qu'à partir de 5 000 euros empruntés. Son montant est plafonné en fonction de la performance énergétique du bien immobilier : pour les logements « non verts », elle ne dépassera pas 1 000 euros.

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 et une prime d'Etat 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 (voir évolution des taux ci-après). 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 2011, les taux ont évolué comme suit :

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1^{er} août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1^{er} février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1^{er} août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 3,5 %.

Au 1^{er} février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 3,75 %.

Au 1^{er} août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 4,25 %.

Au 1^{er} février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2010, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'état). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2011, la rémunération s'établit à 1,50 % (hors prime d'état). Le taux du prêt est de 2,75 %.

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'Etat et du Conseil général, ce dernier devant verser au moins autant que l'Etat. 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, syndics 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'Etat (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'Etat. Elles peuvent durer de six mois à un an.

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

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. En complément, 0,50 % de la masse salariale est versée au FNAL qui finance une part des aides personnelles.

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. Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme de l'accession à la propriété, fin 2010.

Pass-travaux

Le « pass-travaux » est un prêt délivré par les organismes collecteurs du « 1 % logement ». Il permet de financer des travaux de rénovation, d'agrandissement ou d'embellissement dans la résidence principale : chauffage, isolation, fenêtres, toiture, revêtements muraux ou des sols, plomberie, électricité, ascenseur, adaptation du logement au handicap, ravalement... Ces travaux doivent être réalisés par une entreprise.

D'un montant maximum de 9 600 € (sous condition de ressources), d'une durée pouvant aller jusqu'à 10 ans, le prêt est consenti, sans frais de dossier, au taux de 1,50 %. Il est ouvert à tous les salariés du secteur privé, qu'ils soient locataires ou propriétaires, en maison individuelle ou en copropriété.

Ce dispositif prend fin à l'occasion de la réforme du « 1 % logement » (qui devient « Action logement »), fin 2008.

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 ».

Au 1^{er} janvier 2011, le dispositif est renforcé par la mise en place du **PTZ+**. Le prêt est alors distribué sans condition de ressources. Les revenus et la composition du ménage déterminent cependant les caractéristiques du prêt (durée, quotité). La performance énergétique du logement conditionne le montant prêté.

De nouvelles conditions d'éligibilité, liées aux revenus, à la localisation du logement et à la composition du ménage sont réintroduites en janvier 2012.

Prêt conventionné (PC)

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

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

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

Prêt locatif aidé (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations (PLA CDC)

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

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

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

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

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

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

Le prêt locatif aidé du crédit foncier de France (PLA CFF)

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

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

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. 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'Etat, pour les PLA CDC ordinaires, les PLA CDC très sociaux et les PLA CFF, une baisse du taux de TVA de 20,6 % à 5,5 %. Cette mesure concerne, dans un premier temps, les opérations de construction neuve.

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

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

Depuis le 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'Etat 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'Economie et les établissements

prêteurs : la Caisse des Dépôts et Consignations pour les organismes HLM et les SEM, le Crédit Foncier de France et le Comptoir des entrepreneurs pour toutes catégories d'investisseurs.

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

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

Les PLI sont attribués prioritairement en 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. Elle n'est pas versée en 2010, ni en 2011.

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

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs 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 décents 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 REUNION DU 6 DECEMBRE 2012

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 6 décembre 2012.

Mme BAÏETTO-BEYSSON, vice-présidente de la commission des comptes du logement, ouvre la séance en présentant ses excuses au nom du secrétariat de la Commission pour les délais de transmission du rapport. Ce délai est dû en particulier au renouvellement des personnes en charge de la production du compte au SOeS. Afin de proposer aux membres un temps de relecture plus conséquent, la prochaine réunion plénière de la Commission sera fixée un peu plus tard dans l'année, au jeudi 12 décembre 2013.

Mme BAÏETTO-BEYSSON lit ensuite un message de Mme Duflot, Ministre de l'égalité des territoires et du logement et Présidente de la Commission des comptes du logement, qui n'a pas pu se libérer pour assister à la séance plénière.

Message de Mme Duflot à la Commission

« Mesdames, Messieurs les membres de la Commission,

Le logement occupe une place fondamentale dans les préoccupations des Français pour lesquels l'accès à un logement abordable et de qualité est un besoin de première nécessité. Plus qu'un bien économique, l'habitat est devenu l'une des composantes centrales du développement durable dans ces différentes dimensions, y compris celle de l'écologie et de l'insertion sociale.

Votre Commission, par la qualité et la diversité de ses membres, contribue à faire progresser la connaissance du secteur du logement selon des normes et des concepts rigoureux cohérents avec ceux de la comptabilité nationale. Vos travaux contribuent à favoriser la conscience des enjeux que portent les politiques du logement et contribuent à une meilleure efficacité des politiques publiques dans un domaine qui figure au premier rang des priorités du Gouvernement. C'est une nécessité absolue au regard de l'ampleur des aides publiques au logement (46 milliards d'euros en 2011), des attentes des nos concitoyens en la matière et du contexte de redressement des finances publiques qui s'impose à nous. Votre publication annuelle fait autorité : elle est un outil de travail apprécié des spécialistes du domaine. Désormais, *L'état du logement*, publié sous votre égide, va devenir l'ouvrage de référence destiné à un public plus large et permettra ainsi de mieux mesurer les problématiques du logement dans toutes ses dimensions : économique, sociale et environnementale.

Mon emploi du temps ne m'a malheureusement pas permis de participer à votre séance d'aujourd'hui. Mais je tenais à vous marquer mon intérêt pour la qualité de votre production et vous proposer des pistes de réflexion pour l'avenir. Bien entendu, vous devez participer à l'évolution permanente des concepts et des méthodes et je fais confiance au Service de l'observation et des statistiques pour engager avec vous les réformes nécessaires et rendre vos documents toujours plus lisibles et plus pertinents.

Un sujet particulier mérite de mon point de vue un travail approfondi : c'est celui des facteurs d'évolution des coûts du logement. Ils ont progressé sensiblement plus vite que les revenus au cours de la dernière décennie ce qui a contribué à rendre l'accès au logement de plus en plus difficile pour les ménages aux revenus modestes. C'est un enjeu central pour préserver le pouvoir d'achat de nos concitoyens. La confrontation des données et des points de vue devrait nous permettre d'aboutir à un diagnostic partagé et d'alimenter la réflexion sur l'optimisation des différents outils d'intervention : régimes d'aides mais également réglementation et régulation.

Je ne manquerai pas de me tenir informée de la suite de vos travaux, auxquels je souhaite un plein succès.

Je vous remercie,

Madame Duflot. »

Avant de laisser place aux présentations, Mme BAÏETTO-BEYSSON précise que les membres peuvent communiquer leurs remarques au secrétariat et corrections qui n'auraient pas leur place dans la discussion de la plénière dans les jours qui suivent la Commission, et de préférence sous huit jours.

La dépense en logement et les dépenses courantes

Emmanuel CAICEDO (SOeS) présente l'environnement économique et les principaux résultats du projet de rapport concernant les évolutions de la dépense en logement et les dépenses courantes, pour 2011 et 2012.

M. COLOOS note que l'on pourrait considérer comme paradoxal le fait que les politiques publiques

encadrent les évolutions des loyers du secteur libre alors même que les loyers du secteur HLM ont augmenté plus vivement que ceux du secteur libre au cours des dernières années. Il pointe en outre les évolutions de long terme des consommations énergétiques dans le logement : celles-ci représentent 10 points de moins dans les dépenses en logement qu'en 1984. Cela s'inscrit à contre courant du discours que l'on a vis-à-vis du poids de la dépense d'énergie compte tenu de l'évolution soutenue des prix depuis 2000, particulièrement pour le fioul et le gaz. La diminution des consommations unitaires à climat constant depuis 1984, liée à la rénovation et à la construction, semble donc avoir permis de limiter l'impact de la hausse des prix sur le budget des ménages.

Concernant les loyers, Mme BAÏETTO-BEYSSON rappelle que les loyers HLM sont désormais indexés sur l'IRL, ce qui constitue une forme d'encadrement, au même titre que pour les loyers du secteur libre. M. HOORENS (USH) signale que les évolutions des loyers moyens ne rendent pas compte, à son sens, des différences de dynamiques de loyers entre secteur libre et secteur social. Les évolutions en pourcentage doivent être relativisées avec les évolutions en « masse », en euros. Il est nécessaire de regarder cela plus finement pour mener une véritable analyse et, parallèlement, de s'intéresser aux évolutions des loyers à la relocation.

Concernant les dépenses d'énergie, Mme BAÏETTO-BEYSSON répond qu'effectivement les dépenses d'énergie en volume ont diminué de façon significative au cours des vingt dernières années, mais l'effort des pouvoirs publics en faveur des économies d'énergie dans le logement doit se poursuivre.

L'investissement en logement et l'activité immobilière

Karine BOUTIER présente l'activité immobilière en 2011 et 2012.

M. HOORENS souhaite un délai pour confirmer le niveau d'investissement des organismes HLM chiffré dans le rapport car il s'attendait à une évolution légèrement plus dynamique. Il précise en outre que l'évolution des emprunts des organismes HLM intègre une optimisation de leur trésorerie en lien avec le prélèvement sur leurs ressources. Ainsi, l'évolution de l'emprunt n'est pas toujours significative de la dynamique d'investissement pour ces organismes.

M. CHAZELAS (Banque de France) intervient également sur les flux de financement en signalant le besoin de nuancer l'évolution des crédits à l'habitat entre le premier semestre 2011 et le premier semestre 2012. En effet, « l'effondrement » dont fait état le projet de rapport est en partie lié au niveau exceptionnel des crédits distribués début 2011 en prévision des évolutions du dispositif Scellier. Ainsi, l'évolution provisoire pour l'année 2012 est également marquée par le contrecoup de ces versements

exceptionnels. Hors mois de janvier, qui concentre l'ensemble de cet effet, on observe certes un ralentissement des crédits à l'habitat mais néanmoins un certain dynamisme, notamment au regard des autres pays européens. Il est donc nécessaire d'être prudent sur le diagnostic porté sur ces évolutions.

M. BOSVIEUX (Anil) s'interroge sur le niveau d'investissement des « autres personnes morales », recalculé à partir du tableau 23. D'une part le niveau de cet investissement représente 20 % à 30 % de l'investissement de l'ensemble des bailleurs du secteur libre alors même qu'ils représentent moins de 5 % du parc locatif. D'autre part, leur investissement subit une diminution importante en 2011 qu'il semble difficile d'analyser. Cela pourrait s'expliquer par des incohérences entre les annexes du rapport de la Commission 2011 et les tableaux des fiches du projet de rapport de la présente Commission (tableau 23 et fiche I4 notamment). En tout état de cause, il souhaiterait que soient apportées des précisions sur le périmètre des « autres personnes morales » et que les éventuelles incohérences du rapport puissent être levées. Il signale qu'un mail précisant ces interrogations a été envoyé au secrétariat.

Emmanuel CAICEDO réserve sa réponse. Il signale néanmoins que la répartition par filière de l'investissement est évaluée sur la base des catégories de maîtres d'ouvrage du système d'information Sitadel (base des permis de construire). Or, celui-ci a subi des modifications importantes lors du passage à Sit@del2, qui ont impliqué une détérioration de la qualité de l'information concernant les types de maîtres d'ouvrage. La *sirénisation* des pétitionnaires des permis de construire est en cours et devrait permettre, d'une part de mieux appréhender le contour de ces « autres personnes morales », d'autre part de stabiliser les séries d'investissement par catégorie juridique dans le compte. Il précise par ailleurs que les séries, en évolution, n'ont pas été révisées par rapport à celles présentées dans le rapport de la Commission des comptes de l'année dernière. Les résultats seront vérifiés.

M. TAFFIN intervient pour signaler que le rapport continue de présenter les prêts locatifs intermédiaires (PLI) comme des prêts locatifs aidés au sein des dispositifs de financement des bailleurs sociaux. Si cela se justifiait il y a vingt ans, la distinction devrait désormais être mieux opérée compte tenu des évolutions de la loi SRU.

Les aides publiques au logement

Avant de présenter les résultats concernant les aides, Florence GRESEQUE (SOEs) signale la modification apportée aux séries. Depuis cette année, le projet de rapport intègre dans l'agrégat sur les avantages conférés aux producteurs, les subventions d'investissement des collectivités territoriales aux bailleurs sociaux. Cela représente une révision à la

hausse d'environ 1,5 milliard d'euros pour l'année 2011.

Mme BAÏETTO-BEYSSON relève l'effort de pédagogie fait quant à la présentation des aides.

M. COLOOS signale son intérêt pour le tableau A7.3 qui chiffre à 480 millions l'avantage procuré par 3 points de TVA pour les organismes HLM.

M. HOORENS souhaiterait que, dans le cadre des présentations faites des principaux résultats du compte, puisse être mis en perspective la production de service de logement et les aides versées pour le parc privé comme pour le parc social et il souligne la nécessité de débattre à nouveau des modalités du calcul des « aides de taux ». Mme BAÏETTO-BEYSSON anticipe les difficultés qui pourraient surgir d'un tel exercice. Elles sont essentiellement liées à la temporalité de l'aide et, plus précisément, au choix de la date d'enregistrement des avantages fiscaux ou des avantages de taux.

M. BOSVIEUX se dit également favorable à une analyse plus intégrée des aides et de la production de logements. Il signale la difficulté à intégrer dans les aides les avantages HLM tels qu'estimés dans l'étude complémentaire du projet de rapport de cette année. En effet, il serait inexact de cumuler les aides à la constitution du parc HLM avec les bénéfices pour les consommateurs puisque les premiers sont intrinsèquement constitutifs du second.

Avantages, en termes de loyers d'occuper un logement HLM

Emmanuel CAICEDO rappelle les principaux résultats de ce travail, qui ont déjà été largement traités en groupe de travail.

M. HOORENS souhaite que, dans le texte de l'étude, le terme d'avantage « monétaire » soit supprimé, car il pourrait être mal interprété. En outre, il s'interroge sur l'interprétation que l'on pourrait avoir de l'évolution des effets qualité dans le secteur HLM. En effet, cette évolution qui était relativement forte entre 1984 et 1988 s'est fortement ralentie au cours du temps, ce qui va à l'encontre de ce que l'on sait sur les efforts d'investissement et de rénovation de ce secteur.

Mme MORER précise que cet effet qualité est calculé à partir des enquêtes nationales logement, qui permettent de déterminer un loyer au mètre carré pour chaque année d'enquête, et des enquêtes « loyers et charges », qui donnent une évolution des prix des loyers des logements sociaux. Le solde entre les deux mesures est l'effet qualité. Il intègre donc une série d'effets non observables par nature difficiles à analyser. Toutefois, ce ralentissement constaté de l'effet qualité du parc HLM peut s'interpréter au regard de la qualité initiale du parc HLM : celui-ci s'étant construit sur des standards de confort plus élevés que le parc privé (salle d'eau, toilettes, chauffage, isolation), il connaît une évolution relativement moins forte que celle du parc privé qui a connu, lui, une augmentation de son confort.

M. HOORENS souhaite, au regard de ces explications, que le vocabulaire puisse être précisé afin de ne pas laisser croire à une diminution de l'entretien des HLM au cours du temps.

M. BOSVIEUX revient sur le terme d'avantage « monétaire ». Il signale que le calcul de l'avantage ne tient pas compte d'une éventuelle modification du niveau de consommation de service de logement. Concrètement, si les locataires HLM devaient se loger au prix du marché libre, leur arbitrage budgétaire les pousserait vers un logement plus petit. C'est cette hypothèse, forte, qu'il entend au travers du terme « monétaire » et estime qu'elle doit rester exprimée clairement.

M. COLOOS signale que le choix de localisation est moins large pour les locataires du secteur HLM que pour ceux du secteur libre. Il se demande si des segmentations par ancienneté du locataire ne permettraient pas une meilleure analyse de l'avantage relatif.

Mme GOFFETTE-NAGOT établit un parallèle méthodologique entre les segmentations de l'avantage réalisées dans la troisième partie du dossier et les études sur les différentiels de salaires hommes / femmes. Celles-ci utilisent la méthode statistique dite Oaxaca-Blinder utilisée pour décomposer les différentiels de salaire en tenant compte des différences de caractéristiques et de la valeur de ces caractéristiques. Cette méthode pourrait être appliquée dans le cas de l'avantage HLM : cela permettrait d'identifier des effets de structure (par exemple le fait que les logements de trois chambres soient plus nombreux dans le parc HLM que dans le parc privé) mais également de tenir compte du fait que la valeur d'un logement de trois chambres n'est pas la même dans les deux parcs. Un tel travail pourrait être envisagé dans les suites à donner à ce premier dossier.

M. TAFFIN estime pour sa part qu'il serait nécessaire de compléter ces résultats par une vision des avantages qui ont été conférés aux bailleurs. En effet, ceux-ci ont permis l'investissement des bailleurs, la construction de ces logements et ce à un coût moindre que celui du marché. C'est d'ailleurs aussi le cas pour le secteur privé, qui est également subventionné, et se pose donc aussi la question de savoir si le niveau d'investissement global aurait été le même en l'absence de ces subventions. Quoi qu'il en soit, il est donc naturel, compte tenu des aides à l'investissement, qu'il y ait en aval un « avantage » pour le consommateur.

Mme BAÏETTO-BEYSSON précise à ce sujet que l'idée initiale de réintégrer le chiffrage des différentiels de loyers comme une aide au sein du Compte du logement a bien été abandonnée, car elle aurait effectivement créé intrinsèquement un double compte avec les aides à l'investissement des bailleurs sociaux qui permettent, au moins en partie, de diminuer les loyers pour les locataires. Cela aurait en

autre alimenté l'idée de l'existence d'une rente de situation pour les organismes HLM.

Elle précise également que les suites de ce travail consistent à regarder de plus près les mécanismes économiques de constitution de cet avantage, et notamment l'impact des aides à l'investissement sur l'avantage dont bénéficient les locataires. Elle s'accorde sur le fait que la question du référentiel (maître étalon) reste d'actualité puisque le parc locatif privé est également subventionné et qu'il est donc difficile d'établir un prix de référence, tant pour l'investissement que pour les loyers.

Dépenses courantes de logement par quintile de niveau de vie

Gwendoline VOLAT (SOeS) précise que les résultats présentés, calés sur les dépenses courantes des comptes du logement, sont à distinguer des taux d'effort calculés par ailleurs à partir des enquêtes de l'Insee auprès des ménages. Elle présente la méthode utilisée pour évaluer les dépenses courantes par quintile et les principaux résultats.

Jean BOSVIEUX insiste sur le besoin d'un effort de pédagogie dans le papier pour mieux mettre en exergue la distinction entre le travail réalisé ici et l'analyse d'un taux d'effort. Il estime en outre qu'il serait intéressant et enrichissant que les tableaux puissent être déclinés par filières compte tenu de l'intérêt particulier que revêtent les locataires dans ce type d'analyses.

M. HOORENS signale toutefois qu'une analyse par filières implique une réflexion, en amont, sur les loyers que l'on souhaite mesurer dans le secteur HLM : loyers réels ou loyers au prix du marché ? Mme BAÏETTO-BEYSSON estime que, *a minima*, une distinction entre propriétaires et locataires pourrait permettre une analyse plus fine.

Mme BAÏETTO-BEYSSON estime que l'intérêt du travail réside dans les évolutions de long terme qui ont été présentées : cela peut être un indicateur pertinent pour avoir un suivi dans le temps de mesure des inégalités de logement.

Mme GOFFETTE-NAGOT abonde en ce sens en signalant que la distinction propriétaire / locataire est particulièrement intéressante en évolution puisque l'augmentation du poids des propriétaires biaise les observations.

M. TAFFIN s'interroge, au vu du graphique qui montre une concentration des aides personnelles au logement sur le premier quintile de revenu au cours du temps. Les aides ont permis à ces ménages de faire face aux hausses de prix des loyers qui ont pesé sur leur budget ; mais il se pourrait que ces aides aient également eu un effet inflationniste sur les loyers de certains logements.

M. BOSVIEUX signale qu'il existe des travaux sur le sujet répondant à cette question : ceux de Gabrielle FACK et Anne LAFERRERE mais également des travaux sur le cas anglais concluent que les aides

personnelles au logement sont, pour plus de la moitié de leur montant, confisquées par les propriétaires bailleurs.

M. FRIGGIT estime pour sa part que les travaux de David LE BLANC, Anne LAFERRERE et Gabrielle FACK établissent un effet inflationniste des aides personnelles uniquement dans le cas du "bouclage", injection massive de fonds publics sur une durée limitée. Ils ne sont donc pas généralisables. De plus ils ne prennent en compte qu'une partie des effets qualité. L'effet inflationniste de ces aides dans le cas général reste à estimer et rien n'assure qu'il soit prononcé, comme il l'a développé dans une récente note du CGEDD (Annexe 4.5. de la note <http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/les-aides-personnelles-au-logement-a1355.html>, juillet 2012). Pour pouvoir conclure, il serait notamment nécessaire d'étudier les années antérieures et postérieures au "bouclage" et de mieux isoler les effets qualité, y compris ceux liés à la localisation. En effet, si sur les dernières décennies les loyers des ménages à bas revenu ont augmenté plus vite que la moyenne, il en a été de même de la qualité de leurs logements.

M. BOSVIEUX convient des limites de ces travaux et estime, en effet, que les effets de long terme ne sont pas pris en compte.

Le Crédit d'impôt « développement durable »

M. MEILHAC (CGDD/SEEIDD) présente les principaux résultats de l'étude sur les bénéficiaires du crédit d'impôt « développement durable ».

Mme BAÏETTO-BEYSSON rappelle que le taux de non recours est important pour ce dispositif en raison de la méconnaissance du dispositif de crédit d'impôt qui, par définition, bénéficie à tous les ménages, imposables ou non. Ce taux de non recours est probablement particulièrement important sur les premiers quintiles de niveau de vie.

Elle signale, en conclusion, l'intérêt de l'enquête Phébus qui sera menée par le SOeS et qui permettra de compléter la connaissance sur la précarité énergétique des ménages.

M. HOURIEZ (SOeS) précise les modalités de l'enquête Phébus. Celle-ci comprend deux volets. Le premier est une enquête ménages classique qui s'attache à décrire les comportements énergétiques des ménages, au-delà du logement, en intégrant les consommations énergétiques liées aux transports notamment. Le deuxième volet consiste en la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) du logement du ménage enquêté. L'ensemble de ce dispositif permettra donc d'éclairer le débat sur la notion et la mesure de la précarité énergétique. Il permettra aussi d'avoir une idée précise de la performance énergétique du parc actuel de logements et donc de recalibrer la base de données des DPE de l'Ademe qui se construit au fur et à



mesure des relocations et des transactions de logements.

Mme GOFFETTE-NAGOT s'interroge sur les montants de crédits d'impôt dont bénéficient les locataires d'appartements et qui semblent, en première approche, assez élevés. M. MEILHAC précise que la catégorie « locataires » inclut les personnes logées à titre gratuit, situation qui pourrait expliquer une partie de l'ampleur de ce montant.

Perspectives de travaux pour 2013

Le premier point à l'ordre du jour des travaux de la Commission pour l'année prochaine concerne les facteurs d'évolution des coûts du logement, à la demande de Mme DUFLOT.

Sur ce point, M. BOSVIEUX estime qu'il est nécessaire d'associer aux réflexions sur l'évolution des coûts des logements une analyse de l'évolution des revenus et, plus précisément, de leur dispersion. En effet, l'équilibre en termes de prix résulte de l'offre et de la demande, celle-ci intégrant des arbitrages budgétaires des ménages qui sont fonction de leur revenu.

M. FRIGGIT approuve l'idée de cette extension. Il considère que l'évolution des prix des loyers n'est pas analysable en soi et mérite d'être étalonnée par les revenus. Il est donc nécessaire de se pencher sur les revenus de la population afin d'observer si leurs dynamiques excluent certaines catégories de l'accès au logement. Le cas particulier de la paupérisation des ménages jeunes mérite une attention particulière.

Mme BAÏETTO-BEYSSON estime que l'intégration des revenus à la réflexion complique sensiblement la feuille de route fixée par la Ministre. Il est clair, à son sens, que la demande part du constat d'une augmentation supérieure des prix du logement par rapport à celle des revenus. En outre, des travaux sur les disparités de revenus existent à l'Insee. La solution pourrait consister à mobiliser ces travaux pour alimenter la réflexion du groupe de travail.

Mme GOFFETTE-NAGOT estime quant à elle qu'il est nécessaire d'intégrer dans cette réflexion une analyse des restrictions créées par les zonages et par les coûts des déplacements domicile-travail sur le prix du foncier. Ces questions particulières se justifient et sont d'ailleurs largement abordées dans la littérature économique.

M. ORZONI (CGDD/SEEIDD) partage cette idée. Il rappelle que l'essentiel des aides, hors aides personnelles, sont désormais des aides fiscales et que le graphique sur les avantages fiscaux aux producteurs en 2011 venant d'être montré indique que, rapportées au parc concerné, ceux-ci sont inférieurs dans le locatif social relativement au locatif privé (ainsi qu'aux propriétaires). Les aides ne

peuvent donc à elles seules expliquer le différentiel de loyers in fine entre les deux secteurs, tel qu'il a été chiffré dans l'étude sur les avantages HLM. En prenant pour référence non pas le prix du marché « libre », mais le prix minimum d'un logement de caractéristiques données, plutôt proche du prix des loyers dans le parc HLM, le montant de l'avantage HLM pourrait s'interpréter comme un surcoût du privé, avec sa dimension foncière. Dans cette optique, il semble absolument nécessaire d'intégrer le prix du foncier dans la réflexion globale sur les coûts du logement.

M. TAFFIN rappelle plusieurs sources qui peuvent être mobilisées quant au prix du foncier. Tout d'abord, l'enquête « prix des terrains à bâtir » réalisée par le SOeS apporte directement des éléments sur le prix du foncier diffus. Ensuite, une étude récente de la direction des fonds d'épargne de la CDC chiffre à 20 % le poids du foncier dans le secteur locatif social à partir des plans de financement. Enfin, il convient de signaler les travaux en cours sur le foncier urbain chez le notariat (DINAMIC), beaucoup plus compliqués en raison des importants coûts d'aménagement qui y sont liés. En revanche, il estime que l'ensemble de ces travaux ne sont pas assez mûrs pour être abordés au sein de la Commission.

M. HOORENS partage le besoin de travailler sur l'ensemble des points abordés, notamment les revenus et le foncier, et souhaite ajouter les conditions de crédit et d'accès au crédit aux principaux facteurs participant à la formation des prix immobiliers.

Mme BAÏETTO-BEYSSON conclut cette discussion en estimant qu'il est donc nécessaire, au vu de ces échanges, de modifier la feuille de route afin de s'intéresser plutôt à l'évolution de l'ensemble des déterminants des prix des logements. Cela lui semble un projet ambitieux et de plus long terme.

M. HOURIEZ présente ensuite les autres propositions de travaux pour la Commission, au nombre de quatre.

Typologie des aides - Il s'agit de revoir la nomenclature des aides et le classement afin d'en améliorer la lisibilité. Il s'agira aussi de réconcilier les points de vue du financeur et du bénéficiaire final. Par exemple le fait que les exonérations de TFNB à la charge de l'État soient considérées comme des aides versées non perçue alors que la partie à la charge des collectivités locales est un avantage fiscal n'est pas pertinent du point de vue du bénéficiaire. Ce travail sera aussi l'occasion de poser la question de l'exhaustivité des avantages comptabilisés dans le compte.

Travaux sur la production de logement neuf (FBCF dans le neuf) - Produire un indicateur trimestriel de

quantité de surfaces de logement en construction sur la base d'un estimateur de mise en chantier et de grilles délais. Confrontation des indicateurs de quantité de surface (et de prix et de qualité pour obtenir une valeur) avec l'évolution des chiffres d'affaires du secteur de la construction issue des statistiques structurelles d'entreprise (Esane). Le groupe de travail confrontera également ces données aux montants de crédits versés tirés du modèle Sachem. L'enjeu de cette dernière comparaison est de statuer sur l'interprétation de la différence entre l'investissement et les crédits versés. On considère aujourd'hui qu'elle correspond aux fonds propres (les apports des investisseurs) ; mais on peut penser qu'une partie de cette différence correspond à des décalages temporels entre les versements de crédit discrets et un investissement continu, décalages particulièrement visibles dans des périodes de retournement.

Travaux sur les structures d'hébergement - Utiliser des sources en provenance de la DGFIP (dans le cadre d'une convention) sur les hôpitaux et les établissements médico-sociaux qui permettent de calculer directement les ressources et les charges au titre de l'activité de service de logement.

Travaux HLM - Nous avons chiffré la masse des avantages HLM pour les locataires du parc social, c'est-à-dire la différence entre les loyers payés dans le parc social et ceux du parc privé pour les mêmes logements. L'idée est d'étudier et de chiffrer les dispositifs qui permettent de générer cet avantage, permettant de mieux appréhender l'économie du logement social. C'est un projet ambitieux qui sera mené en collaboration avec la DHUP.

M. HOORENS souhaite que le groupe de travail sur les aides puisse aborder la question méthodologique du calcul des avantages de taux. En outre, il souhaite que ce groupe de travail puisse se pencher et progresser sur l'ensemble des aides aux producteurs, au-delà du seul secteur HLM qui, du fait de la richesse des informations disponibles, est plus facile à éclairer que le secteur libre. Il estime même qu'il est aujourd'hui nécessaire de se focaliser sur le secteur libre afin d'équilibrer le niveau de connaissance entre les deux secteurs.

M. BOSVIEUX partage l'idée d'un renouvellement de la présentation des aides dans le compte. Concernant le souhait de M. HOORENS, il signale que les aides à l'investissement locatif privé ne visent pas, a priori, exclusivement, la réduction des prix des loyers pour les locataires. Elles visent tout autant le maintien de l'activité et de l'emploi dans le BTP ou la rénovation du parc à des fins d'économies d'énergie ou d'amélioration du confort. Afin de disposer d'éléments tangibles sur leur efficacité, il serait donc nécessaire de procéder à une véritable évaluation globale de ces aides, qui sortirait du strict cadre de la Commission des comptes. Enfin, il souhaite que le groupe de travail progresse sur le chiffrage des aides des collectivités locales.

La séance se conclut sur l'annonce par Mme BAÏETTO-BEYSSON du calendrier de la Commission pour 2013. Les deux groupes de travail annuels auront lieu les 21 mars et 13 juin après-midi. La prochaine réunion plénière est fixée au 12 décembre 2012.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

Mme. Sabine BAÏETTO-BEYSSON, vice-présidente

Mme Annie MESRINE, rapporteur

M. Bernard COLOOS, M. Jacques FRIGGIT, Mme Florence GOFFETTE-NAGOT, M. Claude TAFFIN (personnalités qualifiées),

M. Marc CHAZELAS (Banque de France),

Mme Florence DE MAUSSION (Anah),

M. Dominique HOORENS (USH),

M. Jean BOSVIEUX (Anil),

Mme Inès BOUCHIKHI, Mme Sylvie RAVALET (DGalN/DHUP),

M. Philippe GALLOT, Mme Nathalie MORER, Mme Véronique MOYNE, M. Arnaud ROUSSET, M. Gérard VITTEK (Insee),

Mme Élodie LALANDE, M. Benoît MASQUIN (DGTrésor),

Mme Leila HACHEMI (DSS),

Mme Rosalinda COPPOLETTA, M. Patrick DOMINGUES, Mme Anne LEGAL (DREES),

M. Gilles ORZONI, M. Christophe MEILHAC (CGDD/SEEIDD),

M. Sylvain MOREAU, M. Guillaume HOURIEZ, Mme Karine BOUTIER, M. Emmanuel CAICEDO, Mme Sandrine CHAUMERON, Mme Florence GRESEQUE, M. Samuel MENARD, Mme Gwendoline VOLAT (SOEs).

Membres excusés :

Mme Muriel BOULMIER, M. Jean-Claude DRIANT, Mme Anne LAFERRERE, M. Gilles POUZIN, M. Vincent RENARD, M. Jean-Pierre SCHAEFER, M. Nicolas THOUVENIN



CINQUIEME PARTIE

TABLEAUX STATISTIQUES



TABLEAUX STATISTIQUES

Édition 2011

Comptes annuels en 2011	195
Tableau 10 La dépense nationale en logement selon les bénéficiaires.....	197
Tableau 11 La dépense nationale en logement selon les financeurs	198
Tableau 20 Consommation associée au service de logement.....	200
Tableau 21-22 Compte des producteurs de service de logement.....	202
Tableau 23 Les acquisitions de logements et de travaux	204
Tableau 24 Financement des acquisitions de logements et des travaux.....	206
Tableau 25 Financement des dépenses en capital.....	208
Tableau 30 Les aides au logement	210
 Les séries chronologiques 2002-201.....	 213
La dépense nationale en logement	215
 Ensemble des filières de logements ordinaires	 217
Tableau 20	218
Tableau 21-22	219
Tableau 23	220
Tableau 24	221
Filière des propriétaires occupants accédants.....	223
Tableau 20	224
Tableau 21-22	225
Tableau 23	226
Tableau 24	227
Filière des propriétaires occupants non accédants.....	229
Tableau 20	230
Tableau 21-22	231
Tableau 23	232
Tableau 24	233
Filière des bailleurs personnes physiques	235
Tableau 20	236
Tableau 21-22	237
Tableau 23	238
Tableau 24	239
Filière des bailleurs d'HLM	241
Tableau 20	242
Tableau 21-22	243
Tableau 23	244
Tableau 24	245
Filière des locaux d'hébergement	247

Tableau 20	248
Tableau 21-22	249
Financement de la dépense en capital	251
Ensemble des filières de logements ordinaires	252
Filière ménages accédants.....	253
Filière ménages non accédants.....	254
Filière ménages bailleurs.....	255
Filière sociétés HLM	256
 Annexes	 257
Les aides publiques et les prélèvements	
Tableau 311 Aides effectives au logement : versements des financeurs.....	258
Tableau 312 Aides effectives au logement : versements des financeurs ventilés selon la filière bénéficiaire.....	260
Tableau 313 Ventilation des aides aux producteurs du service de logement selon leur objet.....	261
Tableau 314 Montant des avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement.....	262
Tableau 315 Avantages conférés aux bénéficiaires des aides au logement : ventilation par filière	264
Tableau 321 Évolution des prélèvements fiscaux relatifs au logement.....	265
 Les aides personnelles : répartition et évolution	
Tableau 341 Nombre de bénéficiaires	267
Tableau 342 Montants	268
Tableau 343 Montants mensuels moyens	269
 Les circuits de financement	
Tableau 40 Situation du Livret A.....	270
Tableau 41 Livret bleu	270
Tableau 42 Épargne – Logement	271
Tableau 43 Participation des employeurs à l'effort de construction	272
 Le parc de logements	
Tableau 50 Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement.....	273
Tableau 51 Répartition des résidences principales par filière	273
Tableau 50 sans DOM Répartition des logements selon leur catégorie et le type de logement en métropole	274
Tableau 51 sans DOM Répartition des résidences principales par filière pour la métropole	274
Tableau 52 Structure d'hébergement collectif : Répartition du nombre de lits selon le type d'hébergement	275

LES COMPTES ANNUELS EN 2011

10 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES BENEFICIAIRES

Année 2011 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total
10.1 Consommation de biens et services spécifiques				303 337
10.11 consommation finale de biens et services	302 458			302 458
10.111 produits marchands	148 890			148 890
10.1111 consommation de service de logement marchande (1)	75 635			75 635
10.1112 dépenses d'énergie	49 729			49 729
10.1113 charges locatives récupérables	3 194			3 194
10.1114 services extérieurs - petits travaux	15 658			15 658
10.1115 autres dépenses	4 674			4 674
10.112 produits non marchands				
10.1121 consommation de service de logement non marchande	153 567			153 567
10.12 consommation intermédiaire de biens et services				879
10.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)				879
10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques				115 982
10.21 formation nette de capital fixe				115 982
10.211 acquisition et construction de logements neufs		19 707	35 006	54 714
10.212 travaux		11 317	35 549	46 865
10.213 frais et droits liés		1 512	11 805	13 317
10.214 acquisitions de logements anciens		n.d.	n.d.	121 949
10.215 cessions de logements anciens (-)		n.d.	n.d.	- 120 863
10.216 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.	n.d.
10.22 variations de stocks de logements		n.d.	n.d.	n.d.
10.3 Autres investissements des producteurs		3 268	8 635	12 327
10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques		n.d.	n.d.	n.d.
10.32 terrains d'assise des logements neufs		3 268	8 635	11 902
10.33 terrains d'assise des logements anciens		n.d.	n.d.	425
10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement		0		12 037
10.41 transferts courants				8 084
10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	4 597			4 597
10.412 frais de personnel des occupants	1 759			1 759
10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)				1 166
10.414 frais de personnel des logements vacants (2)				272
10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)				21
10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)			14	14
10.417 "autres aides" aux consommateurs	256			256
10.42 transferts en capital				3 953
10.421 "autres aides" aux producteurs		1 524	2 429	3 953
DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)	0			441 344
DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)	0			443 682

Source : Compte du Logement

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

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

11 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT SELON LES FINANCEURS

Année 2011 (en millions d'euros)	Ménages (consommateurs)	Administrations publiques	Institutions financières et autres financeurs
11.1 Consommation de biens et services spécifiques			
11.11 consommation finale de biens et services			
11.111 produits marchands	133 250	15 641	
11.1111 consommation de service de logement marchande (1)	59 994	15 641	
11.1112 dépenses d'énergie	49 729		
11.1113 charges locatives récupérables	3 194		
11.1114 services extérieurs - petits travaux	15 658		
11.1115 autres dépenses	4 674		
11.112 produits non marchands			
11.1121 consommation de service de logement non marchande	153 567		
11.12 consommation intermédiaire de biens et services			
11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)			
11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques		5 905	55 259
11.21 formation nette de capital fixe		5 905	55 259
11.211 acquisition et construction de logements neufs		2 849	19 932
11.212 travaux		1 135	4 995
11.213 frais et droits liés			
11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)		1 922	30 332
11.215 consommation de capital fixe en logement		n.d.	n.d.
11.22 variations de stocks de logements		n.d.	n.d.
11.3 Autres investissements des producteurs			
11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques			
11.32 terrains d'assise des logements neufs			
11.33 terrains d'assise des logements anciens			
11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement			
11.41 transferts courants			
11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	4 597		
11.412 frais de personnel des occupants	1 759		
11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)			
11.414 frais de personnel des logements vacants (2)			
11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)			
11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)		14	
11.417 "autres aides" aux consommateurs		256	
11.418 autres transferts courants (bonifications)		242	
11.42 transferts en capital		3 953	
11.421 "autres aides" aux producteurs		3 953	
DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)			
DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)			

Source : *Compte du Logement*

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

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

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

Producteurs marchands	Producteurs non marchands	Total	Année 2011 (en millions d'euros)
		303 337	11.1 Consommation de biens et services spécifiques
		302 458	11.11 consommation finale de biens et services
		148 890	11.111 produits marchands
		75 635	11.1111 consommation de service de logement marchande (1)
		49 729	11.1112 dépenses d'énergie
		3 194	11.1113 charges locatives récupérables
		15 658	11.1114 services extérieurs - petits travaux
		4 674	11.1115 autres dépenses
			11.112 produits non marchands
		153 567	11.1121 consommation de service de logement non marchande
		879	11.12 consommation intermédiaire de biens et services
		879	11.121 charges des propriétaires de logements vacants (2)
12 848	41 969	115 982	11.2 Formation de capital en biens et services spécifiques
12 848	41 969	115 982	11.21 formation nette de capital fixe
9 512	22 421	54 714	11.211 acquisition et construction de logements neufs
8 651	32 084	46 865	11.212 travaux
1 512	11 805	13 317	11.213 frais et droits liés
- 6 827	- 24 342	1 085	11.214 acquisitions de logements anciens, nettes des cessions (3)
n.d.	n.d.	n.d.	11.215 consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	11.22 variations de stocks de logements
3 268	8 635	12 327	11.3 Autres investissements des producteurs
n.d.	n.d.	n.d.	11.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques
3 268	8 635	11 902	11.32 terrains d'assise des logements neufs
n.d.	n.d.	425	11.33 terrains d'assise des logements anciens
		12 037	11.4 Transferts spécifiques au domaine du logement
		8 084	11.41 transferts courants
		4 597	11.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants
		1 759	11.412 frais de personnel des occupants
		1 166	11.413 TFPB et autres taxes des logements vacants (2)
		272	11.414 frais de personnel des logements vacants (2)
		21	11.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants (2)
		14	11.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)
		256	11.417 "autres aides" aux consommateurs
0	- 242	0	11.418 autres transferts courants (bonifications)
		3 953	11.42 transferts en capital
		3 953	11.421 "autres aides" aux producteurs
		441 344	DEPENSE NATIONALE (hors CI des logements vacants)
		443 682	DEPENSE NATIONALE (y c. la CI des logements vacants)

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Locataires		
	accédants	non accédants	Ensemble	de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux
20.1 Consommation de service de logement	41 938	92 371	134 308	40 249	17 712	5 336
20.11 loyers (1)	41 938	92 371	134 308	40 249	17 712	5 336
20.111 loyers des locataires (2)				40 249	17 712	5 336
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	41 938	92 371	134 308			
20.113 droit au bail				0	0	0
20.12 redevances (4)						
20.2 Dépenses en énergie						
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	10 790	22 537	33 326	7 848	5 688	1 398
20.3 Charges locatives récupérables						
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	323	552	874	653	1 422	208
20.4 Services extérieurs	5 466	9 669	15 135	2 418	1 323	346
20.41 petits travaux dans les logements	4 492	7 256	11 748	1 734	922	252
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	974	2 414	3 387	684	401	94
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)						
20.51 personnels d'immeubles	216	509	725	323	561	81
20.6 Autres dépenses (5)	887	1 640	2 527	1 589	381	110
20.61 prestations de service	784	1 581	2 365	629	284	56
20.62 déménagements	103	59	162	381	98	25
20.63 frais de baux, d'agences				579		29
CONSOMMATION TOTALE	59 619	127 277	186 896	53 079	27 087	7 479
20.7 Aides à la personne (-)	- 928	- 12	- 940	- 7 653	- 5 876	- 411
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 1	0	- 1	- 4	- 2	- 1
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	58 690	127 265	185 955	45 422	21 210	7 068

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995.
Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail est comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaissent dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2011 (en millions d'euros)	
Locataires		Ensemble						
d'autres pers. morales	Ensemble							
1 340	64 637	198 945	19 259	218 204	10 998	229 202	20.1 Consommation de service de logement	
1 340	64 637	198 945	19 259	218 204		218 204	20.11 loyers (1)	
1 340	64 637	64 637		64 637		64 637	20.111 loyers des locataires (2)	
		134 308	19 259	153 567		153 567	20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	
0	0	0		0		0	20.113 droit au bail	
					10 998	10 998	20.12 redevances (4)	
							20.2 Dépenses en énergie	
338	15 273	48 599	1 130	49 729		49 729	20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	
							20.3 Charges locatives récupérables	
36	2 320	3 194		3 194		3 194	20.31 entretien et petits travaux des parties communes	
106	4 193	19 327	928	20 255		20 255	20.4 Services extérieurs	
76	2 983	14 731	928	15 658		15 658	20.41 petits travaux dans les logements	
31	1 209	4 597		4 597		4 597	20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	
							20.5 Frais de personnel (partie récupérable)	
70	1 034	1 759		1 759		1 759	20.51 personnels d'immeubles	
67	2 147	4 674		4 674		4 674	20.6 Autres dépenses (5)	
27	996	3 361		3 361		3 361	20.61 prestations de service	
16	520	682		682		682	20.62 déménagements	
24	632	632		632		632	20.63 frais de baux, d'agences	
1 958	89 603	276 498	21 316	297 815	10 998	308 813	CONSOMMATION TOTALE	
- 301	- 14 240	- 15 180		- 15 180	- 1 170	- 16 350	20.7 Aides à la personne (-)	
- 1	- 6	- 7		- 7	- 0	- 7	20.8 Aides aux déménagements (-)	
1 656	75 356	261 311	21 316	282 627	9 828	292 456	CONSOMMATION NETTE DES AIDES	

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
21.1 Charges locatives NR (*)							
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	192	314	505	478	923	292	29
21.2 Services extérieurs	448	860	1 307	3 331	820	200	198
21.21 honoraires de syndic, autres frais	348	674	1 022	754	338	68	59
21.22 petits travaux				805	354	107	27
21.23 rémunération d'intermédiaires				1 572			94
21.24 primes d'assurances	99	186	286	200	128	26	18
21.3 Frais de personnel	72	170	242	141	2 640	568	25
21.31 personnels d'immeubles (NR)	72	170	242	141	196	59	25
21.32 personnels de gestion					2 444	508	
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	3 409	6 877	10 286	6 397	2 084	469	266
21.41 TFPB	3 409	6 877	10 286	2 634	1 909	469	114
21.42 autres impôts et taxes (1)				3 762	175		152
21.5 Intérêts des emprunts							
21.51 sur les crédits immobiliers	27 897	1 245	29 142	4 163	2 663	706	n.d.
21.6 Autres dépenses				619	4	57	26
21.61 prestations de service (NR) (2)				40	4	28	2
21.62 dépenses diverses (3)				579		29	24
21.7 Impayés sur loyers et charges							
21.8 Transfert à l'occupant				2 826	251	1 705	164
TOTAL DES CHARGES	32 017	9 465	41 482	17 955	9 386	3 996	709
RESULTAT BRUT COURANT	9 993	83 041	93 035	22 440	8 428	1 363	565
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales						
	Propriétaires occupants			Bailleurs de logements loués vides			
	accédants	non accédants	Ensemble	pers. physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres pers. morales
ressources en millions d'euros							
22.1 Production de service de logement (4)	41 938	92 371	134 308	40 249	17 712	5 336	1 260
22.11 loyers	41 938	92 371	134 308	40 249	17 712	5 336	1 260
22.111 loyers des locataires				40 249	17 712	5 336	1 340
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	41 938	92 371	134 308				
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)				0			- 80
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)					0		
22.115 subventions d'équilibre					n.d.		
22.12 redevances							
22.2 Subventions d'exploitation	0		0	0	9	5	0
22.3 Autres produits							
22.31 indemnités d'assurance	72	136	208	146	93	19	13
TOTAL DES RESSOURCES	42 010	92 507	134 517	40 395	17 814	5 360	1 273

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999, et depuis le 1er janvier 2011 au prélèvement sur le potentiel financier des HLM.
- (2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables. Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
- (3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
- (4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base. La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2011 (en millions d'euros)
Bailleurs de logements loués vides	Ensemble						
Ensemble							
1 723	2 228	1 130	419	3 777	1 229	5 006	21.1 Charges locatives NR (*)
4 549	5 857	80	268	6 205	1 060	7 265	21.11 entretien et petits travaux des parties communes
1 219	2 241			2 241	524	2 765	21.2 Services extérieurs
1 293	1 293		192	1 484	449	1 933	21.21 honoraires de syndic, autres frais
1 666	1 666			1 666	39	1 705	21.22 petits travaux
371	657	80	77	813	49	862	21.23 rémunération d'intermédiaires
3 373	3 615	285	272	4 172	4 303	8 475	21.24 primes d'assurances
421	662	285	272	1 219	3 600	4 819	21.3 Frais de personnel
2 953	2 953			2 953	704	3 657	21.31 personnels d'immeubles (NR)
9 216	19 502	1 489	1 166	22 157	40	22 196	21.32 personnels de gestion
5 127	15 412	1 489	1 139	18 041	38	18 078	21.4 Impôts et taxes autres que la TVA
4 089	4 089		27	4 116	2	4 118	21.41 TFPB
							21.42 autres impôts et taxes (1)
7 532	36 674	2 671		39 345	307	39 652	21.5 Intérêts des emprunts
706	706	342	688	1 736	11	1 746	21.51 sur les crédits immobiliers
74	74	342	269	686	11	696	21.6 Autres dépenses
632	632		419	1 050		1 050	21.61 prestations de service (NR) (2)
							21.62 dépenses diverses (3)
							21.7 Impayés sur loyers et charges
4 946	4 946			4 946		4 946	21.8 Transfert à l'occupant
32 046	73 527	5 998	2 813	82 338	6 949	89 287	TOTAL DES CHARGES
32 796	125 830	13 319	- 2 757	136 393	4 949	141 342	RESULTAT BRUT COURANT
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	21.9 Consommation de capital fixe en logement
n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	RESULTAT NET COURANT

Résidences principales		R.S.	L.V.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2011 (en millions d'euros)
Bailleurs de logements loués vides	Ensemble						
Ensemble							ressources en millions d'euros
64 557	198 865	19 259		218 124	10 998	229 122	22.1 Production de service de logement (4)
64 557	198 865	19 259		218 124		218 124	22.11 loyers
64 637	64 637			64 637		64 637	22.111 loyers des locataires
	134 308	19 259		153 567		153 567	22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)
- 80	- 80			- 80		- 80	22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)
0	0						22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)
					10 998	10 998	22.115 subventions d'équilibre
14	14			14	840	853	22.12 redevances
							22.2 Subventions d'exploitation
271	479	59	56	593	60	653	22.3 Autres produits
							22.31 indemnités d'assurance
64 841	199 358	19 317	56	218 731	11 898	230 629	TOTAL DES RESSOURCES

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs		
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
23.1 LOGEMENTS NEUFS	40 277	871	41 148	10 683	10 055	1 664
23.11 bâtiments hors terrain						
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	22 661	214	22 875	1 661	9 058	1 350
23.112 achetés à des promoteurs	8 953	498	9 451	6 895		
23.12 terrains d'assise						
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	5 573	44	5 617	342	972	304
23.122 des logements vendus par des promoteurs	2 344	103	2 446	1 505		
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	525	8	533	191	19	8
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	221	4	225	89	7	2
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	12 463	20 981	33 443	5 131	5 198	537
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	116 347	38 471	154 817	13 542	1 388	1 044
23.31 montant des acquisitions hors terrains	77 021	25 674	102 694	9 585	1 036	703
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	31 459	10 486	41 946	3 027	327	222
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	2 132	470	2 603	258	24	13
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	5 735	1 841	7 575	672		106
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	169 086	60 323	229 409	29 356	16 641	3 244

Source : Compte du Logement

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

Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héber- gement	TOTAL	Année 2011 (en millions d'euros)
Bailleurs		Ensemble					
autres personnes morales	Ensemble						
811	23 213	64 361	3 410	67 770		67 770	23.1 LOGEMENTS NEUFS
562	12 630	35 505	1 854	37 359		37 359	23.11 bâtiments hors terrain
97	6 992	16 443	911	17 354		17 354	23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur
							23.112 achetés à des promoteurs
123	1 741	7 358	383	7 741		7 741	23.12 terrains d'assise
21	1 527	3 973	188	4 161		4 161	23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur
6	224	757	53	810		810	23.122 des logements vendus par des promoteurs
2	100	325	20	345		345	23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains
							23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
455	11 322	44 765	2 223	46 988		46 988	23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)
1 041	17 013	171 831	9 940	181 771		181 771	23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION
708	12 032	114 726	7 223	121 949		121 949	23.31 montant des acquisitions hors terrains
224	3 800	45 745	2 037	47 782		47 782	23.32 montant des terrains dans les acquisitions
3	298	2 901	189	3 089		3 089	23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains
107	884	8 459	491	8 951		8 951	23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains
2 307	51 548	280 957	15 573	296 529		296 529	TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales					
	Propriétaires occupants			Bailleurs		
	accédants	non accédants	Ensemble	personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux
24.1 LOGEMENTS NEUFS	40 277	871	41 148	10 683	10 055	1 664
24.11 fonds propres (1)	4 544	871	5 416	2 416	1 324	202
24.12 aides	509		509	6	1 452	342
24.13 emprunts						
24.131 emprunts aidés	2 964		2 964	0	6 606	1 075
24.132 emprunts non aidés	32 259		32 259	8 262	673	46
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	116 346	38 471	154 817	13 542	1 388	1 043
24.21 fonds propres	39 981	38 471	78 451	3 376	145	734
24.22 aides	657		657	10	242	46
24.23 emprunts						
24.231 emprunts aidés	4 590		4 590		779	146
24.232 emprunts non aidés	71 119		71 119	10 156	222	117
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	12 463	20 981	33 443	5 131	5 198	537
24.31 fonds propres	6 185	16 177	22 362	3 010	3 096	184
24.32 aides	205	161	366	218	371	92
24.33 emprunts						
24.331 emprunts aidés	529	448	977	91	1 431	203
24.332 emprunts non aidés	5 543	4 195	9 738	1 813	301	59
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	169 086	60 323	229 408	29 356	16 641	3 244
24.51 fonds propres	50 710	55 519	106 228	8 801	4 565	1 120
24.52 aides	1 371	161	1 532	234	2 065	480
24.53 emprunts						
24.531 emprunts aidés	8 083	448	8 532	91	8 816	1 423
24.532 emprunts non aidés	108 921	4 195	113 116	20 230	1 195	221

Source : Compte du Logement

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

Résidences principales			R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'héberg- gement	TOTAL	Année 2011 (en millions d'euros)
Bailleurs		Ensemble					
autres personnes morales	Ensemble						
811	23 213	64 361	3 410	67 770		67 770	24.1 LOGEMENTS NEUFS
449	4 391	9 807	797	10 604		10 604	24.11 fonds propres (1)
60	1 859	2 368	2	2 370		2 370	24.12 aides
							24.13 emprunts
210	7 890	10 855		10 855		10 855	24.131 emprunts aidés
92	9 073	41 331	2 611	43 942		43 942	24.132 emprunts non aidés
1 041	17 013	171 831	9 940	181 771		181 771	24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION
897	5 152	83 603	3 474	87 077		87 077	24.21 fonds propres
27	325	981	4	985		985	24.22 aides
							24.23 emprunts
79	1 004	5 594		5 594		5 594	24.231 emprunts aidés
38	10 533	81 652	6 463	88 115		88 115	24.232 emprunts non aidés
455	11 322	44 765	2 223	46 988		46 988	24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS
172	6 462	28 823	1 360	30 183		30 183	24.31 fonds propres
102	783	1 149	2	1 151		1 151	24.32 aides
							24.33 emprunts
69	1 793	2 771		2 771		2 771	24.331 emprunts aidés
112	2 284	12 023	861	12 884		12 884	24.332 emprunts non aidés
2 307	51 548	280 957	15 573	296 529		296 529	24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX
1 519	16 005	122 233	5 630	127 863		127 863	24.51 fonds propres
188	2 966	4 498	7	4 506		4 506	24.52 aides
							24.53 emprunts
358	10 688	19 219		19 219		19 219	24.531 emprunts aidés
243	21 890	135 006	9 935	144 941		144 941	24.532 emprunts non aidés

ant.

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Année 2011 (en millions d'euros)	Investisseurs							
	Ménages					Personnes morales		
	accédants	non accédants	bailleurs	résidences secondaires	Ensemble	Sociétés		Entreprises d'assurance
HLM						Autres		
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	130 527	49 945	23 267		203 739	15 292	2 181	976
25.11 logements neufs	34 181	826	8 556		43 562	9 058	700	558
25.12 logements d'occasion	83 099	26 818	9 585		119 502	1 036	893	283
25.13 travaux	13 247	22 302	5 126		40 675	5 198	588	135
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	47 428	23 127	13 682		84 237	14 256	1 288	693
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.		118 439	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	9 297	2 508	1 215		13 020	51	175	52
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	n.d.		98 320	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	41 619	10 979	4 874		57 473	1 299	569	161
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.		46 591	n.d.	n.d.	n.d.
Acquisition et travaux en logement (5)	181 443	63 433	29 356		274 231	16 641	2 925	1 189
25.6 Aides à l'investissement	1 377	162	234		1 773	2 065	564	
25.7 Emprunts / Prêts	126 379	5 183	20 321		151 884	10 011	2 265	
25.8 Remboursements / Recouvrements	84 827	6 066	9 161		100 054	3 978	n.d.	
Financement des dépenses en capital (6)	138 513	64 153	17 962		220 629	8 543	n.d.	1 189

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

(6) le financement des dépenses en capital correspond au financement, au cours de l'année, des acquisitions et travaux en logement (éventuellement des années antérieures)
financement des dépenses en capital = acquisitions et travaux en logement (5) + remboursements (25.8) - montant des aides (25.6) - montant des emprunts (25.7)

Investisseurs			Financiers				Total logements ordinaires	Année 2011 (en millions d'euros)
Personnes morales		Total				Total		
Adm. publiques	Ensemble		Institutions financières		Adm. publiques			
			Organismes collecteurs	Autres				
1 340	19 789	223 528					223 528	25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux
836	11 152	54 714					54 714	25.11 logements neufs
234	2 447	121 949					121 949	25.12 logements d'occasion
269	6 191	46 865					46 865	25.13 travaux
1 106	17 342	101 579					101 579	FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)
n.d.	2 425	120 863					120 863	25.2 Cessions de logements d'occasion
20	298	13 317					13 317	25.3 Frais et droits liés (2)
n.d.	17 662	115 982					115 982	FBCF totale (3)
182	2 211	59 684					59 684	25.4 Acquisitions de terrains (4)
n.d.	766	47 357					47 357	25.5 Cessions de terrains
1 542	22 298	296 529					296 529	Acquisition et travaux en logement (5)
104	2 733	4 506	- 51		-4 454	- 4 506	0	25.6 Aides à l'investissement
	12 276	164 160	- 1 557	- 162 706	104	- 164 160	0	25.7 Emprunts / Prêts
	3 978	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	0	25.8 Remboursements / Recouvrements
1 439	11 267	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	296 529	Financement des dépenses en capital (6)

30 - LES AIDES AU LOGEMENT (a)

Année 2011 (en millions d'euros)	Résidences principales				
	Propriétaires occupants	Logements locatifs			
		Personnes physiques	HLM	Autres personnes morales	Ensemble
Aides aux consommateurs					
1 - Aides perçues	946	7 734	6 002	761	14 498
1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement	941	7 644	5 877	725	14 246
1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)	5	90	125	36	252
2 - Avantages fiscaux	1 218	n.d.	n.d.	n.d.	406
3 - Avantages conférés (1 + 2)	2 164	n.d.	n.d.	n.d.	14 904
4 - Frais de gestion	14	113	87	11	212
5 - Aides versées (1 + 4) (b)	960	7 848	6 090	772	14 710
Aides aux producteurs					
6 - Aides perçues	121	207	2 340	718	3 264
6.1 Aides à l'investissement	121	207	2 331	713	3 251
6.2 Subventions d'exploitation	0	0	9	5	14
7 - Avantages de taux	3 500	n.d.	n.d.	n.d.	3 262
7.1 Prêts aidés	3 275	n.d.	n.d.	n.d.	3 119
7.2 Prêts non aidés (c)	226	n.d.	n.d.	n.d.	143
8 - Avantages fiscaux	7 328	n.d.	n.d.	n.d.	5 178
9 - Autres aides (d)	1 252	156	1 963	416	2 535
10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)	12 200	n.d.	n.d.	n.d.	14 239
11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)	-1 863	n.d.	n.d.	n.d.	-3 091
12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)	2 784	389	4 302	1 135	5 826
13 - dont aides versées non perçues (f)	1 412	27	0	0	27
Total des aides					
14 - AVANTAGES CONFÉRÉS (3 + 10)	14 364	n.d.	n.d.	n.d.	29 143
Ecarts entre avantages conférés et aides versées :					
15 - Avantages fiscaux (2 + 8)	8 546	n.d.	n.d.	n.d.	5 584
16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)	226	n.d.	n.d.	n.d.	143
17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)	-1 849	n.d.	n.d.	n.d.	-2 879
18 - AIDES VERSEES (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)	3 743	8 237	10 392	1 907	20 536

Source : Compte du Logement

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

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

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

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

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

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

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

Résidences principales	R.S.	Locaux d'hébergement	TOTAL	
Ensemble				Année 2011 (en millions d'euros)
				Aides aux consommateurs
15 444		1 170	16 614	1 - Aides perçues
15 187		1 170	16 357	1.1 Aides personnelles y c. primes de déménagement
256		0	256	1.2 Autres aides (FSL, ALT ...)
1 624			1 624	2 - Avantages fiscaux
17 068	0	1 170	18 238	3 - Avantages conférés (1 + 2)
226		17	242	4 - Frais de gestion
15 669	0	1 187	16 856	5 - Aides versées (1 + 4) (b)
				Aides aux producteurs
3 385		103	3 488	6 - Aides perçues
3 371		103	3 475	6.1 Aides à l'investissement
14			14	6.2 Subventions d'exploitation
6 762	1	0	6 763	7 - Avantages de taux
6 393	1	0	6 394	7.1 Prêts aidés
369	0	0	369	7.2 Prêts non aidés (c)
12 506			12 506	8 - Avantages fiscaux
3 786	99	67	3 953	9 - Autres aides (d)
26 439	100	171	26 710	10 - Avantages conférés (6 + 7 + 8 + 9)
-4 953	7	0	-4 947	11 - Frais de gestion et décalages temporels cf. (f)
8 610	106	171	8 887	12 - Aides versées (6 + 7.1 + 9 + 11) (e)
1 438	7	0	1 446	13 - dont aides versées non perçues (f)
				Total des aides
43 507	100	1 341	44 947	14 - AVANTAGES CONFERES (3 + 10)
14 130			14 130	Ecart entre avantages conférés et aides versées :
369			369	15 - Avantages fiscaux (2 + 8)
-4 728	7	17	-4 705	16 - Avantages de taux prêts non aidés (7.2)
				17 - Frais de gestion et décalages temporels (4 + 11)
24 279	107	1 357	25 743	18 - AIDES VERSEES (5 + 12) ou (14 - 15 - 16 + 17)

LES SÉRIES CHRONOLOGIQUES
1984-2011

10 - LA DEPENSE NATIONALE EN LOGEMENT

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
10.1 Consommation de biens et services spécifiques	83 313	126 431	200 698	251 519	264 485	274 787	285 556	289 371	299 331	303 337
10.11 consommation finale de biens et services	82 861	125 864	200 055	250 835	263 787	274 040	284 733	288 554	298 474	302 458
10.111 produits marchands	48 186	66 989	101 475	124 834	131 170	135 456	141 820	141 610	147 993	148 890
10.1111 consommation de service de logement marchande (1)	17 455	31 413	51 339	63 675	66 668	69 021	70 625	72 571	74 287	75 635
10.1112 dépenses d'énergie	23 470	25 147	34 856	41 943	43 954	44 339	48 230	46 571	51 246	49 729
10.1113 charges locatives récupérables	1 517	1 954	2 239	2 473	2 684	2 911	3 057	3 030	3 110	3 194
10.1114 services extérieurs - petits travaux	4 715	7 092	10 369	13 101	14 054	15 172	15 569	15 142	15 016	15 658
10.1115 autres dépenses	1 029	1 383	2 672	3 643	3 810	4 013	4 339	4 296	4 334	4 674
10.112 produits non marchands										
10.1121 consommation de service de logement non marchande	34 675	58 875	98 580	126 001	132 617	138 584	142 913	146 944	150 481	153 567
10.12 consommation intermédiaire de biens et services	452	567	643	684	698	747	823	817	857	879
10.121 charges des propriétaires de logements vacants	452	567	643	684	698	747	823	817	857	879
10.2 Formation de capital en biens et services spécifiques	44 438	58 859	74 087	100 789	112 839	119 927	122 600	109 863	109 103	115 982
10.21 formation nette de capital fixe	44 438	58 859	74 087	100 789	112 839	119 927	122 600	109 863	109 103	115 982
10.211 acquisition et construction de logements neufs	25 728	31 108	35 581	51 619	59 825	63 619	65 593	55 794	50 759	54 714
10.212 travaux	16 470	22 983	31 696	37 640	39 802	42 490	44 637	44 576	45 825	46 865
10.213 frais et droits liés	2 240	4 768	6 090	10 308	12 114	12 730	11 447	8 809	11 585	13 317
10.214 acquisitions de logements anciens	13 659	29 958	55 268	95 390	107 767	114 062	103 559	77 010	105 093	121 949
10.215 cessions de logements anciens (-)	-13 410	-29 412	-54 548	-94 168	-106 670	-112 973	-102 636	-76 325	-104 158	-120 863
10.216 consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
10.22 variations de stocks de logements	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
10.3 Autres investissements des producteurs	4 487	6 333	10 064	14 828	17 164	17 295	17 398	15 010	10 820	12 327
10.31 formation brute de capital fixe en produits non spécifiques	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
10.32 terrains d'assise des logements neufs (2)	4 389	6 118	9 782	14 349	16 733	16 868	17 036	14 741	10 453	11 902
10.33 terrains d'assise des logements anciens	98	215	282	479	430	427	362	269	366	425
10.4 Transferts spécifiques au domaine du logement	2 734	3 286	6 611	8 630	9 175	9 566	10 237	10 600	11 671	12 037
10.41 transferts courants	2 229	2 851	4 503	6 041	6 359	6 437	6 887	6 991	7 726	8 084
10.411 primes moins indemnités d'assurance des occupants	1 268	1 499	2 406	3 175	3 337	3 445	3 685	3 615	4 472	4 597
10.412 frais de personnel des occupants	651	834	1 209	1 509	1 553	1 506	1 547	1 619	1 685	1 759
10.413 TFPB et autres taxes des logements vacants	176	313	657	771	788	850	918	1 024	1 091	1 166
10.414 frais de personnel des logements vacants	84	107	168	201	209	209	223	241	256	272
10.415 primes moins indemnités d'assurance des logements vacants	4	-2	-216	9	10	12	13	-77	-67	21
10.416 subventions d'exploitation des producteurs (hors bonifications)	9	54	21	52	46	44	39	40	34	14
10.417 "autres aides" aux consommateurs	37	46	258	325	417	372	461	530	255	256
10.42 transferts en capital	505	435	2 108	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
10.421 "autres aides" aux producteurs	505	435	2 108	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
DEPENSE NATIONALE	134 972	194 909	291 460	375 766	403 662	421 574	435 790	424 843	430 925	443 682

Source : Compte du Logement

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

(2) En toute rigueur, ce poste aurait dû comprendre le solde des acquisitions et des cessions de terrains d'assise de logements anciens mais il n'a pas été possible de l'évaluer pour chaque filière.

Propriétaires accédants

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Filière propriétaires occupants accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
20.11 loyers (1)	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
20.111 loyers des locataires (2)										
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)										
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	7 239	7 756	8 737	9 724	10 017	10 041	10 819	10 330	11 285	10 790
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	222	259	230	235	260	288	308	306	315	323
20.4 Services extérieurs	2 639	3 238	4 010	4 811	5 061	5 350	5 443	5 229	5 315	5 466
20.41 petits travaux dans les logements	2 294	2 786	3 385	4 076	4 302	4 578	4 631	4 444	4 356	4 492
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	345	452	625	735	759	772	812	785	959	974
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles	88	111	142	185	188	183	189	198	207	216
20.6 Autres dépenses (5)	275	327	553	747	760	812	896	839	828	887
20.61 prestations de service	185	253	444	610	629	682	753	739	727	784
20.62 déménagements	90	74	109	138	132	129	143	100	101	103
20.63 frais de baux, d'agences										
CONSOMMATION TOTALE	27 381	38 920	49 745	56 140	57 570	58 617	59 709	59 013	60 036	59 619
20.7 Aides à la personne (-)	- 1 138	- 2 107	- 1 597	- 1 122	- 1 083	- 996	- 1 002	- 981	- 934	- 928
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 9	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1	- 1
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	26 234	36 812	48 147	55 017	56 486	57 620	58 706	58 031	59 101	58 690

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Filière propriétaires occupants accédants

emplois en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	141	162	143	140	154	171	182	180	186	192
21.2 Services extérieurs	147	218	240	343	352	374	391	415	431	448
21.21 honoraires de syndic, autres frais	111	180	194	272	284	295	309	323	336	348
21.22 petits travaux										
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	36	38	46	72	67	79	82	92	95	99
21.3 Frais de personnel	29	37	47	62	63	61	63	66	69	72
21.31 personnels d'immeubles (NR)	29	37	47	62	63	61	63	66	69	72
21.32 personnels de gestion										
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	825	1 377	2 076	2 615	2 784	2 874	2 951	3 163	3 279	3 409
21.41 TFPB	825	1 377	2 076	2 615	2 784	2 874	2 951	3 163	3 279	3 409
21.42 autres impôts et taxes (1)										
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	10 682	15 340	14 827	17 792	19 846	22 003	24 394	25 918	26 723	27 897
21.6 Autres dépenses										
21.61 prestations de service (NR) (2)										
21.62 dépenses diverses (3)										
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant										
TOTAL DES CHARGES	11 824	17 134	17 333	20 952	23 199	25 482	27 981	29 742	30 688	32 017
RESULTAT BRUT COURANT	6 384	10 932	19 087	19 554	18 143	16 523	14 137	12 565	11 581	9 993
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

ressources en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
22.11 loyers	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	16 918	27 229	36 073	40 439	41 284	41 943	42 054	42 111	42 086	41 938
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
22.2 Subventions d'exploitation	1 261	796	23	9	5	0	0	0	0	0
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	29	41	324	59	52	62	65	195	183	72
TOTAL DES RESSOURCES	18 208	28 066	36 420	40 506	41 341	42 005	42 118	42 307	42 269	42 010

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

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

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.

Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

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

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

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

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

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

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Filière propriétaires occupants accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23.1 LOGEMENTS NEUFS	21 433	22 523	31 230	44 032	49 655	50 469	54 797	45 492	36 154	40 277
23.11 bâtiments hors terrain										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	13 912	14 564	18 278	26 747	29 614	29 277	34 570	28 016	20 199	22 661
23.112 achetés à des promoteurs	4 176	4 033	5 463	6 709	7 980	9 316	7 538	6 486	8 343	8 953
23.12 terrains d'assise										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	2 344	2 863	5 392	7 891	8 843	8 344	9 644	8 275	5 024	5 573
23.122 des logements vendus par des promoteurs	676	761	1 638	2 023	2 411	2 715	2 249	2 023	1 934	2 344
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	276	244	347	483	566	565	557	489	461	525
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	49	58	112	180	242	251	237	204	193	221
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	6 289	8 346	10 165	11 322	11 763	12 347	12 752	12 487	12 292	12 463
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	12 849	31 191	48 649	85 218	96 038	101 590	91 965	74 356	100 160	116 347
23.31 montant des acquisitions hors terrains	8 325	20 109	32 229	56 476	63 502	67 201	60 898	49 192	66 283	77 021
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	3 401	8 213	13 164	23 068	25 937	27 448	24 874	20 092	27 073	31 459
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	285	632	948	1 595	1 826	1 897	1 648	1 391	1 849	2 132
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	838	2 237	2 308	4 081	4 773	5 045	4 546	3 681	4 955	5 735
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	40 571	62 060	90 044	140 572	157 456	164 406	159 514	132 335	148 606	169 086

Source : Compte du Logement

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

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Filière propriétaires occupants accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
24.1 LOGEMENTS NEUFS	21 433	22 521	31 230	44 032	49 655	50 469	54 796	45 492	36 155	40 277
24.11 fonds propres (1)	7 345	9 327	12 452	12 101	12 629	13 999	21 567	14 037	2 885	4 544
24.12 aides	115	532	984	387	205	206	319	377	437	509
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	5 705	1 765	1 645	1 281	1 436	1 437	1 393	2 167	3 456	2 964
24.132 emprunts non aidés	8 268	10 897	16 149	30 263	35 385	34 827	31 518	28 911	29 376	32 259
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	18 260	39 014	48 649	85 218	96 038	101 590	91 965	74 356	100 160	116 346
24.21 fonds propres	5 716	14 810	18 698	19 016	19 589	23 068	28 522	19 330	28 396	39 981
24.22 aides	162	289	259	103	155	276	448	507	566	657
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	652	251	159	1 462	2 083	2 284	2 150	1 973	2 470	4 590
24.232 emprunts non aidés	11 730	23 664	29 533	64 637	74 211	75 962	60 845	52 545	68 728	71 119
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 288	8 347	10 166	11 322	11 763	12 347	12 752	12 487	12 292	12 463
24.31 fonds propres	3 365	4 797	7 230	6 464	7 250	7 531	7 627	7 576	5 768	6 185
24.32 aides	123	184	158	69	77	111	172	170	173	205
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	463	102	97	85	80	105	98	444	635	529
24.332 emprunts non aidés	2 337	3 264	2 681	4 704	4 355	4 599	4 856	4 297	5 716	5 543
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	45 981	69 882	90 045	140 572	157 456	164 406	159 514	132 335	148 606	169 086
24.51 fonds propres	16 426	28 934	38 380	37 580	39 468	44 599	57 716	40 943	37 049	50 710
24.52 aides	400	1 005	1 401	559	438	593	938	1 054	1 177	1 371
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	6 820	2 118	1 901	2 828	3 599	3 825	3 641	4 584	6 561	8 083
24.532 emprunts non aidés	22 335	37 825	48 363	99 605	113 951	115 388	97 219	85 754	103 820	108 921

Source : Compte du Logement

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

Ensemble des logements ordinaires

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	52 130	87 053	143 366	180 012	188 966	197 013	202 959	208 778	213 867	218 204
20.11 loyers (1)	52 130	87 053	143 366	180 012	188 966	197 013	202 959	208 778	213 867	218 204
20.111 loyers des locataires (2)	17 089	27 572	44 214	54 011	56 349	58 430	60 045	61 834	63 387	64 637
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	34 675	58 875	98 580	126 001	132 617	138 584	142 913	146 944	150 481	153 567
20.113 droit au bail	366	606	572	0	0	0	0	0	0	0
20.12 redevances (4)										
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	23 470	25 147	34 856	41 943	43 954	44 339	48 230	46 571	51 246	49 729
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	1 517	1 954	2 239	2 473	2 684	2 911	3 057	3 030	3 110	3 194
20.4 Services extérieurs	5 983	8 591	12 775	16 275	17 391	18 618	19 254	18 757	19 488	20 255
20.41 petits travaux dans les logements	4 715	7 092	10 369	13 101	14 054	15 172	15 569	15 142	15 016	15 658
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 268	1 499	2 406	3 175	3 337	3 445	3 685	3 615	4 472	4 597
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles	651	834	1 209	1 509	1 553	1 506	1 547	1 619	1 685	1 759
20.6 Autres dépenses (5)	1 029	1 383	2 672	3 643	3 810	4 013	4 339	4 296	4 334	4 674
20.61 prestations de service	491	779	1 705	2 543	2 665	2 765	3 101	3 090	3 078	3 361
20.62 déménagements	423	405	546	635	640	666	667	622	649	682
20.63 frais de baux, d'agences	115	199	421	466	505	581	571	583	606	632
CONSOMMATION TOTALE	84 780	124 962	197 117	245 855	258 358	268 399	279 386	283 051	293 731	297 815
20.7 Aides à la personne (-)	- 4 360	- 6 954	- 11 356	- 12 833	- 13 151	- 13 242	- 14 153	- 14 512	- 14 784	- 15 180
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 88	- 10	- 8	- 6	- 6	- 6	- 6	- 7	- 7	- 7
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	80 332	117 998	185 753	233 016	245 200	255 151	265 226	268 532	278 940	282 627

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Ensemble des filières de logements ordinaires

emplois en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	2 054	2 476	2 944	3 135	3 267	3 441	3 638	3 565	3 755	3 777
21.2 Services extérieurs	1 915	2 978	3 967	5 073	5 238	5 452	5 646	5 858	6 058	6 205
21.21 honoraires de syndic, autres frais	630	1 036	1 324	1 835	1 898	1 921	2 009	2 084	2 167	2 241
21.22 petits travaux	512	807	1 054	1 218	1 278	1 337	1 381	1 417	1 449	1 484
21.23 rémunération d'intermédiaires	495	780	1 116	1 379	1 442	1 500	1 543	1 588	1 629	1 666
21.24 primes d'assurances	278	355	473	641	621	695	714	770	813	813
21.3 Frais de personnel	1 065	1 694	2 884	3 467	3 596	3 655	3 770	3 925	4 056	4 172
21.31 personnels d'immeubles (NR)	442	562	807	1 004	1 036	1 012	1 050	1 108	1 161	1 219
21.32 personnels de gestion	623	1 132	2 077	2 463	2 560	2 643	2 719	2 817	2 895	2 953
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	4 562	7 467	12 801	16 118	16 872	17 686	18 383	20 139	21 057	22 157
21.41 TFPB	2 807	5 142	10 118	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	17 167	18 041
21.42 autres impôts et taxes (1)	1 755	2 325	2 683	3 242	3 145	3 304	3 382	3 800	3 891	4 116
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	15 883	22 771	23 259	26 718	29 331	32 304	35 642	37 585	37 864	39 345
21.6 Autres dépenses	464	613	1 113	1 343	1 400	1 527	1 620	1 616	1 670	1 736
21.61 prestations de service (NR) (2)	99	151	342	505	525	570	640	637	631	686
21.62 dépenses diverses (3)	365	462	771	838	874	958	980	979	1 039	1 050
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant	2 481	3 349	4 406	4 958	5 060	5 119	5 113	5 097	5 042	4 946
TOTAL DES CHARGES	28 424	41 348	51 374	60 811	64 763	69 183	73 812	77 786	79 502	82 338
RESULTAT BRUT COURANT	25 791	46 291	94 419	119 328	124 598	128 323	129 659	132 602	135 892	136 393
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

ressources en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	51 646	86 216	142 405	179 551	188 827	196 915	202 871	208 703	213 794	218 124
22.11 loyers	51 646	86 216	142 405	179 551	188 827	196 915	202 871	208 703	213 794	218 124
22.111 loyers des locataires	17 089	27 572	44 214	54 011	56 349	58 430	60 045	61 834	63 387	64 637
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	34 675	58 875	98 580	126 001	132 617	138 584	142 913	146 944	150 481	153 567
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)	- 118	- 231	- 370	- 461	- 138	- 98	- 87	- 76	- 74	- 80
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)	0	0	- 19	0	0	0	0	0	0	0
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
22.2 Subventions d'exploitation	2 345	1 033	64	63	50	44	39	40	34	14
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	224	390	3 324	525	483	548	561	1 645	1 566	593
TOTAL DES RESSOURCES	54 215	87 639	145 793	180 138	189 360	197 506	203 471	210 387	215 394	218 731

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999, et depuis le 1er janvier 2011 au prélèvement sur le potentiel financier des HLM.
- (2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.
Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
- (3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
- (4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23.1 LOGEMENTS NEUFS	32 101	41 126	50 390	73 809	86 356	91 099	92 054	77 994	68 093	74 590
23.11 bâtiments hors terrain										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	20 256	23 733	28 320	40 145	46 122	47 797	53 661	45 240	37 332	41 067
23.112 achetés à des promoteurs	6 745	10 125	10 650	16 712	20 230	23 015	18 349	15 544	18 291	19 177
23.12 terrains d'assise										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	3 460	4 659	7 615	10 936	12 640	12 348	13 575	11 573	7 513	8 507
23.122 des logements vendus par des promoteurs	1 181	2 042	3 078	4 868	5 925	6 447	5 136	4 480	3 794	4 537
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	381	446	549	836	1 009	1 034	936	817	817	917
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	78	122	179	311	432	458	397	341	347	385
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	17 269	24 362	33 437	39 690	41 980	44 783	47 028	46 880	48 113	49 211
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	21 138	46 628	83 565	144 116	163 162	172 651	156 612	116 546	158 998	184 488
23.31 montant des acquisitions hors terrains	13 658	29 959	55 267	95 390	107 767	114 062	103 559	77 010	105 093	121 949
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	5 613	12 266	22 605	39 013	44 071	46 643	42 330	31 447	42 920	49 820
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	443	930	1 567	2 547	2 909	3 041	2 679	2 111	2 833	3 278
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	1 423	3 473	4 126	7 166	8 415	8 904	8 044	5 977	8 151	9 442
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	70 508	112 116	167 393	257 614	291 498	308 532	295 694	241 420	275 204	308 288

Source : Compte du Logement

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

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
24.1 LOGEMENTS NEUFS	32 103	41 123	50 389	73 808	86 356	91 099	92 054	77 994	68 092	74 590
24.11 fonds propres (1)	12 715	20 105	22 484	24 073	27 412	29 898	39 495	30 008	9 046	12 197
24.12 aides	858	1 227	1 465	975	862	1 052	1 318	1 850	2 236	2 374
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	8 092	3 847	4 043	4 349	5 294	6 651	7 384	9 072	11 444	10 855
24.132 emprunts non aidés	10 439	15 944	22 398	44 411	52 788	53 498	43 858	37 065	45 367	49 164
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	27 798	56 964	86 855	149 794	169 574	179 436	162 761	121 098	165 214	191 711
24.21 fonds propres	13 512	28 320	46 564	63 852	71 385	75 911	76 025	48 143	70 051	90 551
24.22 aides	212	333	354	211	295	443	657	774	909	988
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	785	355	346	1 921	2 600	2 810	2 834	2 746	3 470	5 594
24.232 emprunts non aidés	13 289	27 956	39 591	83 810	95 293	100 272	83 246	69 436	90 783	94 578
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	17 270	24 363	33 436	39 689	41 980	44 783	47 028	46 880	48 113	49 211
24.31 fonds propres	10 844	14 249	23 940	25 520	28 776	30 860	32 043	32 418	28 460	31 543
24.32 aides	748	979	950	722	677	842	966	1 087	1 134	1 153
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	937	930	928	758	830	924	1 030	1 998	3 327	2 771
24.332 emprunts non aidés	4 742	8 205	7 618	12 690	11 697	12 157	12 988	11 377	15 192	13 745
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	77 171	122 450	170 681	263 292	297 910	315 317	301 843	245 972	281 419	315 511
24.51 fonds propres	37 070	62 674	92 988	113 445	127 574	136 669	147 563	110 568	107 557	134 290
24.52 aides	1 818	2 540	2 769	1 908	1 834	2 336	2 940	3 711	4 278	4 515
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	9 814	5 132	5 317	7 027	8 724	10 385	11 248	13 816	18 242	19 219
24.532 emprunts non aidés	28 469	52 105	69 607	140 911	159 778	165 927	140 092	117 878	151 342	157 487

Source : Compte du Logement

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

Propriétaires non accédants

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Filière propriétaires occupants non accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
20.11 loyers (1)	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
20.111 loyers des locataires (2)										
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)										
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	6 205	7 458	13 878	18 353	19 523	19 784	21 692	20 786	23 166	22 537
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	187	299	357	359	404	467	513	516	535	552
20.4 Services extérieurs	1 825	2 914	4 756	7 164	7 772	8 432	8 853	8 733	9 212	9 669
20.41 petits travaux dans les logements	1 394	2 339	3 743	5 607	6 113	6 697	6 973	6 869	6 885	7 256
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	431	575	1 013	1 557	1 660	1 736	1 880	1 864	2 327	2 414
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles	99	154	265	394	417	411	429	456	481	509
20.6 Autres dépenses (5)	168	261	669	1 101	1 169	1 305	1 472	1 483	1 483	1 640
20.61 prestations de service	134	222	619	1 047	1 119	1 249	1 419	1 429	1 436	1 581
20.62 déménagements	34	39	50	55	50	56	53	54	47	59
20.63 frais de baux, d'agences										
CONSOMMATION TOTALE	21 799	34 982	70 104	97 093	103 919	109 607	115 889	118 403	124 404	127 277
20.7 Aides à la personne (-)	- 41	- 50	- 27	- 23	- 22	- 19	- 18	- 16	- 14	- 12
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	21 757	34 932	70 077	97 070	103 897	109 588	115 872	118 387	124 390	127 265

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Filière propriétaires occupants non accédants

emplois en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	119	187	218	206	230	266	290	290	302	314
21.2 Services extérieurs	152	279	408	608	633	682	723	778	818	860
21.21 honoraires de syndic, autres frais	117	232	333	486	516	543	576	611	643	674
21.22 petits travaux										
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	35	47	75	122	117	139	148	167	176	186
21.3 Frais de personnel	33	51	88	131	139	137	143	152	160	170
21.31 personnels d'immeubles (NR)	33	51	88	131	139	137	143	152	160	170
21.32 personnels de gestion										
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	786	1 532	3 282	4 585	4 954	5 261	5 558	6 113	6 476	6 877
21.41 TFPB	786	1 532	3 282	4 585	4 954	5 261	5 558	6 113	6 476	6 877
21.42 autres impôts et taxes (1)										
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	840	1 364	981	946	979	1 042	1 127	1 202	1 222	1 245
21.6 Autres dépenses										
21.61 prestations de service (NR) (2)										
21.62 dépenses diverses (3)										
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant										
TOTAL DES CHARGES	1 930	3 413	4 977	6 476	6 934	7 388	7 842	8 533	8 979	9 465
RESULTAT BRUT COURANT	11 413	20 535	45 729	63 345	67 792	71 930	75 204	78 252	80 886	83 041
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

ressources en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
22.11 loyers	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)	13 315	23 896	50 179	69 721	74 635	79 207	82 931	86 429	89 527	92 371
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
22.2 Subventions d'exploitation										
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	28	52	527	100	91	110	116	357	338	136
TOTAL DES RESSOURCES	13 343	23 948	50 706	69 821	74 726	79 317	83 046	86 786	89 865	92 507

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

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

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.

Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

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

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

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

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

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

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Filière propriétaires occupants non accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 758	2 146	2 303	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	871
23.11 bâtiments hors terrain										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	1 249	1 527	1 485	1 118	1 550	1 706	2 231	1 462	287	214
23.112 achetés à des promoteurs	216	234	298	366	433	510	420	359	455	498
23.12 terrains d'assise										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	238	320	417	321	449	465	594	389	50	44
23.122 des logements vendus par des promoteurs	41	49	84	105	126	139	112	96	80	103
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	11	12	14	12	15	16	18	13	8	8
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	3	4	5	5	7	8	8	6	4	4
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	6 162	7 617	12 812	16 538	17 689	19 054	20 195	20 234	20 309	20 981
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 856	8 551	21 799	36 266	41 440	43 850	39 730	23 276	33 102	38 471
23.31 montant des acquisitions hors terrains	3 826	5 555	14 558	24 250	27 658	29 270	26 524	15 534	22 094	25 674
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	1 563	2 269	5 946	9 905	11 297	11 955	10 834	6 345	9 024	10 486
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	90	122	292	441	502	526	470	283	400	470
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	377	605	1 003	1 670	1 983	2 098	1 902	1 114	1 584	1 841
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	13 776	18 314	36 914	54 730	61 708	65 747	63 308	45 835	54 294	60 323

Source : Compte du Logement

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

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Filière propriétaires occupants non accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 758	2 146	2 302	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	871
24.11 fonds propres (1)	1 758	2 146	2 302	1 926	2 580	2 843	3 383	2 325	884	871
24.12 aides										
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés										
24.132 emprunts non aidés										
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	5 857	8 551	21 798	36 266	41 440	43 849	39 730	23 276	33 102	38 471
24.21 fonds propres	5 857	8 551	21 798	36 266	41 440	43 849	39 730	23 276	33 102	38 471
24.22 aides										
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés										
24.232 emprunts non aidés										
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	6 162	7 618	12 812	16 538	17 689	19 054	20 195	20 234	20 309	20 981
24.31 fonds propres	4 785	5 224	10 205	12 239	13 804	15 024	15 841	15 945	14 525	16 177
24.32 aides	65	83	127	167	93	124	129	148	152	161
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés								496	776	448
24.332 emprunts non aidés	1 312	2 311	2 480	4 131	3 792	3 906	4 226	3 646	4 855	4 195
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	13 777	18 315	36 912	54 730	61 709	65 747	63 308	45 835	54 295	60 323
24.51 fonds propres	12 400	15 921	34 305	50 431	57 824	61 717	58 954	41 545	48 511	55 519
24.52 aides	65	83	127	167	93	124	129	148	152	161
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés								496	776	448
24.532 emprunts non aidés	1 312	2 311	2 480	4 131	3 792	3 906	4 226	3 646	4 855	4 195

Source : *Compte du Logement*

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

Bailleurs personnes physiques

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Filière locataires de personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	9 780	16 056	26 797	33 279	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
20.11 loyers (1)	9 780	16 056	26 797	33 279	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
20.111 loyers des locataires (2)	9 571	15 720	26 309	33 279	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)										
20.113 droit au bail	209	336	488	0	0	0	0	0	0	0
20.12 redevances (4)										
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	4 589	4 449	5 677	6 543	6 797	6 855	7 435	7 306	8 010	7 848
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	447	508	574	546	585	629	658	645	650	653
20.4 Services extérieurs	654	1 078	2 016	2 002	2 119	2 245	2 309	2 238	2 342	2 418
20.41 petits travaux dans les logements	349	817	1 600	1 507	1 604	1 718	1 750	1 693	1 672	1 734
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	305	261	416	495	515	527	559	545	670	684
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles	125	146	224	286	291	280	286	298	310	323
20.6 Autres dépenses (5)	355	453	902	1 166	1 251	1 396	1 440	1 449	1 496	1 589
20.61 prestations de service	84	122	279	443	469	516	578	577	576	629
20.62 déménagements	184	181	268	314	333	357	346	343	368	381
20.63 frais de baux, d'agences	87	150	355	409	449	523	516	529	553	579
CONSOMMATION TOTALE	15 950	22 690	36 190	43 820	45 924	47 741	49 509	50 379	52 229	53 079
20.7 Aides à la personne (-)	- 1 409	- 2 003	- 4 935	- 6 231	- 6 467	- 6 538	- 7 055	- 7 260	- 7 478	- 7 653
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 36	- 4	- 4	- 3	- 3	- 3	- 3	- 4	- 4	- 4
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	14 505	20 683	31 251	37 586	39 453	41 200	42 451	43 115	44 748	45 422

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Filière bailleurs personnes physiques

emplois en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	405	489	472	422	448	476	492	476	478	478
21.2 Services extérieurs	848	1 310	2 086	2 713	2 819	2 944	3 040	3 151	3 245	3 331
21.21 honoraires de syndic, autres frais	230	356	478	634	653	664	687	710	734	754
21.22 petits travaux	191	314	526	666	698	727	748	769	788	805
21.23 rémunération d'intermédiaires	351	564	975	1 258	1 325	1 387	1 434	1 483	1 530	1 572
21.24 primes d'assurances	76	76	107	155	144	166	171	188	193	200
21.3 Frais de personnel	64	82	116	135	134	128	129	133	137	141
21.31 personnels d'immeubles (NR)	64	82	116	135	134	128	129	133	137	141
21.32 personnels de gestion										
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	1 445	2 693	3 913	4 873	4 948	5 195	5 369	5 994	6 215	6 397
21.41 TFPB	584	993	1 623	1 969	2 077	2 159	2 233	2 413	2 520	2 634
21.42 autres impôts et taxes (1)	861	1 700	2 290	2 904	2 871	3 037	3 136	3 580	3 695	3 762
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	432	818	1 757	2 613	3 023	3 333	3 684	3 906	4 007	4 163
21.6 Autres dépenses	103	175	392	457	498	573	567	575	595	619
21.61 prestations de service (NR) (2)	16	25	37	48	49	50	51	46	42	40
21.62 dépenses diverses (3)	87	150	355	409	449	523	516	529	553	579
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant	1 218	2 281	3 101	3 326	3 344	3 321	3 238	3 130	2 992	2 826
TOTAL DES CHARGES	4 515	7 848	11 837	14 538	15 214	15 969	16 518	17 364	17 669	17 955
RESULTAT BRUT COURANT	5 015	7 754	14 882	18 430	19 779	20 499	20 997	21 481	22 124	22 440
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

ressources en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	9 469	15 518	25 963	32 842	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
22.11 loyers	9 469	15 518	25 963	32 842	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
22.111 loyers des locataires	9 571	15 720	26 309	33 279	34 881	36 336	37 380	38 443	39 421	40 249
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)	- 102	- 202	- 346	- 437	0	0	0	0	0	0
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances										
22.2 Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	61	84	756	127	112	131	134	402	372	146
TOTAL DES RESSOURCES	9 530	15 602	26 719	32 969	34 993	36 467	37 515	38 844	39 793	40 395

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides et à la taxe sur les logements vacants instituée au 1er janvier 1999.
- (2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.
Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
- (3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
- (4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.
- (6) Anciennement la TADB, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) à compter du 1er janvier 2001

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Filière bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23.1 LOGEMENTS NEUFS	1 115	3 485	5 138	11 068	13 463	14 923	11 177	9 721	10 476	10 683
23.11 bâtiments hors terrain										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	246	635	898	1 323	1 687	1 944	1 665	1 349	1 437	1 661
23.112 achetés à des promoteurs	670	2 192	3 012	7 062	8 483	9 483	6 933	6 101	7 146	6 895
23.12 terrains d'assise										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	47	133	252	381	489	529	444	359	252	342
23.122 des logements vendus par des promoteurs	128	453	867	2 048	2 479	2 615	1 887	1 686	1 368	1 505
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	18	53	79	178	219	235	168	153	184	191
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	6	19	30	76	107	117	81	73	89	89
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 259	2 660	3 821	4 465	4 679	4 947	5 150	5 013	4 971	5 131
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	547	2 773	6 162	10 627	12 025	12 727	11 530	8 542	11 658	13 542
23.31 montant des acquisitions hors terrains	380	1 913	4 367	7 535	8 508	9 004	8 160	6 041	8 249	9 585
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	120	604	1 379	2 379	2 687	2 843	2 577	1 908	2 605	3 027
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	12	58	124	203	231	244	218	167	224	258
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	35	198	292	511	599	635	576	426	581	672
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	2 921	8 918	15 121	26 159	30 167	32 597	27 857	23 276	27 105	29 356

Source : Compte du Logement

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

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Filière bailleurs personnes physiques

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
24.1 LOGEMENTS NEUFS	1 116	3 486	5 138	11 068	13 463	14 923	11 177	9 721	10 476	10 683
24.11 fonds propres (1)	603	2 078	2 897	4 218	4 990	5 790	5 628	5 638	2 158	2 416
24.12 aides	7	13	10	3	4	7	12	9	6	6
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	5	3	0	0	0	0	0	0	0	0
24.132 emprunts non aidés	501	1 392	2 231	6 847	8 469	9 126	5 538	4 073	8 312	8 262
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	547	2 773	6 163	10 627	12 025	12 727	11 530	8 542	11 658	13 542
24.21 fonds propres	392	1 499	2 117	1 914	2 311	1 782	1 560	1 213	2 097	3 376
24.22 aides	1	3	18	5	8	12	21	16	10	10
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés										
24.232 emprunts non aidés	154	1 271	4 028	8 707	9 707	10 933	9 950	7 313	9 551	10 156
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 259	2 660	3 820	4 464	4 679	4 947	5 150	5 013	4 971	5 131
24.31 fonds propres	789	1 377	2 461	2 410	2 820	2 998	3 062	3 108	2 507	3 010
24.32 aides	105	192	195	191	164	220	233	263	237	218
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés								51	117	91
24.332 emprunts non aidés	365	1 091	1 164	1 863	1 695	1 730	1 856	1 592	2 110	1 813
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	2 922	8 919	15 121	26 159	30 167	32 597	27 857	23 276	27 105	29 356
24.51 fonds propres	1 784	4 954	7 475	8 542	10 121	10 569	10 249	9 959	6 762	8 801
24.52 aides	113	208	223	199	176	239	265	288	253	234
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	5	3	0	0	0	0	0	51	118	91
24.532 emprunts non aidés	1 020	3 754	7 423	17 418	19 870	21 789	17 343	12 978	19 973	20 230

Source : *Compte du Logement*

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

Bailleurs d'HLM

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	4 308	7 386	11 988	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
20.11 loyers (1)	4 308	7 386	11 988	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
20.111 loyers des locataires (2)	4 204	7 209	11 951	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)										
20.113 droit au bail	104	177	37	0	0	0	0	0	0	0
20.12 redevances (4)										
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	3 256	3 386	4 152	4 755	4 999	5 026	5 458	5 406	5 831	5 688
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes	454	656	838	1 085	1 176	1 261	1 313	1 314	1 364	1 422
20.4 Services extérieurs	320	525	893	1 098	1 162	1 230	1 266	1 225	1 284	1 323
20.41 petits travaux dans les logements	211	387	640	807	859	920	936	904	891	922
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)	109	138	253	291	304	311	329	320	393	401
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles	231	292	431	493	507	489	500	521	540	561
20.6 Autres dépenses (5)	138	224	381	449	448	326	354	352	355	381
20.61 prestations de service	73	156	301	360	361	241	268	265	262	284
20.62 déménagements	65	68	80	90	87	85	86	87	94	98
20.63 frais de baux, d'agences										
CONSOMMATION TOTALE	8 707	12 469	18 683	22 205	23 270	23 914	25 033	25 623	26 704	27 087
20.7 Aides à la personne (-)	- 1 371	- 2 249	- 4 131	- 4 766	- 4 881	- 5 001	- 5 354	- 5 531	- 5 639	- 5 876
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 33	- 3	- 2	- 1	- 1	- 1	- 1	- 2	- 2	- 2
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	7 303	10 217	14 550	17 438	18 388	18 912	19 678	20 090	21 063	21 210

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Filière bailleurs d'HLM

emplois en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	300	431	559	712	768	820	850	849	883	923
21.2 Services extérieurs	208	391	584	747	768	758	780	789	828	820
21.21 honoraires de syndic, autres frais	72	143	218	319	321	300	314	316	328	338
21.22 petits travaux	84	144	239	287	300	312	323	336	347	354
21.23 rémunération d'intermédiaires										
21.24 primes d'assurances	52	104	127	142	148	146	143	137	153	128
21.3 Frais de personnel	661	1 097	1 796	2 146	2 242	2 319	2 401	2 500	2 580	2 640
21.31 personnels d'immeubles (NR)	81	103	151	175	180	173	176	183	189	196
21.32 personnels de gestion	580	994	1 645	1 971	2 062	2 146	2 225	2 317	2 391	2 444
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	80	272	1 221	1 408	1 494	1 546	1 598	1 743	1 837	2 084
21.41 TFPB	80	272	1 221	1 408	1 494	1 546	1 598	1 743	1 837	1 909
21.42 autres impôts et taxes (1)										175
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	2 181	2 203	2 788	2 711	2 741	2 972	3 221	3 204	2 640	2 663
21.6 Autres dépenses	1	2	3	5	6	4	4	4	4	4
21.61 prestations de service (NR) (2)	1	2	3	5	6	4	4	4	4	4
21.62 dépenses diverses (3)										
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant	58	112	203	244	248	250	251	254	254	251
TOTAL DES CHARGES	3 489	4 508	7 154	7 974	8 266	8 670	9 105	9 342	9 025	9 386
RESULTAT BRUT COURANT	1 593	2 963	5 695	6 504	6 862	7 059	7 178	7 783	8 620	8 428
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

(*) NR : non récupérable

ressources en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	4 204	7 209	11 932	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
22.11 loyers	4 204	7 209	11 932	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
22.111 loyers des locataires	4 204	7 209	11 951	14 325	14 978	15 582	16 143	16 805	17 329	17 712
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)			- 19	0	0	0	0	0	0	0
22.115 subventions d'équilibre	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
22.12 redevances										
22.2 Subventions d'exploitation	836	148	26	37	35	32	28	28	22	9
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	42	114	891	116	115	115	112	293	294	93
TOTAL DES RESSOURCES	5 082	7 471	12 849	14 478	15 127	15 728	16 283	17 125	17 645	17 814

Source : Compte du Logement

(-) Chiffres négatifs.

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Ce poste correspond aux impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements loués vides, à la taxe sur les logements vacants instituée au 1^{er} janvier 1999, et depuis le 1^{er} janvier 2011 au prélèvement sur le potentiel financier des HLM.
- (2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.
Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.
- (3) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements loués vides et aux dépenses d'énergie à la charge des propriétaires de logements vacants.
- (4) La production de service de logement est désormais évaluée au prix de base (22.1). Les loyers des locataires (22.111) sont évalués au prix du producteur, les loyers imputés au prix de base.
La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit au bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.
- (5) Y compris les loyers des propriétaires de résidences secondaires auxquels on impute des loyers, qu'ils soient occupants ou qu'ils mettent leur résidence en location.

23 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
23.1 LOGEMENTS NEUFS	2 989	2 540	2 847	3 716	4 503	5 909	6 891	8 172	9 732	10 055
23.11 bâtiments hors terrain										
23.111 construits à l'initiative de l'acquéreur	2 646	2 246	2 564	3 345	4 054	5 322	6 206	7 360	8 765	9 058
23.112 achetés à des promoteurs										
23.12 terrains d'assise										
23.121 des constructions à l'initiative de l'acquéreur	333	285	275	359	435	571	666	790	940	972
23.122 des logements vendus par des promoteurs										
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	8	7	6	9	11	13	14	17	19	19
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	2	2	2	2	3	4	5	6	7	7
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	1 441	2 344	2 601	2 755	2 979	3 304	3 573	3 935	5 291	5 198
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	181	134	262	544	615	679	862	1 061	1 384	1 388
23.31 montant des acquisitions hors terrains	142	99	195	406	459	507	644	793	1 035	1 036
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	35	30	61	128	145	160	203	251	327	327
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	4	5	6	11	12	12	15	17	22	24
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains										
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4 611	5 018	5 710	7 014	8 097	9 893	11 326	13 167	16 406	16 641

Source : Compte du Logement

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

24 - FINANCEMENT DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET DES TRAVAUX

Filière bailleurs d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
24.1 LOGEMENTS NEUFS	2 989	2 540	2 848	3 716	4 503	5 909	6 891	8 172	9 732	10 055
24.11 fonds propres (1)	142	169	202	432	569	720	921	1 057	1 162	1 324
24.12 aides	603	440	346	488	531	661	798	1 152	1 402	1 452
24.13 emprunts										
24.131 emprunts aidés	2 104	1 634	1 929	2 385	2 994	4 157	4 776	5 638	6 678	6 606
24.132 emprunts non aidés	140	297	371	411	408	372	397	324	490	673
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	181	132	262	544	615	679	862	1 061	1 384	1 388
24.21 fonds propres	10	12	38	59	69	77	92	105	120	145
24.22 aides	40	25	50	80	104	118	140	189	258	242
24.23 emprunts										
24.231 emprunts aidés	117	81	153	354	385	407	534	618	803	779
24.232 emprunts non aidés	14	14	21	51	57	77	96	149	203	222
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	1 441	2 344	2 601	2 755	2 979	3 304	3 573	3 935	5 291	5 198
24.31 fonds propres	476	1 063	1 482	1 936	2 063	2 260	2 405	2 603	3 044	3 096
24.32 aides	358	377	323	177	214	236	260	306	373	371
24.33 emprunts										
24.331 emprunts aidés	423	722	718	541	589	666	759	839	1 541	1 431
24.332 emprunts non aidés	184	182	78	101	113	142	150	187	334	301
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	4 611	5 016	5 711	7 014	8 097	9 892	11 326	13 167	16 406	16 641
24.51 fonds propres	628	1 244	1 722	2 427	2 701	3 057	3 418	3 765	4 326	4 565
24.52 aides	1 001	842	719	745	850	1 016	1 197	1 648	2 032	2 065
24.53 emprunts										
24.531 emprunts aidés	2 644	2 437	2 800	3 279	3 968	5 229	6 068	7 094	9 022	8 816
24.532 emprunts non aidés	338	493	470	563	578	591	643	660	1 027	1 195

Source : Compte du Logement

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

Locaux d'hébergement

20 - CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT

Filière locaux d'hébergement

montants en millions d'euros	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
20.1 Consommation de service de logement	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 901	10 998
20.11 loyers (1)										
20.111 loyers des locataires (2)										
20.112 loyers imputés des propriétaires occupants (3)										
20.113 droit au bail										
20.12 redevances (4)	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 901	10 998
20.2 Dépenses en énergie										
20.21 abonnements et consommations payés aux fournisseurs ou dans les charges de copropriété	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.3 Charges locatives récupérables										
20.31 entretien et petits travaux des parties communes										
20.4 Services extérieurs										
20.41 petits travaux dans les logements										
20.42 multirisques - habitation (primes - indemnités)										
20.5 Frais de personnel (partie récupérable)										
20.51 personnels d'immeubles										
20.6 Autres dépenses (5)										
20.61 prestations de service										
20.62 déménagements										
20.63 frais de baux, d'agences										
CONSOMMATION TOTALE	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 901	10 998
20.7 Aides à la personne (-)	- 970	- 956	- 980	- 964	- 985	- 993	- 1 038	- 1 094	- 1 137	- 1 170
20.8 Aides aux déménagements (-)	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0	- 0
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	7 008	7 784	8 274	8 700	9 334	9 599	9 542	9 643	9 764	9 828

Source : Compte du Logement

Modifications par rapport à la base 1980.

- (1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) (anciennement TADB, puis CACRDB) comprise ;
les loyers imputés sont évalués au prix de base.
- (2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement.
Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 21.8).
- (3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.
- (4) Dans le cas des locaux d'hébergement, toutes les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, hormis les dépenses d'énergie.
- (5) Le poste "Impôts et taxes autres que la TVA" (20.6) du tableau 20 de la base 1980 n'existe plus en base 1995. Il comprenait le droit au bail, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage.
En base 1995, le droit au bail sera comptabilisé dans la consommation de service de logement et les taxes apparaîtront dans la rubrique "Autres dépenses", sous la dénomination prestations de service.

21 - 22 COMPTE DES PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Filière locaux d'hébergement

emplois en millions d'euros	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
21.1 Charges locatives NR (1)										
21.11 entretien et petits travaux des parties communes	948	982	1 005	1 033	1 090	1 118	1 155	1 169	1 204	1 229
21.2 Services extérieurs	900	941	976	976	1 001	1 016	1 031	1 030	1 046	1 060
21.21 honoraires de syndic, autres frais	424	425	448	457	485	495	505	503	513	524
21.22 petits travaux	414	443	440	431	430	437	437	440	445	449
21.23 rémunération d'intermédiaires	30	30	41	37	40	36	39	38	38	39
21.24 primes d'assurances	33	42	47	51	47	48	50	49	50	49
21.3 Frais de personnel	3 381	3 679	3 733	3 922	4 016	4 114	4 158	4 200	4 249	4 303
21.31 personnels d'immeubles (NR)	2 769	3 039	3 084	3 247	3 327	3 440	3 462	3 501	3 562	3 600
21.32 personnels de gestion	612	640	649	675	689	674	696	699	688	704
21.4 Impôts et taxes autres que la TVA	25	28	35	31	33	49	37	38	39	40
21.41 TFPB	20	22	25	28	31	34	35	37	37	38
21.42 autres impôts et taxes (1)	5	7	10	4	2	15	1	1	2	2
21.5 Intérêts des emprunts										
21.51 sur les crédits immobiliers	351	343	308	297	296	305	311	303	301	307
21.6 Autres dépenses	5	6	8	8	10	10	10	10	10	11
21.61 prestations de service (NR) (2)	5	6	8	8	10	10	10	10	10	11
21.62 dépenses diverses (3)										
21.7 Impayés sur loyers et charges										
21.8 Transfert à l'occupant										
TOTAL DES CHARGES	5 610	5 978	6 064	6 267	6 446	6 611	6 702	6 751	6 849	6 949
RESULTAT BRUT COURANT	3 277	3 716	4 100	4 318	4 761	4 842	4 738	4 849	4 933	4 949
21.9 Consommation de capital fixe en logement	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
RESULTAT NET COURANT	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.

Source : Compte du Logement

ressources en millions d'euros	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
22.1 Production de service de logement (4)	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 901	10 998
22.11 loyers										
22.111 loyers des locataires										
22.112 loyers imputés des propriétaires occupants (5)										
22.113 Contribution sur les revenus locatifs (-) (6)										
22.114 taxe sur le dépassement des plafonds de ressources (-)										
22.115 subventions d'équilibre										
22.12 redevances	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 592	10 580	10 737	10 901	10 998
22.2 Subventions d'exploitation	854	895	844	856	830	806	804	805	825	840
22.3 Autres produits										
22.31 indemnités d'assurance	55	60	65	66	58	56	56	59	56	60
TOTAL DES RESSOURCES	8 887	9 695	10 164	10 585	11 207	11 454	11 440	11 600	11 781	11 898

Source : Compte du Logement

Modifications par rapport à la base 1980.

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

(2) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères non récupérables.

Elles ne concernent donc que les résidences secondaires, les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

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

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

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

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

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

Financement de la dépense en capital

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Ensemble des filières de logements ordinaires

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	55 857	84 049	122 545	184 649	207 394	220 170	213 789	177 379	201 676	223 528
25.11 logements neufs	25 728	31 108	35 581	51 619	59 825	63 619	65 593	55 794	50 759	54 714
25.12 logements d'occasion	13 659	29 958	55 268	95 390	107 767	114 062	103 559	77 010	105 093	121 949
25.13 travaux	16 470	22 983	31 696	37 640	39 802	42 490	44 637	44 576	45 825	46 865
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	42 198	54 091	67 277	89 259	99 627	106 108	110 230	100 369	96 583	101 579
25.2 Cessions de logements d'occasion	13 410	29 412	54 548	94 168	106 670	112 973	102 636	76 325	104 158	120 863
25.3 Frais et droits liés (2)	2 240	4 768	6 090	10 308	12 114	12 730	11 447	8 809	11 585	13 317
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	74 087	100 789	112 839	119 927	122 600	109 863	109 103	115 981
25.4 Acquisitions de terrains (4)	9 779	17 887	31 461	51 761	58 996	61 598	57 632	44 904	51 620	59 684
25.5 Cessions de terrains	5 292	11 554	21 395	36 932	41 832	44 303	40 234	29 895	40 800	47 357
Acquisition et travaux en logement (5)	67 876	106 704	160 096	246 717	278 504	294 498	282 868	231 092	264 881	296 529
25.6 Aides à l'investissement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.7 Emprunts / Prêts	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25.8 Remboursements / Recouvrements	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financement des dépenses en capital (6)	67 876	106 704	160 096	246 717	278 504	294 498	282 868	231 092	264 881	296 529

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

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

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

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Filière ménages accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	34 576	51 032	70 804	108 621	121 146	127 564	124 466	103 103	115 520	130 527
25.11 logements neufs	19 004	20 481	24 960	35 562	40 205	41 578	44 678	36 629	30 837	34 181
25.12 logements d'occasion	8 922	21 577	34 955	60 969	68 392	72 816	66 195	53 194	71 637	83 099
25.13 travaux	6 650	8 974	10 889	12 090	12 548	13 170	13 593	13 281	13 046	13 247
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	25 654	29 455	35 849	47 652	52 754	54 748	58 271	49 910	43 883	47 428
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	1 569	3 457	4 023	6 829	7 972	8 398	7 588	6 238	8 076	9 297
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	6 764	12 646	21 306	34 854	39 328	40 905	38 946	32 084	35 943	41 619
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Acquisition et travaux en logement (5)	42 909	67 135	96 133	150 304	168 445	176 867	171 000	141 426	159 539	181 443
25.6 Aides à l'investissement	400	1 020	1 411	562	442	601	951	1 064	1 183	1 377
25.7 Emprunts / Prêts	30 540	42 731	54 233	109 830	125 894	128 811	109 180	96 399	119 175	126 379
25.8 Remboursements / Recouvrements	12 996	24 276	39 483	55 980	65 013	69 921	65 267	69 244	64 702	84 827
Financement des dépenses en capital (6)	24 965	47 660	79 972	95 892	107 122	117 376	126 136	113 207	103 883	138 513

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

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

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

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Filière ménages non accédants

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	12 163	16 196	30 825	44 771	50 321	53 340	51 894	39 658	45 368	49 945
25.11 logements neufs	1 630	2 161	1 978	1 677	2 272	2 575	2 992	2 052	858	826
25.12 logements d'occasion	4 017	5 848	15 123	25 435	29 179	30 440	27 376	16 085	22 956	26 818
25.13 travaux	6 516	8 187	13 724	17 659	18 871	20 325	21 526	21 521	21 554	22 302
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	8 146	10 348	15 702	19 336	21 142	22 900	24 518	23 573	22 412	23 127
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	529	835	1 399	2 286	2 718	2 826	2 551	1 541	2 168	2 508
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	1 927	2 804	6 661	10 721	12 384	12 987	11 871	7 046	9 418	10 979
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Acquisition et travaux en logement (5)	14 619	19 835	38 885	57 778	65 423	69 152	66 316	48 245	56 953	63 433
25.6 Aides à l'investissement	65	87	129	168	94	126	131	150	153	162
25.7 Emprunts / Prêts	1 428	2 581	2 788	4 656	4 277	4 406	4 768	4 610	6 256	5 183
25.8 Remboursements / Recouvrements	2 171	4 809	4 785	4 949	5 361	5 295	5 458	5 673	5 605	6 066
Financement des dépenses en capital (6)	15 297	21 976	40 753	57 903	66 414	69 915	66 875	49 159	56 150	64 153

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

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

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

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Filière ménages bailleurs

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	2 552	7 391	12 094	20 381	23 352	25 374	21 902	18 500	21 797	23 267
25.11 logements neufs	917	2 827	3 909	8 386	10 170	11 427	8 598	7 451	8 584	8 556
25.12 logements d'occasion	380	1 913	4 367	7 535	8 508	9 004	8 160	6 041	8 249	9 585
25.13 travaux	1 255	2 651	3 818	4 461	4 674	4 943	5 145	5 008	4 965	5 126
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	2 172	5 478	7 727	12 847	14 843	16 370	13 743	12 459	13 549	13 682
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	75	337	528	970	1 161	1 236	1 048	824	1 083	1 215
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	295	1 190	2 498	4 808	5 655	5 987	4 907	3 953	4 224	4 874
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Acquisition et travaux en logement (5)	2 922	8 918	15 120	26 159	30 167	32 597	27 857	23 276	27 105	29 356
25.6 Aides à l'investissement	113	208	222	199	176	239	265	288	253	234
25.7 Emprunts / Prêts	1 025	3 757	7 423	17 418	19 871	21 789	17 343	13 030	20 090	20 321
25.8 Remboursements / Recouvrements	845	1 735	3 733	6 072	7 127	7 478	7 248	7 717	7 224	9 161
Financement des dépenses en capital (6)	2 629	6 688	11 208	14 614	17 248	18 047	17 496	17 676	13 986	17 962

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

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

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

25 - FINANCEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL

Filière sociétés d'HLM

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
25.1 Acquisitions (hors terrains) et travaux	4 229	4 689	5 360	6 506	7 491	9 133	10 423	12 087	15 091	15 292
25.11 logements neufs	2 646	2 246	2 564	3 345	4 054	5 322	6 206	7 360	8 765	9 058
25.12 logements d'occasion	142	99	195	406	459	507	644	793	1 035	1 036
25.13 travaux	1 441	2 344	2 601	2 755	2 979	3 304	3 573	3 935	5 291	5 198
FBCF en logements neufs et travaux (hors frais et droits liés) (1)	4 087	4 590	5 165	6 100	7 033	8 626	9 779	11 294	14 056	14 256
25.2 Cessions de logements d'occasion	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.3 Frais et droits liés (2)	15	13	13	22	26	29	34	40	48	51
FBCF totale (3)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
25.4 Acquisitions de terrains (4)	368	315	337	487	580	731	869	1 040	1 267	1 299
25.5 Cessions de terrains	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Acquisition et travaux en logement (5)	4 612	5 017	5 710	7 014	8 097	9 893	11 326	13 167	16 406	16 641
25.6 Aides à l'investissement	1 001	843	719	745	850	1 016	1 197	1 648	2 032	2 065
25.7 Emprunts / Prêts	2 983	2 930	3 269	3 842	4 546	5 820	6 711	7 754	10 048	10 011
25.8 Remboursements / Recouvrements	441	1 024	2 505	3 174	3 385	3 434	3 353	3 330	3 969	3 978
Financement des dépenses en capital (6)	1 069	2 268	4 227	5 602	6 086	6 490	6 771	7 095	8 295	8 543

Source : Compte du Logement

(1) = 25.11 + 25.13

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

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

(4) logements neufs et anciens

(5) = 25.1 + 25.3 + 25.4

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

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

ANNEXES

311 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS

montants en millions d'euros	financeurs	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aides aux consommateurs du service de logement		4 762	7 813	12 900	14 335	14 769	14 825	15 884	16 374	16 418	16 856
Aides personnelles		4 725	7 767	12 642	14 010	14 353	14 452	15 423	15 844	16 163	16 600
contribution de l'Etat	Etat	1 872	3 017	5 208	5 211	5 263	4 980	5 059	5 207	5 340	5 553
contribution des régimes sociaux	sécurité sociale	2 656	4 040	6 024	7 005	7 188	7 222	7 795	8 072	8 258	8 480
contribution du FNAL	employeurs	198	710	1 411	1 794	1 902	2 250	2 568	2 565	2 566	2 567
<i>Ventilation selon l'objet</i>											
- APL		1 549	4 217	5 969	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141
- ALS		1 120	1 447	3 544	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000
- ALF		1 857	1 867	2 812	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209
- primes de déménagement		90	10	8	6	6	7	7	7	7	7
- frais de gestion des aides personnelles		109	227	310	207	211	211	226	231	236	243
Autres aides aux consommateurs		37	46	258	325	417	372	461	530	255	256
contribution de l'Etat au FSL (2)	Etat			75	94	157	94	219	285	94	94
contribution des collectivités locales au FSL	collectivités locales			88	106	130	150	128	125	39	39
contribution de l'Etat aux assoc. logeant à titre temporaire	Etat			26	42	42	45	35	37	38	37
aides des régimes sociaux	sécurité sociale	37	46	69	83	87	83	80	84	85	87
autres aides des collectivités locales	collectivités locale	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Aides aux producteurs du service de logement		4 763	4 076	4 815	4 647	4 777	5 656	6 564	7 660	8 715	8 887
Subventions d'exploitation		2 374	1 040	64	63	50	44	39	40	34	14
bonifications prêts spéciaux locatifs CFF avant 1978 (1)	Etat	213	62	9	2	0	0	0	0	0	0
bonifications prêts spéciaux accession CFF avant 1978 (1)	Etat	421	155	23	9	5	0	0	0	0	0
bonifications prêts HLM antérieurs à 1978 (1)	Etat	295	10	12	0	0	0	0	0	0	0
bonifications PLA CPHLM (1)	Etat	581	84	0	0	0	0	0	0	0	0
bonifications PLA CFF (1)	Etat	5	29	0	0	0	0	0	0	0	0
bonifications, fonds de garantie et réaménagement PAP (1)	Etat	829	636	0	0	0	0	0	0	0	0
réaménagement PAP (1)	Etat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
bonifications prêts fonctionnaires (1)	Etat	21	10	0	0	0	0	0	0	0	0
résorption de l'habitat insalubre	Etat	9	23	17	32	21	25	25	27	31	11
amélioration de la qualité de service	Etat		31	4	20	24	18	14	13	3	2
autres subventions d'exploitation versées par les APUC (1)	Etat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
subventions d'exploitation versées par les APUL (1)	collectivités locale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Source : *Compte du Logement*

(1) aide aux producteurs versée non perçue

(2) comprend également la prime à la cuve versée en 2006, 2008 et 2009

311 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS (suite et fin)

montants en millions d'euros	financeurs	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aides à l'investissement		1 885	2 602	2 642	1 995	1 911	2 484	3 175	4 011	4 736	4 920
PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal) ((1) avant 1988)	Etat	679	416	108	352	314	428	520	744	852	716
subvention pour surcharge foncière	Etat	22									
PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal)	Etat		4	163	95	100	108	134	198	291	325
PLA CFF (hors PLA fiscal) (1)	Etat	20	49	0	0	0	0	0	0	0	0
PALULOS (y compris FSGT)	Etat	257	278	170	119	129	169	194	220	229	248
ANAH	Etat	146	250	264	268	229	304	315	362	328	295
subventions PAP (1)	Etat		345	0	0	0	0	0	0	0	0
subventions PTZ (prêt à taux zéro) (1)	Etat			919	369	234	308	501	700	920	1 100
subventions éco-PTZ (éco-prêt à taux zéro) (1)	Etat								0	30	70
PAH	Etat	65	83	127	167	93	124	129	148	134	121
prime d'épargne logement (part affectée au financement de 1% logement : subventions aux organismes FARIF	Etat	366	641	355	105	153	247	423	329	203	204
1% logement : subventions aux organismes	employeurs	160	145	37	75	158	177	196	236	421	319
FGAS (garantie PAS-PTZ) (1)	Etat			59	0	0	0	0	0	0	0
LES et subventions LAS/PSI : aides spécifiques DOM	Etat		40	39	0	0	0	0	0	0	0
autres aides versées par les APUC (1)	Etat	29	2	0	0	0	0	0	0	0	0
aides versées par les administrations de sécurité sociale (1)	sécurité sociale	41	52	77	72	72	72	72	72	72	72
aides des collectivités locales (1)	collectivités locale	101	298	264	345	429	548	691	1 004	1 255	1 451
Autres aides aux producteurs		505	435	2 109	2 589	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif so	Etat			805	1 033	1 219	1 488	1 715	1 973	2 309	2 317
exonération de TFPB (part compensée par l'Etat)	Etat	505	435	31	109	111	116	112	112	112	112
réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)	Etat			1 273	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
Total des aides		9 525	11 888	17 715	18 982	19 546	20 481	22 449	24 034	25 133	25 743
dont : - Etat		6 333	6 598	9 746	9 501	9 580	9 978	10 918	11 876	12 407	12 659
- régimes sociaux		2 733	4 137	6 170	7 160	7 347	7 378	7 947	8 228	8 415	8 639
- employeurs		358	855	1 447	1 869	2 060	2 427	2 764	2 801	2 987	2 886
- collectivités locales		101	298	352	452	559	698	819	1 129	1 294	1 490
Autres contributions de la collectivité		1 455	1 810	2 132	1 970	3 012	2 617	2 634	2 021	1 544	1 840
part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement	Etat	455	824	1 083	993	1 879	1 453	1 396	806	438	714
1% logement : connecte nouvelle netre des subventions aux	employeurs	1 000	986	1 049	977	1 133	1 165	1 237	1 216	1 106	1 125
Total des aides et contributions de la collectivité		10 979	13 699	19 846	20 951	22 558	23 098	25 082	26 055	26 677	27 582

Source : Compte du Logement

(1) aide aux producteurs versée non perçue

312 - AIDES EFFECTIVES AU LOGEMENT : VERSEMENTS DES FINANCEURS VENTILES SELON LA FILIERE BENEFICIAIRE

millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aides aux consommateurs du service de logement	4 762	7 812	12 900	14 335	14 770	14 825	15 884	16 374	16 419	16 857
propriétaires occupants	1 217	2 223	1 667	1 166	1 172	1 036	1 128	1 155	967	960
locatif social	1 802	3 147	5 735	6 415	6 577	6 714	7 130	7 375	7 455	7 727
locatif privé	1 743	2 443	5 498	6 754	7 021	7 074	7 626	7 844	7 997	8 171
Aides aux producteurs du service de logement										
aides relatives à des opérations antérieures à 1978	940	229	43	11	5	0	0	0	0	0
propriétaires occupants	433	157	23	9	5	0	0	0	0	0
locatif social	359	28	14	1	0	0	0	0	0	0
locatif privé	149	43	6	2	0	0	0	0	0	0
aides relatives à des opérations postérieures à 1977	3 823	3 847	4 772	4 636	4 772	5 656	6 564	7 660	8 715	8 887
propriétaires occupants	1 410	1 900	2 679	2 015	1 854	2 078	2 432	2 565	2 688	2 890
locatif social	2 197	1 577	1 604	2 110	2 410	2 960	3 457	4 329	5 283	5 277
locatif privé	216	369	489	511	509	618	675	766	745	720
Ensemble des aides aux producteurs du service de logement	4 763	4 076	4 815	4 647	4 777	5 656	6 564	7 660	8 715	8 887
propriétaires occupants	1 842	2 058	2 702	2 024	1 859	2 078	2 432	2 565	2 688	2 890
locatif social	2 556	1 606	1 619	2 111	2 410	2 960	3 457	4 329	5 283	5 277
locatif privé	365	413	495	513	509	618	675	766	745	720
Total des aides	9 525	11 888	17 715	18 982	19 547	20 481	22 449	24 034	25 134	25 743
propriétaires occupants	3 060	4 280	4 368	3 190	3 031	3 114	3 560	3 720	3 654	3 850
locatif social	4 358	4 753	7 354	8 526	8 986	9 674	10 587	11 704	12 738	13 003
locatif privé	2 108	2 856	5 993	7 266	7 530	7 692	8 301	8 610	8 742	8 890
Autres contributions de la collectivité	1 455	1 810	2 132	1 970	3 012	2 617	2 634	2 021	1 544	1 840
part de la prime d'épargne logement non affectée au financement de l'investissement	455	824	1 083	993	1 879	1 453	1 396	806	438	714
1% logement : collecte nouvelle nette des subventions aux organismes	1 000	986	1 049	977	1 133	1 165	1 237	1 216	1 106	1 125
Total des aides et contributions de la collectivité	10 979	13 698	19 846	20 952	22 559	23 098	25 082	26 055	26 677	27 583

Source : Compte du Logement

313 - VENTILATION DES AIDES AUX PRODUCTEURS DU SERVICE DE LOGEMENT SELON LEUR OBJET

millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Subventions d'exploitation relatives à des opérations antérieures à 1978	4 823	227	43	11	5	0	0	0	0	0
logements neufs	4 762	212	41	11	4	0	0	0	0	0
acquisition de logements existants	30	7	1	0	0	0	0	0	0	0
gros entretien - amélioration	31	8	1	0	0	0	0	0	0	0
Subventions d'exploitation relatives à des opérations postérieures à 1977	1 445	814	21	52	46	44	39	40	34	14
logements neufs	1 363	724	0	0	0	0	0	0	0	0
acquisition de logements existants	31	15	0	0	0	0	0	0	0	0
gros entretien - amélioration	51	75	21	52	46	44	39	40	34	14
Aides à l'investissement	1 885	2 602	2 639	1 996	1 912	2 485	3 175	4 012	4 736	4 921
logements neufs	895	1 247	1 439	1 031	956	1 187	1 542	2 138	2 671	2 758
acquisition de logements existants	221	362	353	229	305	448	662	780	921	1 001
gros entretien - amélioration	769	993	847	736	651	850	972	1 093	1 144	1 163
Autres aides aux producteurs	505	435	2 109	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
logements neufs	505	435	448	766	932	1 172	1 373	1 626	1 847	1 893
acquisition de logements existants	0	0	1 318	1 511	1 552	1 592	1 610	1 615	1 635	1 621
gros entretien - amélioration	0	0	343	313	332	364	368	368	463	439
Total	8 658	4 077	4 813	4 648	4 778	5 656	6 565	7 660	8 715	8 887
logements neufs	7 524	2 618	1 928	1 808	1 893	2 359	2 915	3 764	4 518	4 651
acquisition de logements existants	283	384	1 673	1 740	1 857	2 041	2 271	2 395	2 555	2 621
gros entretien - amélioration	851	1 075	1 212	1 101	1 028	1 257	1 379	1 501	1 642	1 616
Aides non ventilées	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ensemble des aides aux producteurs	8 658	4 077	4 813	4 648	4 778	5 656	6 565	7 660	8 715	8 887

Source : Compte du Logement

314 - MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
AIDES PERCUES	5 409	9 086	13 783	15 601	16 056	16 514	17 877	19 094	19 728	20 102
Aux consommateurs du service de logement	4 653	7 586	12 590	14 128	14 559	14 613	15 658	16 143	16 183	16 613
APL hors primes de déménagement	1 549	4 217	5 969	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141
ALS hors primes de déménagement	1 120	1 447	3 544	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000
ALF hors primes de déménagement	1 857	1 867	2 812	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209
Primes de déménagement	90	10	8	6	6	7	7	7	7	7
Autres aides	37	46	258	325	417	372	461	530	255	256
Aux producteurs du service de logement	756	1 500	1 193	1 473	1 497	1 901	2 218	2 951	3 545	3 488
Subventions d'exploitation										
Résorption de l'habitat insalubre	9	23	17	32	21	25	25	27	31	11
Amélioration de la qualité de service		31	4	20	24	18	14	13	3	2
Aides à l'investissement										
PLA CDC/CPHLM (hors PLA fiscal)	22	357	51	352	314	428	521	744	852	716
- subventions perçues		357	51	352	314	428	521	744	852	716
- subvention pour surcharge foncière	22									
PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal) : subventions perçues		4	163	95	100	108	134	198	291	325
PALULOS : subventions perçues	257	278	170	119	129	169	194	220	229	248
Subventions du FARIF			59	0	0	0	0	0	0	0
1% logement : subventions perçues	157	137	35	75	158	177	196	236	421	319
Subventions ANAH	146	250	264	268	229	304	315	362	328	295
PAH	65	83	127	167	93	124	129	148	134	121
LES et subvention LAS/PSI : aides spécifiques DOM		40	39	0	0	0	0	0	0	0
Aides des collectivités locales	101	298	264	345	429	548	691	1 004	1 255	1 451
AVANTAGES DE TAUX	5 568	3 739	2 108	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763
Aux producteurs de service de logement	5 568	3 739	2 108	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763
PLA CDC/CPHLM : avantages de taux	2 116	856	330	277	261	690	916	1 040	1 937	1 775
PLA CFF et PCL CFF : avantages de taux	40	60	-36	62	26	110	114	10	279	358
PLAi et PLATS : avantages de taux		3	222	25	54	111	131	275	447	858
avantage de taux lié aux prêts complémentaires PALULOS	47	138	47	21	15	29	32	27	93	82
PLI CDC : avantages de taux (1)		28	4	0	0	0	0	0	0	0
PLI CFF : avantages de taux (1)		9	-4	0	0	0	0	0	0	0
Eco-prêt logement social							0	3	24	35
1% logement	759	689	421	443	411	500	549	514	317	340
- avantage de taux : prêts aux organismes de logement locatif (1)	364	320	190	186	135	165	144	200	109	114
- avantage de taux : prêts aux salariés (1)	395	369	231	257	277	335	405	313	208	226
autres prêts CDC sur la ressource du livret A (1)	35	23	10	7	4	9	10	10	27	29
PAP : avantages de taux	1 886	344	0	0	0	0	0	0	0	0
PTZ (prêt à taux zéro) : avantages de taux			929	1 057	1 356	1 553	1 531	1 649	2 171	3 091
Eco-PTZ : avantages de taux								238	232	178
prêts conventionnés (hors PAS) : avantages de taux (1)	780	282	-27	0	0	0	0	0	0	0
PAS : avantages de taux			63	0	0	0	0	0	0	0
Prêts d'épargne logement : avantages de taux	-95	1 306	152	-8	-35	-37	42	78	30	17

Source : Compte du Logement

(1) prêt non aidé

314 - MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT

montants en millions d'euros	1 984	1 990	2 000	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011
AVANTAGES FISCAUX	2 321	3 542	7 199	8 306	9 068	9 876	11 253	12 519	13 151	14 130
Aux consommateurs du service de logement			1 092	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
Exonération du droit de bail des loyers annuels inférieurs au plafond			24	10	0	0	0	0	0	0
Exonération du gaz naturel utilisé pour le chauffage des immeubles à usage principal d'habitation			12	20	0	0	0	0	0	0
Taux de TVA à 5,5% pour travaux			850	1 308	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
Crédit d'impôt pour dépenses d'entretien			206	0	0	0	0	0	0	0
Aux producteurs du service de logement	2 321	3 542	6 107	6 968	7 752	8 462	9 741	11 077	11 695	12 506
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655	1 189	458	0	0	0	220	1 089	1 525	1 863
Déduction du revenu global des déficits et charges foncières afférents aux monuments historiques, nues-propriétés et opérations groupées de restauration immobilière	20	66								
Déduction forfaitaire de 35% et 25% sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale		23	43	70	5	5	5	30	45	55
Exonération du revenu des logements loués à certaines personnes défavorisées			69	5	0	0	0	0	0	0
Exonération du revenu tiré des logements vacants mis sur le marché locatif			0	0	0	0	0	0	0	0
Déduction forfaitaire sur les revenus fonciers (écart à la norme de 10%)	152	0	340	400	430	0	0	0	0	0
Exonération de l'impôt sur les sociétés en faveur des HLM	55	213	259	300	370	370	370	800	750	1 000
Exonération de TFPB (part à la charge des collectivités locales)	297	394	610	776	703	761	808	852	840	852
Réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location	0	198	18	0	0	0	0	0	0	0
Déduction, pour le calcul du revenu net catégoriel (revenus fonciers), des dépenses de grosses réparations et d'amélioration	564	686	869	1 000	1 270	1 100	1 100	850	880	950
Exonération de la TVA pour la vente de logements sociaux par les HLM et les SEM	63	21	0	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôt pour grosses réparations, isolation thermique	125	104	366	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôt pour frais de ravalement	218	396	153	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôts pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale			29	400	990	1 900	2 400	2 763	2 625	2 015
Imposition à taux réduit des acquisitions de terrains à bâtir	169	198	46	50	55	60	60	100	150	200
Déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré)			518	500	415	480	585	565	795	1 042
Réduction d'impôt au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale			1	20	30	40	40	49	51	52
Régime d'imposition simplifié des revenus fonciers("micro-foncier")			72	0	0	0	0	0	0	0
Réduction d'impôts au titre des investissements réalisés dans les DOM par les personnes physiques		43	51	85	100	110	115	181	181	192
Déduction des revenus et bénéfices investis dans les DOM par les entreprises	3	10	7	0	0	0	0	0	0	0
Taux de TVA à 5,5% pour travaux			2 199	3 362	3 384	3 636	3 888	3 708	3 744	4 176
Taux de TVA à 5,5% pour accession en ZUS							150	90	110	110
AUTRES AIDES	505	435	2 109	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
Aux producteurs du service de logement	505	435	2 109	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social ("PLA fiscal" élargi)			805	1 034	1 219	1 488	1 715	1 973	2 309	2 317
Exonération de TFPB (part à charge de l'Etat)	505	435	31	109	111	116	112	112	112	112
Réduction des droits de mutation (compensation par l'Etat)			1 273	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
Total des aides perçues	5 409	9 086	13 783	15 601	16 056	16 514	17 877	19 094	19 728	20 102
Total des avantages de taux	5 568	3 739	2 108	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763
Total des avantages fiscaux	2 321	3 542	7 199	8 306	9 068	9 876	11 253	12 519	13 151	14 130
Total des autres aides aux producteurs de service de logement	505	435	2 109	2 590	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
ENSEMBLE	13 803	16 801	25 199	28 380	30 033	32 484	35 804	39 064	42 380	44 947
Pour mémoire : exonération des plus values de cessions de titres d'OPCVM en cas de réinvestissement dans l'acquisition ou la construction d'un logement			0	0	0	0	0	0	0	0

Source : Compte du Logement

315 - AVANTAGES CONFERES AUX BENEFICIAIRES DES AIDES AU LOGEMENT : VENTILATION PAR FILIERE

millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Aux consommateurs du service de logement	4 653	7 586	13 682	15 466	15 875	16 027	17 170	17 585	17 639	18 237
Aides perçues	4 653	7 586	12 590	14 128	14 559	14 613	15 658	16 143	16 183	16 613
par les propriétaires occupants	1 189	2 158	1 626	1 149	1 156	1 021	1 113	1 140	953	946
par les locataires	3 464	5 428	10 964	12 979	13 403	13 592	14 545	15 003	15 231	15 668
Avantages fiscaux	0	0	1 092	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 456	1 624
aux propriétaires occupants			792	981	987	1 061	1 134	1 082	1 092	1 218
aux locataires			300	357	329	354	378	361	364	406
Aux producteurs du service de logement	9 150	9 215	11 517	12 915	14 158	16 457	18 634	21 478	24 741	26 710
Aides perçues	757	1 500	1 193	1 473	1 497	1 901	2 218	2 951	3 545	3 488
aux propriétaires occupants	211	332	391	436	322	428	444	510	463	416
aux locataires	546	1 167	801	1 037	1 175	1 473	1 774	2 441	3 083	3 072
Avantages de taux	5 568	3 739	2 109	1 884	2 093	2 965	3 324	3 842	5 556	6 763
aux propriétaires occupants	2 971	2 211	1 330	1 307	1 602	1 855	1 974	2 257	2 626	3 501
aux locataires	2 597	1 528	778	577	491	1 111	1 351	1 585	2 930	3 262
Avantages fiscaux	2 321	3 542	6 107	6 968	7 752	8 462	9 741	11 077	11 696	12 506
aux propriétaires occupants	1 204	1 989	3 028	3 234	3 757	4 803	5 850	6 867	7 204	7 328
aux locataires	1 117	1 553	3 079	3 735	3 995	3 660	3 892	4 210	4 491	5 178
Autrs aides aux producteurs	505	435	2 109	2 589	2 816	3 128	3 350	3 609	3 945	3 953
aux propriétaires occupants	117	144	1 138	1 285	1 318	1 353	1 352	1 351	1 351	1 351
aux locataires	388	291	971	1 305	1 498	1 776	1 999	2 258	2 594	2 602
Total des avantages	13 803	16 801	25 199	28 380	30 033	32 484	35 804	39 064	42 380	44 947
aux filières propriétaires occupants (y compris les résidences secondaires)	5 692	6 833	8 306	8 390	9 141	10 520	11 866	13 206	13 688	14 759
aux filières locatives	8 111	9 968	16 893	19 990	20 892	21 964	23 938	25 857	28 692	30 188

Source : Compte du Logement

321 - EVOLUTION DES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

A - Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement

millions d'euros		1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PRELEVEMENTS LIES A LA CONSOMMATION ASSOCIEE AU SERVICE DE LOGEMENT	prélèvement effectif	362	596	309	0	0	0	0	0	0	0
	- droit de bail	362	596	309	0	0	0	0	0	0	0
	prélèvement théorique	362	596	1 401	0	0	0	0	0	0	0
	dépense fiscale			-1 092	0	0	0	0	0	0	0
PRELEVEMENTS LIES A LA PRODUCTION DU SERVICE DE LOGEMENT	prélèvement effectif	4 672	7 644	12 882	16 213	16 628	17 283	17 957	19 465	20 355	21 432
	- contribution sur les revenus locatifs (1)	110	176	370	461	138	98	87	76	74	80
	- taxe foncière sur les propriétés bâties	2 807	5 142	10 117	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	17 167	18 041
	prélèvement théorique	3 609	5 971	10 757	13 761	14 540	15 259	15 921	17 303	18 118	19 004
	versement Etat-> collect. locales	505	435	30	109	111	116	112	112	112	112
	dépense fiscale (2)	-297	-394	-610	-776	-703	-761	-808	-852	-840	-852
	- impôt sur les revenus immobiliers	1 755	2 326	2 395	2 876	2 763	2 804	2 869	3 050	3 114	3 137
	prélèvement théorique	2 472	3 276	4 376	4 956	5 013	4 539	4 714	4 724	5 066	5 427
	dépenses fiscales	-717	-950	-1 981	-2 080	-2 250	-1 735	-1 845	-1 675	-1 952	-2 291
	- impôt sur les sociétés et prélèvement sur le potentiel financier (HLM)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175
	prélèvement théorique	55	213	259	300	370	370	370	800	750	1 175
	dépenses fiscales	-55	-213	-259	-300	-370	-370	-370	-800	-750	-1 000
	- impôt sur les sociétés (autres bailleurs personnes morales)	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
	prélèvement effectif	1 617	3 791	4 391	7 524	8 884	9 437	8 639	6 726	8 692	10 033
	- taxe de publicité foncière (y compris inscription aux hypothèques)	89	160	270	333	452	475	424	532	608	644
	- droits d'enregistrement	1 333	3 206	3 733	6 441	7 576	8 018	7 265	5 379	7 345	8 535
	prélèvement théorique			5 006	7 888	9 062	9 542	8 789	6 903	8 869	10 059
	compensation Etat-> collect. locales			1 273	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
	* taxe régionale	n.d.	669	0	0	0	0	0	0	0	0
	* taxe départementale	n.d.	2 034	2 800	4 831	5 455	5 773	5 231	3 873	5 288	6 486
	* taxe communale	n.d.	503	933	1 610	1 818	1 924	1 744	1 291	1 763	2 048
	* droit au profit de l'Etat					303	321	291	215	294	0
	- prélèvement de l'Etat pour frais d'assiette et de recouvrement		38	70	121	136	144	131	97	132	154
	- salaire du conservateur des hypothèques	27	50	88	153	174	183	166	127	169	194
	- impôt sur les plus-values immobilières	168	337	230	475	545	617	653	591	438	507
PRELEVEMENTS LIES A LA CONSTRUCTION	prélèvement effectif	160	291	258	367	400	501	560	620	545	661
	- taxe locale d'équipement (y c taxes addit. et complém.)	87	131	155	233	252	306	339	362	325	386
	- taxe départementale des espaces naturels et sensibles	14	22	58	91	102	132	151	170	164	204
	- participation pour dépassement COS	7	51	6	0	0	0	0	0	0	0
	- versements pour dépassement du PLD	48	72	18	16	17	23	28	43	19	19
	- taxe départementale pour le financement des CAUE	4	15	21	27	30	41	42	44	37	53
	prélèvement effectif										
TOTAL DES PRELEVEMENTS SPECIFIQUES		6 811	12 322	17 840	24 103	25 912	27 221	27 156	26 810	29 592	32 126

Source : Compte du Logement

(1) Il s'agit de la taxe additionnelle au droit de bail jusqu'en 2000 (TADB), de la contribution additionnelle à la contribution annuelle représentative du droit de bail en 2000 (CACRDB) puis de la contribution sur les revenus locatifs depuis 2001.

(1) part à la charge des collectivités locales

321 - EVOLUTION DES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

B - Autres prélèvements relatifs au logement

millions d'euros		1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Taxe sur la valeur ajoutée	prélèvement effectif	11 903	14 161	15 491	20 785	23 090	23 790	25 145	22 477	21 434	22 319
T.V.A. sur la consommation de service de logement											
- sur l'énergie	prélèvement effectif	3 597	3 116	4 262	5 390	5 710	5 629	6 428	6 016	6 614	6 454
- sur les charges	prélèvement effectif	982	1 392	2 069	2 526	2 708	2 922	3 009	2 932	2 931	3 049
T.V.A. sur la production de service de logement											
- sur les charges	prélèvement effectif	579	800	1 066	1 240	1 292	1 344	1 405	1 418	1 475	1 503
T.V.A. sur l'investissement en logement											
- sur terrains (non récupérée)	prélèvement effectif	553	450	852	1 526	1 749	1 666	1 884	1 532	843	926
	<i>prélèvement théorique</i>	553	648	898	1 576	1 804	1 726	1 944	1 632	993	1 126
	<i>dépense fiscale</i>	0	-198	-46	-50	-55	-60	-60	-100	-150	-200
- sur logements neufs	prélèvement effectif	3 652	4 751	5 222	7 346	8 654	9 078	9 286	7 670	6 359	6 970
	<i>prélèvement théorique</i>	3 715	4 772	6 027	8 380	9 873	10 566	11 001	9 643	8 669	9 287
	<i>dépense fiscale</i>	-63	-21	-805	-1 034	-1 219	-1 488	-1 715	-1 973	-2 309	-2 317
- sur dépenses d'amélioration et gros entretien	prélèvement effectif	2 307	3 252	1 380	1 764	1 845	1 970	2 070	2 070	2 136	2 184
	<i>prélèvement théorique</i>	2 307	3 252	3 967	5 502	5 626	5 786	5 907	5 154	4 725	3 849
	<i>dépense fiscale</i>			-2 587	-3 738	-3 782	-3 816	-3 837	-3 084	-2 589	-1 665
- sur frais de notaire	prélèvement effectif	152	233	341	515	600	622	560	460	559	635
- sur frais d'agences	prélèvement effectif	81	167	299	479	533	560	503	380	517	599
Contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers	prélèvement effectif			271	336	363	480	493	730	754	778
Autres taxes	prélèvement effectif	1 888	2 883	3 193	3 396	3 407	3 276	3 462	3 641	3 787	3 864
- taxe intérieure sur les produits pétroliers	prélèvement effectif	613	1 307	1 212	1 045	971	776	813	818	871	798
	<i>prélèvement théorique</i>			1 224	1 065	971	776	813	818	871	798
	<i>dépense fiscale</i>			-12	-20	0	0	0	0	0	0
- taxes locales sur l'énergie	prélèvement effectif	860	1 111	1 311	1 466	1 508	1 525	1 612	1 737	1 774	1 889
- taxes sur l'eau	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- taxes sur les assurances	prélèvement effectif	415	465	670	885	928	975	1 036	1 086	1 142	1 177
- impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations	prélèvement effectif	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
TOTAL DES AUTRES PRELEVEMENTS	prélèvements effectifs	13 791	17 044	18 955	24 517	26 860	27 546	29 099	26 849	25 975	26 961
TOTAL DES PRELEVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT	prélèvements effectifs	20 602	29 366	36 795	48 620	52 772	54 767	56 256	53 659	55 567	59 087
dont : au profit de l'Etat		15 442	19 616	21 376	27 470	29 561	30 342	31 817	29 583	28 737	29 962
au profit des collectivités locales		5 160	9 750	15 419	21 150	23 211	24 425	24 439	24 075	26 830	29 125

Source : Compte du Logement

LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

341 - NOMBRE DE BENEFICIAIRES

moyen sur l'année (en milliers)	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
---------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

Ensemble des allocataires	1 164	2 359	2 834	2 576	2 532	2 527	2 581	2 555	2 559	2 561
Propriétaires occupants	673	954	506	263	226	200	189	169	165	161
Accédants en neuf	530	737	396	206	175	153	142	127	124	121
- PAP	383	495	214	58	40	23	22	20	19	19
- PC	147	242	182	148	135	130	120	108	105	103
Accédants en ancien (1)	135	200	107	55	48	44	44	40	39	38
- PAP	86	99	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- PC	48	101	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Non accédants (2)	8	18	3	3	3	2	2	2	2	2
Locataires	491	1 404	2 328	2 313	2 306	2 328	2 392	2 386	2 394	2 400
APL1(3)	435	999	2 116	2 087	2 078	2 096	2 154	2 145	2 151	2 155
- HLM	390	890	1 908	1 906	1 899	1 917	1 984	1 975	1 981	1 986
- non HLM	45	110	207	181	180	179	171	170	170	169
- foyers	56	117	212	226	227	232	238	241	243	246
APL 2 (3)		289	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	2 867	2 184	3 430	3 429	3 427	3 458	3 606	3 542	3 554	3 559
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 755	1 177	1 248	1 251	1 260	1 278	1 329	1 310	1 314	1 315
Propriétaires occupants	366	217	337	330	323	327	341	326	323	319
Locataires	1 389	960	911	921	937	951	988	984	991	996
- HLM	578	215	55	45	43	42	41	39	39	40
- autres logements	811	745	857	876	893	909	947	945	952	957
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 112	1 007	2 182	2 178	2 167	2 181	2 277	2 232	2 240	2 244
Propriétaires occupants	22	24	73	68	65	68	71	70	70	69
Locataires	1 090	983	2 109	2 111	2 102	2 113	2 207	2 162	2 170	2 175

ENSEMBLE APL + AL	4 031	4 543	6 264	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096	6 113	6 120
-------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Source : Compte du Logement

LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

342 - MONTANTS

en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
---------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)

Ensemble des allocataires	1 549	4 217	5 969	6 168	6 232	6 200	6 571	6 717	6 865	7 141
Propriétaires occupants	896	1 861	969	496	433	363	352	323	296	297
Accédants en neuf	704	1 492	786	387	335	278	265	243	222	223
- PAP	534	1 097	397	110	76	41	41	37	34	34
- PC	169	395	390	278	259	237	224	205	188	189
Accédants en ancien (1)	184	349	179	103	92	81	83	76	70	70
- PAP	123	176	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- PC	62	172	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Non accédants (2)	8	21	4	5	5	4	4	4	4	4
Locataires	653	2 356	5 000	5 673	5 800	5 837	6 219	6 394	6 569	6 844
APL1 (3)	653	1 744	4 521	5 137	5 241	5 272	5 616	5 765	5 913	6 165
- HLM	532	1 535	4 005	4 653	4 774	4 830	5 175	5 343	5 446	5 678
- non HLM	121	208	516	484	466	441	441	422	468	488
- foyers	n.d.	194	479	536	559	566	604	629	656	679
APL 2 (3)		418	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	2 978	3 314	6 356	7 628	7 903	8 034	8 619	8 889	9 056	9 209
Allocation logement à caractère familial (ALF)	1 857	1 867	2 812	3 474	3 601	3 671	3 904	4 068	4 151	4 209
Propriétaires occupants	260	265	569	562	577	559	580	581	559	552
Locataires	1 597	1 603	2 243	2 912	3 025	3 113	3 325	3 487	3 593	3 657
- HLM	640	285	109	85	77	136	138	137	142	145
- autres logements	957	1 318	2 134	2 827	2 948	2 977	3 187	3 351	3 451	3 512
Allocation logement à caractère social (ALS)	1 120	1 447	3 544	4 154	4 302	4 363	4 715	4 821	4 905	5 000
Propriétaires occupants	23	31	86	87	96	94	88	94	93	92
Locataires	1 098	1 416	3 458	4 067	4 206	4 269	4 627	4 727	4 812	4 908

ENSEMBLE APL + AL	4 527	7 531	12 325	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921	16 350
--------------------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

Source : Compte du Logement

LES AIDES PERSONNELLES : REPARTITION ET EVOLUTION

343 - MONTANTS MENSUELS MOYENS

en euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
AIDE PERSONNALISEE AU LOGEMENT (APL)										
Ensemble des allocataires	111	149	176	200	205	204	212	219	224	232
Propriétaires occupants	111	163	160	157	160	151	155	159	149	153
Accédants en neuf	111	169	166	157	160	151	155	159	149	153
- PAP	116	185	155	157	160	151	155	159	149	153
- PC	96	136	178	157	160	151	155	159	149	153
Accédants en ancien (1)	114	145	140	157	160	151	155	159	149	153
- PAP	119	149	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
- PC	108	142	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Non accédants (2)	84	97	97	157	160	151	155	159	149	153
Locataires	111	140	179	204	210	209	217	223	229	238
APL1 (3)	125	145	178	205	210	210	217	224	229	238
- HLM	n.d.	144	175	203	210	210	217	226	229	238
- non HLM	n.d.	158	207	223	217	206	215	207	229	240
- foyers	n.d.	139	188	198	205	204	212	218	225	230
APL 2 (3)		121	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) accession avec travaux avant 1991; avec ou sans travaux à partir de 1991

(2) remboursant des emprunts pour financer des travaux d'amélioration ou d'agrandissement

(3) l'APL2 a été supprimée en 1997 ; la totalité de l'APL est regroupée en APL1, qui constitue le barème unique depuis 1997

ALLOCATION LOGEMENT (AL)

Ensemble des allocataires AL	87	126	154	185	192	194	199	209	212	216
Allocation logement à caractère familial (ALF)	88	132	188	232	238	240	245	259	263	267
Propriétaires occupants	59	102	141	142	149	142	142	148	144	144
Locataires	96	139	205	264	269	273	280	296	302	306
- HLM	92	110	167	158	148	273	280	296	302	306
- autres logements	98	147	208	269	275	273	280	296	302	306
Allocation logement à caractère social (ALS)	84	120	135	159	165	167	173	180	183	186
Propriétaires occupants	85	106	98	107	123	116	104	112	111	111
Locataires	84	120	137	161	167	168	175	182	185	188
de HLM	n.d.	95	134	168	151	156	162	190	189	190
de logements non HLM	n.d.	116	139	170	177	179	185	191	193	193
de foyers	n.d.	139	123	109	110	112	116	129	135	139

Source : Compte du Logement

40 - SITUATION DU LIVRET A

40.1 - DEPÔTS (encours au 31/12, hors intérêts capitalisés)

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (livret A) (1)	58 114	59 714	58 771	63 821	64 899	67 788	77 513	69 524	67 894	64 840
Caisse Nationale d'Epargne (livret A et B)	36 466	42 320	42 671	46 022	47 653	49 747	57 088	58 562	58 035	60 288
Autres banques							0	36 507	42 456	55 885
ENSEMBLE	94 580	102 034	101 442	109 843	112 552	117 535	134 601	164 593	168 385	181 013

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

40.2 - PRÊTS (encours au 31/12)

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Logement	n.d.	57 687	72 769	75 350	73 971	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105
CGLS	n.d.	12 257	0	0	0	0	0	0	0	0
location (2)	n.d.	35 947	70 051	75 228	73 948	80 258	81 493	98 160	101 135	107 105
accession	n.d.	4 391	23	0	0	0	0	0	0	0
pool PAP	n.d.	5 092	2 695	122	23	0	0	0	0	0
Hors logement	n.d.	30 536	9 300	2 969	2 754	3 349	2 992	12 432	6 688	8 253
ENSEMBLE	82 399	88 223	82 069	78 319	76 725	83 607	84 485	110 592	107 823	115 358

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

40.3 - FLUX ANNUELS

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
RESSOURCES										
Collecte (3)	- 1 677	- 7 958	- 2 375	- 3 433	354	2 315	13 837	1 079	1 673	10 976
CEP	- 1 707	- 5 717	- 1 378	- 2 293	- 294	1 346	7 864	- 10 627	- 2 348	- 3 582
CNE	30	- 2 241	- 997	- 1 140	648	969	5 973	- 457	- 1 651	1 483
Autres banques								12 163	5 672	13 075
Intérêts capitalisés	6 647	4 558	2 589	2 355	2 668	3 229	4 569	2 119	1 654	3 570
CEP	4 147	2 668	1 514	1 373	1 543	1 861	2 639	718	529	1 363
CNE	2 500	1 890	1 075	982	1 125	1 368	1 930	1 124	833	1 214
Autres banques							0	277	292	993
Autres ressources (4)	1 723	- 1 098	- 5 676	- 1 242	2 167	3 609	4 111	1 143	- 931	- 3 940
Refinancement CAR	0	2 576	0	0	0	0	0	0	0	0
logement	0	2 576	0	0	0	0	0	0	0	0
hors logement	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Remboursements (5)	3 872	6 601	4 760	4 053	5 091	3 936	3 870	4 312	5 792	6 096
logement	n.d.	2 942	3 265	3 386	4 524	3 480	3 361	3 598	4 408	4 842
hors logement	n.d.	3 659	1 495	667	567	456	509	714	1 384	1 254
TOTAL	10 565	4 679	- 702	1 733	10 280	13 089	26 387	8 653	8 188	16 702
EMPLOIS										
Prêts logement	5 687	4 268	3 838	4 340	5 209	7 521	9 540	12 125	13 982	13 937
CGLS	2 836	0	0	0	0	0	0	0	0	0
location	732	3 369	3 838	4 340	5 209	7 521	9 540	12 125	13 982	13 937
accession	625	899	0	0	0	0	0	0	0	0
pool PAP	1 494	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prêts hors logement (6)	5 031	244	1 292	242	348	544	1 029	3 361	1 265	3 503
Placements financiers nets	- 152	168	- 5 832	- 2 849	4 723	5 024	15 818	- 6 833	- 7 059	- 738
TOTAL	10 566	4 680	- 702	1 733	10 280	13 089	26 387	8 653	8 188	16 702

Source : Caisse des Dépôts et Consignations - Compte du Logement

(1) les livrets A des caisses d'épargne d'Alsace et de Moselle sont centralisés à 100% à la Caisse des Dépôts depuis le 1.1.2000 (50% auparavant)

(2) En 1996, comprend transfert de dette CGLS

(3) Solde dépôts - retraits

(4) Flux net, y compris les opérations sur le livret bleu et le FRGCE. La centralisation du livret bleu a été progressive de 1991 à 1999, elle est de 100% depuis 1999.

(5) Amortissements du capital (hors charges d'intérêt)

(6) Refinancement par la Caisse des dépôts en 2000, suite à la centralisation à 100% (50% auparavant) du livret A des caisses d'épargne d'Alsace et de Moselle.

Signification des sigles utilisés : CEP : Caisses d'Epargne et de Prévoyance

CNE : Caisse Nationale d'Epargne

CGLS : Caisse de Garantie du Logement Social

CAR : Caisse Autonome de Refinancement

41 - LIVRET BLEU (encours au 31/12)

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Crédit Mutuel	11 916	13 341	13 988	16 549	17 886	19 682	24 322	22 053	21 616	21 936
Autres banques (Livret A - Livret Développement durable)								14 514	20 901	33 949

Source : Crédit Mutuel - Compte du Logement

42 - EPARGNE-LOGEMENT

42.1 - ENCOURS DES DEPÔTS ET DES PRÊTS (au 31/12)

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
DEPÔTS										
Comptes	10 836	18 139	27 772	39 294	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 360
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	1 836	2 676	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	755	1 299	3 298	6 217	0	0	0	0	0	0
banques	8 245	14 164	24 474	33 077	38 666	38 140	37 070	36 812	36 381	36 360
Plans	27 815	69 965	191 857	227 783	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	4 251	12 354	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	1 479	3 395	20 201	24 985	0	0	0	0	0	0
banques	22 085	54 216	171 656	202 799	208 449	191 660	172 090	176 136	185 248	189 525
Ensemble	38 651	88 104	219 629	267 077	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	6 087	15 030	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	2 234	4 694	23 499	31 201	0	0	0	0	0	0
banques	30 330	68 380	196 130	235 876	247 115	229 800	209 160	212 948	221 629	225 885
PRÊTS										
Prêts sur comptes	6 571	9 294	10 739	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	1 491	1 571	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	473	540	1 030	0	0	0	0	0	0	0
banques	4 607	7 183	9 709	9 230	8 241	8 100	8 610	8 650	7 790	7 005
Prêts sur plans	13 332	22 889	16 293	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	2 463	3 897	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	780	1 251	1 408	0	0	0	0	0	0	0
banques	10 089	17 741	14 885	5 430	3 908	2 970	3 270	3 290	2 650	2 030
Ensemble	19 903	32 183	27 032	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035
Caisses d'Epargne et de Prévoyance (1)	3 954	5 468	0	0	0	0	0	0	0	0
Caisse Nationale d'Epargne	1 253	1 791	2 438	0	0	0	0	0	0	0
banques	14 696	24 924	24 594	14 660	12 149	11 070	11 880	11 940	10 440	9 035
RATIO DE TRESORERIE										
Encours des prêts / encours des dépôts	51,5 %	36,5 %	12,3 %	5,5 %	4,9 %	4,8 %	5,7 %	5,6 %	4,7 %	4,0 %

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

(1) depuis l'année 2000, les Caisses d'Epargne et de prévoyance sont regroupées avec les Banques

42.2 - PRIMES D'EPARGNE-LOGEMENT

	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre (en milliers)	1 120	1 626	2 286	1 662	2 196	1 748	1 770	1 089	736	733
comptes	289	347	303	188	133	171	205	174	116	99
plans	831	1 279	1 983	1 475	2 063	1 577	1 565	915	620	634
Montant (en millions d'euros)	819	1 556	1 473	1 098	1 784	1 476	1 588	908	628	670
comptes	133	146	96	48	34	49	63	55	36	29
plans	686	1 410	1 377	1 050	1 750	1 427	1 525	853	592	641

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

42.3 - FLUX ANNUELS

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Remboursements en capital	3 708	6 129	7 832	5 802	4 131	3 370	2 918	3 100	3 072	3 197
comptes	1 585	2 402	3 030	3 022	2 574	2 303	2 162	2 273	2 297	2 130
plans	2 123	3 727	4 802	2 780	1 557	1 067	756	827	775	1 067
Prêts versés	6 432	10 301	4 153	2 920	1 620	2 283	3 728	3 167	1 572	1 416
comptes	2 191	3 183	3 023	2 078	1 582	2 157	2 672	2 317	1 440	1 341
plans	4 241	7 118	1 130	842	38	126	1 056	850	132	75

Source : Ministère de l'Economie et des Finances - Direction du Trésor - Compte du Logement

43 - PARTICIPATION DES EMPLOYEURS A L'EFFORT DE CONSTRUCTION

montants en millions d'euros	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
RESSOURCES STABLES										
43.11 Ressources nouvelles	1 161	1 132	1 084	1 052	1 291	1 378	1 442	1 481	1 575	1 522
43.111 Affectation directe par les employeurs (1)	49	34	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
43.112 Collecte nette reçue	1 112	1 098	1 046	1 052	1 291	1 378	1 442	1 481	1 575	1 522
CIL - Associés UESL	985	996	1 035	1 331	1 378	1 480	1 540	1 640	1 703	1 674
CCI (2)	57	56	54	33	32	34	31	0	0	0
SIN, HLM, SEM, SACI, CAF	79	75	39	38	39	26	25	25	25	28
Remboursement aux entreprises	- 9	- 29	- 82	- 350	- 158	- 162	- 154	- 184	- 153	- 180
43.12 Remboursements de prêts	475	741	1 716	2 357	2 456	2 520	2 531	2 614	2 350	2 026
43.121 Personnes morales						662	649	763	700	653
43.121 Personnes physiques						1 858	1 882	1 852	1 650	1 374
43.14 Refinancement extérieur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
43.15 Ressources issues des cessions de titre			65	40	17	19	12	14	117	16
TOTAL	1 636	1 873	2 865	3 448	3 764	3 917	3 985	4 109	4 042	3 564
EMPLOIS A LONG TERME										
43.21 Concours aux personnes physiques	803	929	1 104	1 711	1 813	1 978	2 027	1 395	1 354	1 089
43.211 Concours directs des employeurs	49	34	38	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
43.212 Prêts des organismes collecteurs	754	895	1 066	1 635	1 723	1 878	1 920	1 295	1 260	1 037
43.213 Subventions des organismes collecteurs			1	76	90	100	106	101	95	51
43.22 Concours aux personnes morales	651	626	511	673	683	734	719	1 086	1 084	914
43.221 Prêts	485	475	438	568	487	537	475	802	544	520
43.222 Subventions	119	105	18	54	147	168	187	233	418	315
43.223 Souscriptions de titres	47	46	55	51	49	30	57	51	122	79
43.26 Affectation de la collecte des HLM/SEM à leurs propres programmes	39	32	17	21	11	9	9	3	3	3
43.27 Contribution au Fonds d'accèsion à la propriété	0	0	772	0	0	0	0	0	0	0
43.29 Remboursements du refinancement extérieur	0	0	144	134	9	10	10	n.d.	n.d.	n.d.
43.30 Contribution nette au financement des Politiques Nationales	0	0	57	1 080	1 003	1 152	1 003	1 887	2 294	1 685
43.30_1 Association Foncière Logement	0	0	0	445	728	750	838	750	600	400
43.30_2 Renouvellement urbain	0	0	0	658	280	371	182	595	1 100	615
43.30_3 Fonds GRL						37	9	30	48	77
43.30_4 ANAH (y compris PNRQAD)								490	525	575
43.30_5 Sécurisation des accédants PAS	0	0	57	- 23	- 7	- 9	- 28	0	n.d.	n.d.
43.30_6 Autres financements de politiques nationales					2	3	2	22	21	17
TOTAL	1 493	1 587	1 833	3 619	3 519	3 883	3 768	4 371	4 736	3 690

Source : ANPEEC - Compte du Logement

(1) Calcul théorique en fonction de la masse salariale.

(2) A partir de 2009, les CCI sont comptabilisées avec les CIL et associés UESL.

**50 - REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR CATEGORIE
ET LE TYPE DE LOGEMENT, EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

nombre en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
RESIDENCES PRINCIPALES	20 565	22 029	24 799	26 508	26 826	27 124	27 395	27 679	27 967	28 243
individuel	11 349	12 397	13 979	15 038	15 238	15 432	15 605	15 780	15 958	16 130
collectif	9 216	9 632	10 820	11 470	11 588	11 692	11 790	11 899	12 008	12 113
RESIDENCES SECONDAIRES	2 459	2 837	2 946	3 068	3 098	3 117	3 127	3 139	3 160	3 177
individuel	1 601	1 750	1 801	1 891	1 904	1 898	1 883	1 869	1 859	1 847
collectif	858	1 087	1 145	1 176	1 194	1 218	1 243	1 270	1 301	1 330
LOGEMENTS VACANTS	1 917	1 939	2 046	2 007	2 055	2 134	2 235	2 317	2 371	2 422
individuel	1 007	1 002	928	957	987	1 027	1 075	1 112	1 135	1 158
collectif	910	937	1 118	1 050	1 068	1 108	1 160	1 205	1 236	1 264
ENSEMBLE	24 941	26 805	29 791	31 582	31 978	32 375	32 756	33 135	33 497	33 842
individuel	13 957	15 149	16 708	17 886	18 128	18 357	18 563	18 761	18 952	19 135
collectif	10 984	11 656	13 083	13 696	13 850	14 018	14 194	14 374	14 545	14 707

Source : *Compte du Logement*

Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement
Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

**51 - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE,
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

51.0 - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

nombre en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	10 725	12 087	13 816	15 102	15 346	15 577	15 791	15 997	16 197	16 395
accédant	4 958	5 508	5 247	5 220	5 204	5 192	5 173	5 160	5 157	5 153
non accédant (1)	5 767	6 579	8 569	9 881	10 142	10 384	10 617	10 836	11 041	11 242
Locataires(3)	9 840	9 942	10 983	11 406	11 480	11 548	11 605	11 682	11 770	11 848
de personnes physiques	5 361	5 193	5 902	6 161	6 195	6 227	6 253	6 292	6 337	6 374
de HLM (2)	2 905	3 256	3 691	3 908	3 951	3 990	4 025	4 064	4 104	4 143
d'autres bailleurs sociaux	379	644	1 044	1 047	1 047	1 045	1 042	1 045	1 053	1 062
d'autres personnes morales	1 195	849	346	290	287	286	284	281	275	269
ENSEMBLE	20 565	22 029	24 799	26 508	26 826	27 124	27 395	27 679	27 967	28 243

Source : *Compte du Logement*

- (1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".
(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements appartenant à un OP (y compris OPAC) ou une SA.
(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeur ou toute autre personne physique ou morale, les créanciers, les usufruitiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires.
Par contre, les usufruitiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

**51 - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE,
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

51.1 - LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)

nombre en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	8 656	9 731	11 126	12 061	12 232	12 396	12 544	12 687	12 829	12 970
accédant	4 000	4 486	4 239	4 083	4 045	4 013	3 974	3 940	3 918	3 896
non accédant	4 656	5 245	6 887	7 978	8 187	8 383	8 571	8 746	8 911	9 074
Locataires	2 693	2 666	2 853	2 977	3 007	3 036	3 061	3 094	3 130	3 161
de personnes physiques	2 030	1 958	2 022	2 109	2 130	2 151	2 170	2 194	2 221	2 241
de HLM	260	341	526	579	587	596	603	611	620	628
d'autres bailleurs sociaux	78	165	250	244	244	243	241	241	242	244
d'autres personnes morales	325	202	55	46	46	46	47	47	47	47
ENSEMBLE	11 349	12 397	13 979	15 038	15 238	15 432	15 605	15 780	15 958	16 130

Source : *Compte du Logement*

51.2 - LOGEMENTS COLLECTIFS (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)

nombre en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	2 069	2 356	2 690	3 041	3 114	3 181	3 247	3 310	3 369	3 426
accédant	958	1 022	1 008	1 137	1 159	1 180	1 200	1 220	1 239	1 257
non accédant	1 111	1 334	1 682	1 904	1 955	2 001	2 047	2 090	2 130	2 169
Locataires	7 147	7 276	8 130	8 430	8 474	8 512	8 544	8 589	8 640	8 687
de personnes physiques	3 331	3 235	3 880	4 052	4 066	4 076	4 083	4 098	4 117	4 132
de HLM	2 645	2 915	3 165	3 329	3 364	3 395	3 422	3 453	3 485	3 515
d'autres bailleurs sociaux	301	479	794	804	803	802	801	804	810	818
d'autres personnes morales	870	647	291	245	241	239	238	234	228	222
ENSEMBLE	9 216	9 632	10 820	11 470	11 588	11 692	11 790	11 899	12 008	12 113

Source : *Compte du Logement*

**50 sans DOM - REPARTITION DES LOGEMENTS SELON LEUR CATEGORIE
ET LE TYPE DE LOGEMENT, EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE, EN METROPOLE**

nombres en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
RESIDENCES PRINCIPALES	20 230	21 627	24 256	25 895	26 200	26 484	26 741	27 011	27 284	27 547
individuel	11 087	12 083	13 591	14 593	14 784	14 970	15 136	15 304	15 476	15 641
collectif	9 143	9 544	10 665	11 302	11 416	11 515	11 605	11 706	11 809	11 906
RESIDENCES SECONDAIRES	2 440	2 815	2 922	3 044	3 073	3 091	3 099	3 110	3 130	3 146
individuel	1 587	1 734	1 784	1 874	1 886	1 880	1 864	1 849	1 839	1 826
collectif	853	1 081	1 138	1 169	1 187	1 210	1 235	1 261	1 291	1 320
LOGEMENTS VACANTS	1 873	1 898	1 980	1 935	1 981	2 059	2 156	2 236	2 286	2 334
individuel	975	972	881	906	935	974	1 020	1 056	1 077	1 098
collectif	898	926	1 099	1 029	1 047	1 086	1 137	1 180	1 209	1 236
ENSEMBLE	24 543	26 340	29 158	30 873	31 254	31 634	31 996	32 357	32 700	33 027
individuel	13 649	14 789	16 256	17 373	17 605	17 823	18 020	18 209	18 391	18 565
collectif	10 894	11 551	12 902	13 500	13 650	13 811	13 977	14 148	14 309	14 462

Source : *Compte du Logement*

- (1) Logement "individuel" : logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement
(2) Logement "collectif" : logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements

**51 sans DOM - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE, POUR LA METROPOLE,
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

51.0 sans DOM - ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES

nombres en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	10 544	11 864	13 527	14 764	15 000	15 223	15 430	15 629	15 822	16 014
accédant	4 938	5 478	5 198	5 158	5 140	5 125	5 104	5 089	5 082	5 076
non accédant (1)	5 606	6 386	8 329	9 606	9 860	10 098	10 326	10 541	10 740	10 938
Locataires(3)	9 686	9 763	10 729	11 131	11 200	11 261	11 311	11 382	11 462	11 533
de personnes physiques	5 277	5 095	5 777	6 024	6 056	6 086	6 109	6 146	6 190	6 224
de HLM (2)	2 865	3 213	3 635	3 855	3 899	3 938	3 973	4 012	4 052	4 091
d'autres bailleurs sociaux	357	613	977	964	960	954	946	944	946	950
d'autres personnes morales	1 187	842	340	288	285	284	283	280	274	268
ENSEMBLE	20 230	21 627	24 256	25 895	26 200	26 484	26 741	27 011	27 284	27 547

Source : *Compte du Logement*

- (1) Les fermiers-métayers sont compris dans la filière "propriétaires occupants non accédants".
(2) La filière "locataires de HLM" ne comprend que les logements gérés par des offices (y compris OPAC) et les SAHLM.
(3) Les ménages logés à titre gratuit, par leur famille, leur employeurs ou toute autre personne physique ou morale, les créanciers, les usufructiers (hors situation de donation ou de succession) sont répartis dans les filières des locataires.
Par contre, les usufructiers à la suite de donation ou de succession sont classés dans la filière des propriétaires non-accédants.

**51 sans DOM - REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE, EN METROPOLE
EN JUILLET DE CHAQUE ANNEE**

51.1 sans DOM - LOGEMENTS INDIVIDUELS (situés dans des immeubles comprenant un seul logement)

nombres en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	8 478	9 513	10 849	11 738	11 900	12 058	12 200	12 336	12 472	12 608
accédant	3 981	4 458	4 195	4 027	3 986	3 951	3 910	3 875	3 850	3 826
non accédant	4 497	5 055	6 654	7 712	7 915	8 107	8 290	8 462	8 623	8 781
Locataires	2 609	2 570	2 742	2 855	2 883	2 912	2 936	2 968	3 003	3 033
de personnes physiques	1 964	1 882	1 934	2 011	2 031	2 052	2 069	2 093	2 119	2 139
de HLM	252	333	518	572	581	589	597	606	614	623
d'autres bailleurs sociaux	70	155	237	228	227	226	224	224	224	226
d'autres personnes morales	323	200	53	44	45	45	46	46	46	47
ENSEMBLE	11 087	12 083	13 591	14 593	14 784	14 970	15 136	15 304	15 476	15 641

Source : *Compte du Logement*

51.2 sans DOM - LOGEMENTS COLLECTIFS, EN METROPOLE (situés dans des immeubles comprenant plusieurs logements)

nombres en milliers	1984	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Propriétaires occupants	2 066	2 351	2 678	3 026	3 099	3 165	3 230	3 293	3 350	3 406
accédant	957	1 020	1 003	1 132	1 154	1 174	1 194	1 214	1 233	1 250
non accédant	1 109	1 331	1 675	1 894	1 945	1 991	2 036	2 079	2 118	2 156
Locataires	7 077	7 193	7 987	8 276	8 317	8 350	8 375	8 414	8 459	8 500
de personnes physiques	3 313	3 213	3 843	4 013	4 025	4 034	4 040	4 054	4 071	4 085
de HLM	2 613	2 880	3 117	3 283	3 318	3 349	3 376	3 407	3 438	3 468
d'autres bailleurs sociaux	287	458	740	737	733	728	722	720	722	725
d'autres personnes morales	864	642	287	243	240	239	237	234	228	222
ENSEMBLE	9 143	9 544	10 665	11 302	11 416	11 515	11 605	11 706	11 809	11 906

Source : *Compte du Logement*

52 - REPARTITION DU NOMBRE DE LITS SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

Nombre de lits	1990	2000	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Accueil des personnes âgées	428 547	656 723	848 065	884 949	889 495	894 884	900 555	906 320	912 115
Accueil des adultes handicapés	57 584	93 047	114 913	119 295	120 890	121 688	121 954	122 042	122 072
Foyers de travailleurs migrants et de jeunes travailleurs	171 654	173 528	154 001	159 264	159 359	157 353	153 651	156 806	160 219
Foyers pour étudiants	137 664	155 431	164 693	166 351	168 009	169 666	172 364	173 216	174 067
Accueil des personnes en difficulté sociale	33 433	35 295	44 168	44 682	45 439	48 404	56 935	62 502	64 305
Ensemble	828 882	1 114 024	1 325 840	1 374 540	1 383 191	1 391 995	1 405 459	1 420 885	1 432 778

Source : *Compte du Logement*

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
Jean-Paul Albertini
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-128686-3

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 2011, 22,1 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement. Il est enfin le lieu d'une intervention importante des pouvoirs publics, les aides au logement représentant 2,25 % du produit intérieur brut (PIB).

Le compte du logement offre un cadre d'analyse complet et cohérent, utile au pilotage de ce secteur. Cette édition des comptes du logement présente les résultats détaillés de 1984 à 2011 ainsi que des prévisions des dépenses courantes, des logements achevés et de l'activité immobilière pour 2012.

Deux dossiers, l'un portant sur les avantages en termes de loyers pour les locataires du parc social, l'autre sur le poids des dépenses courantes de logement par quintile de niveau de vie, enrichissent ce panorama.

En 2011 le poids des dépenses courantes en logement dans le budget des ménages recule de 0,3 point en raison de conditions climatiques particulièrement clémentes et d'un nouveau ralentissement des prix des loyers. La dépense en logements neufs a rebondi, dynamisée notamment par l'effort accru d'investissement des bailleurs sociaux, tout comme le rythme des transactions dans l'ancien, qui a retrouvé son niveau d'avant-crise. Les aides publiques au logement atteignent 2,25 % du PIB.

L'année 2012 semble moins favorable. Certes, la construction neuve de logements collectifs se poursuit, maintenant ainsi la dynamique de l'investissement à un rythme proche de 2011 ; mais les mises en chantier sont clairement orientées à la baisse, tout comme les travaux de gros entretien et d'amélioration ainsi que les transactions dans l'ancien, qui réagissent en phase avec le ralentissement de la croissance économique française.

Les dépenses courantes devraient subir, en 2012, une nette accélération due au rebond des dépenses d'énergie de chauffage et à l'accélération des prix des loyers. Ces facteurs pèsent sur les budgets des ménages dont le revenu disponible est déjà affecté par la hausse du taux de chômage et des prélèvements obligatoires. Le resserrement de l'ensemble de ces contraintes pèse également sur les travaux d'entretien et d'amélioration.

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



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 : osl.c.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71

