

Janvier
2012

Comptes du logement

Premiers résultats 2011

Le compte 2010

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

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère
de l'Écologie,
du Développement
durable,
des Transports
et du Logement

COMPTE DU LOGEMENT

Rapport de la commission
des comptes du logement

Premiers résultats 2011

Le compte 2010

COMPTE DU LOGEMENT

Édition 2011

SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE – LES PREMIERS RÉSULTATS 2011 ET LE COMPTE 2010	7
Vue d'ensemble	9
R – Premiers résultats 2011	15
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2011 - résultats provisoires.....	16
R2 - Les loyers et l'énergie en 2011 - résultats provisoires.....	18
R3 - Les logements achevés en 2011 - résultats provisoires	20
R4 - L'activité immobilière en 2011 - résultats provisoires.....	22
E – Le logement dans l'économie en 2010.....	25
E1 - Bilan économique de l'année 2010	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 2010	34
D – Les dépenses courantes en 2010	37
D1 - Le parc de logements	38
D2 - Les dépenses courantes de logement ordinaire	40
D3 - Les loyers en 2010.....	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 2010	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 2010	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 2010	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 2010	92
A – Les aides publiques et les prélèvements en 2010	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
Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants	123
TROISIÈME PARTIE – MÉTHODE.....	129
Comptes-rendus des réunions du groupe de travail de la commission sur la territorialisation du compte du logement, la réalisation d'un document « État du logement » et les avantages, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM	
Réunion du 31 mars 2011	131
Réunion du 12 mai 2011.....	135
Réunion du 23 juin 2011	137
Réunion du 3 octobre 2011.....	140
Révision de l'évaluation de la dépense en logement 2009.....	143
QUATRIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE.....	155
Sommaire	157
Présentation du compte du logement	159
Nomenclatures et définitions	165
Glossaire.....	173
Remarques des membres de la commission :	
Au cours de la réunion du 1 ^{er} décembre 2011	185
CINQUIÈME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES	191
Sommaire	193
Les comptes annuels en 2010.....	195
Les séries chronologiques 2001 – 2010	213
Les aides publiques et les prélèvements 2001 - 2010.....	258
Les aides personnelles : répartition et évolution 2001 - 2010.....	267
Les circuits de financement 2001 – 2010	270
Le parc de logements 2001 – 2010	273

RAPPORT À LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

Édition 2011

Président : M. le ministre chargé du logement

Vice-Présidente : Mme Sabine BAÏETTO-BEYSSON

Rapporteurs : M. Karl EVEN et Mme Nathalie MORER (SOeS)

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

La note de méthode « Révision de l'évaluation de la dépense en logement en 2009 » a été rédigée par Karine BOUTIER et Nathalie MORER (Commissariat général au développement durable).

L'étude « Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants » a été rédigée par Elodie LALANDE (Commissariat général au développement durable).

Nous adressons nos remerciements :

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

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

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

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

Composition de la commission des comptes du logement

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

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

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

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

- Douze membres de droit représentant l'administration :

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

ou leurs représentants

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

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

ou leurs représentants

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

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

PREMIÈRE PARTIE

LES PREMIERS RESULTATS 2011 ET LE COMPTE 2010

VUE D'ENSEMBLE

Alors que l'économie française renoue avec la croissance en 2010, les dépenses consacrées au logement s'inscrivent en hausse (+ 1,4 %¹ après - 2,8 %) pour s'établir à 430,1 milliards d'euros.

Cette progression traduit l'accélération des dépenses courantes et un nouveau repli des dépenses en capital en lien avec la chute de l'investissement neuf (- 11,9 %). Après une baisse ponctuelle en 2009, les prix immobiliers reprennent leur ascension dans l'ancien et dans le neuf (respectivement + 6,4 % et + 1,1 % en moyenne annuelle). La hausse des volumes des transactions dans l'ancien (+ 28,3 %) contraste avec la baisse dans le neuf (- 11,9 %), pourtant encore soutenu par les bailleurs sociaux.

Les dépenses courantes dans les logements ordinaires accélèrent en 2010 après avoir évolué à un rythme historiquement bas en 2009 (+ 3,2 % après + 1,8 %). Ce mouvement est la traduction de la hausse concomitante des volumes, en lien avec la rigueur de la météo, et des prix de l'énergie dans un contexte de ralentissement des dépenses de loyers.

Parallèlement, les revenus (+ 2 % en 2010) progressent moins vite que les dépenses courantes de logement. Aussi, le poids de ces dernières, nettes des aides, dans le budget des ménages s'alourdit à nouveau, de 0,3 point en 2010 pour s'établir à 22,3 %.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 40,6 milliards d'euros et représente, en 2010, 9,5 % de la dépense en logement, en progression de 0,6 point par rapport à 2009, et 2,1 % du PIB (+ 0,10 point par rapport à 2009).

L'année 2011 est marquée par deux phénomènes qui jouent en sens inverse, mais qui conduisent globalement à une accélération de la dépense en logement. D'une part, les dépenses courantes ralentissent vivement à + 1,9 % : elles enregistrent un recul des volumes lié à la baisse des consommations d'énergie, neutralisé partiellement par une progression des prix de l'énergie. D'autre part, l'investissement en logements neufs et les transactions dans l'ancien évoluent à nouveau en phase : ils progressent tous deux, aussi bien en volume qu'en prix.

Après avoir subi, en 2009, la récession la plus importante depuis l'après-guerre, l'économie française renoue avec la croissance en 2010. Elle bénéficie d'une reprise de la demande des entreprises, soutenue par l'accélération de la consommation des ménages et des exportations tirées par la hausse de la demande étrangère. Le climat conjoncturel se détériore au cours de l'été 2011 dans un contexte d'incertitude liée aux dettes souveraines : les entreprises freinent leur investissement face à la dégradation des perspectives d'activité liées au ralentissement de la demande interne et externe.

L'emploi, qui avait progressé en 2010, continue de croître au premier semestre 2011, porté par le secteur marchand dans un contexte de stabilisation de l'emploi industriel. En conséquence, le taux de chômage, qui était passé de 9,9 % fin 2009 à 9,7 % fin 2010, redescend légèrement à 9,6 % à la fin du deuxième trimestre 2011. Toutefois, en raison du regain d'inflation dû à la hausse des prix de

l'énergie et alimentaires, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages ralentit en 2010 (voir *fiche E1 - Bilan économique de l'année 2010*). Il accélère à nouveau en 2011 sous l'impulsion de la hausse des revenus d'activité quelque peu compensée par celle de la fiscalité et de l'inflation.

Les ménages ont dynamisé leur consommation en 2010 en puisant légèrement dans leur épargne. En 2011, ils ralentissent leur consommation et augmentent à nouveau leur épargne. Parallèlement, les crédits versés aux ménages pour acquérir un logement remontent fortement en 2010 en raison du ressaut de l'activité immobilière, alors que les banques ont quelque peu assoupli les conditions d'emprunts auprès des ménages et que les taux des prêts à l'habitat reculent régulièrement. En 2011, les banques recommencent à durcir très légèrement les critères d'octroi des crédits et les taux d'intérêt repartent à la hausse.

¹ En hausse par rapport à la nouvelle évaluation de la dépense en logement en 2009 (cf note méthodologique sur la révision de la dépense en logement).

Ressaut de l'activité immobilière

Dans ce contexte, l'activité immobilière, qui mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, progresse en 2011 à un rythme équivalent à celui de 2010. Ces hausses font suite à une baisse en 2009, la plus forte jamais enregistrée depuis l'origine du compte (1984). Les hausses de 2010 et 2011 effacent le repli des deux années précédentes. L'activité immobilière s'établit à 303,4 milliards d'euros en 2011 (voir fiche R4 - Les acquisitions de logements et les travaux en 2011 - résultats provisoires).

Les acquisitions de logements neufs repartent à la hausse en 2011

En 2010, l'activité immobilière repart à la hausse, sous l'effet de l'augmentation des transactions dans l'ancien, et dans un contexte de repli marqué du marché du neuf. En 2011, la hausse des acquisitions et travaux s'explique par le retour à la croissance de la production de logements neufs, alors que les transactions dans l'ancien ralentissent.

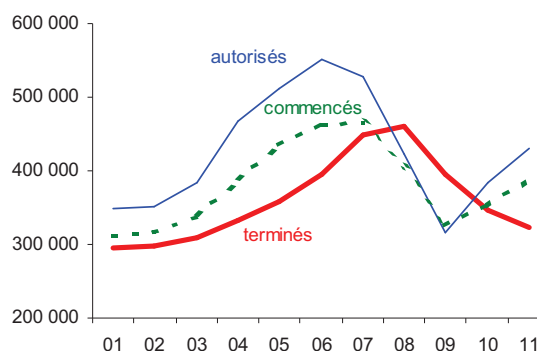
Dans le neuf, l'activité immobilière se replie pour la deuxième année consécutive en 2010, avant de repartir à la hausse en 2011. Le niveau atteint en 2011 reste cependant nettement inférieur à celui observé avant la crise immobilière. Si, en 2010, l'augmentation des prix limite le recul de l'activité, la hausse des prix va de pair avec la croissance retrouvée des volumes en 2011. L'indice du coût de la construction accélère même en 2011 (+ 4,5 % après + 1,1 % en 2010 et - 7,1 % en 2009).

La conjoncture économique impacte l'activité immobilière dans le neuf avec décalage en raison de l'inertie liée aux délais de construction des logements. Les conditions économiques et le niveau atteint par les prix entament, en 2010, la demande. Néanmoins, après le repli du marché du neuf en 2009, la situation s'améliore dès 2010, favorisée par la baisse des taux d'intérêt, la majoration du prêt à taux zéro dans le neuf, la fin annoncée du pass foncier et de la limitation du crédit d'impôt lié à un investissement locatif (voir fiche I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs). L'investissement en logements neufs se replie en 2010 de façon moins prononcée qu'en 2009 avant de croître à nouveau en 2011. La production en équivalent surface suit ce même mouvement, en raison du ressaut des mises en chantier opérées en 2010. Toutefois, le nombre de logements terminés se replie toujours en 2010 et 2011. Il passe sous le seuil des 350 000 en 2010 pour atteindre 324 000 unités en 2011, niveau qui reste toutefois supérieur à celui de 2003 (voir graphique 1). Les durées de chantier, qui s'étaient allongées régulièrement entre 2005 et 2009, se réduisent en 2010 et en 2011.

En 2010, le marché du neuf est soutenu, comme en 2009, par les bailleurs sociaux. Toutefois, leurs investissements en logements neufs ralentissent (+ 17,9 % après + 21,2 % en 2009). La construction de logements sociaux est dynamisée depuis 2005 par les programmes de rénovation urbaine mis en place par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru - voir fiche I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales). Depuis 2004, la reconstruction de près de 66 000 logements a été financée dans ce cadre. Par ailleurs, le plan de relance de l'économie mis en place fin 2008 comporte un volet de soutien au logement, qui se traduit par l'acquisition par les bailleurs HLM de logements auprès de promoteurs.

Graphique 1

LE REcul DES LOGEMENTS TERMINÉS EST MOINS PRONONCÉ EN 2011 QU'EN 2010



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11 - Champ : France métropolitaine - Les logements autorisés correspondent aux logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation.

L'activité immobilière dans l'ancien est la plus rapidement impactée par la conjoncture économique. Après avoir baissé fortement en 2009, les acquisitions remontent vivement en 2010. Ce dynamisme se poursuit en 2011, mais à un rythme plus modéré (+ 20,0 % après + 36,4 %). Ces augmentations sont les plus fortes depuis le début des années 2000. Les acquisitions de logements anciens retrouvent un niveau supérieur à celui précédant la crise immobilière, annihilant donc les replis de 2008 et 2009.

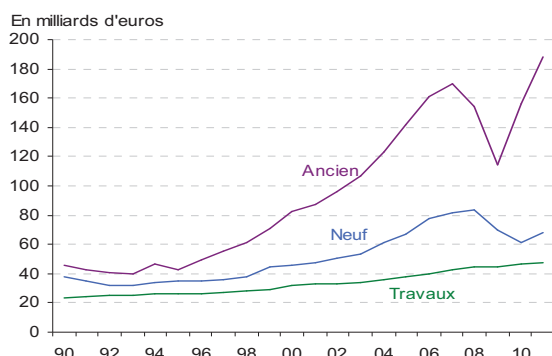
Le rebond de l'activité immobilière se traduit par une croissance élevée des volumes en 2010 et en 2011. Reflet de l'évolution du nombre de transactions, les volumes progressent en 2011 de façon plus modérée (+ 13,2 % après + 27,8 %).

En 2011, comme en 2010, la hausse des prix accompagne celle des volumes. Après un recul en 2009, les prix évoluent à des rythmes proches en 2011 et 2010 (+ 6,0 % après + 6,4 % en 2010 et - 7,1 % en 2009).

Contrairement aux acquisitions de logements anciens, les gros travaux d'entretien-amélioration augmentent faiblement en 2011 après avoir accéléré en 2010 (+ 2,6 % après + 3,2 % en 2010 et + 0,2 % en 2009). L'activité d'entretien-amélioration s'effrite en 2011 sous l'effet d'un net ralentissement des volumes (+ 0,8 % après + 2,3 % en 2010), partiellement compensé par une accélération des prix (+ 1,8 % après + 0,9 % en 2010).

Graphique 2

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS LE NEUF RENOUVE AVEC LA CROISSANCE EN 2011



Source : Compte du logement 2010

L'apport personnel progresse moins vite que les crédits versés aux ménages

En 2010, les investisseurs bénéficient de conditions de financement plus favorables qu'en 2009, mais celles-ci évoluent défavorablement en 2011.

Les organismes HLM profitent d'une offre accrue de crédits émanant de la Caisse des dépôts et consignations. Le taux de rémunération du livret A recule en 2010 entraînant la baisse des taux d'intérêt des prêts locatifs sociaux, avant de remonter en 2011. L'élargissement de la distribution du Livret A à l'ensemble des banques début 2009 a permis de collecter 1,7 milliard d'euros supplémentaires en 2011. Les organismes sociaux perçoivent en outre des montants d'aides croissants dans le cadre du plan de rénovation urbaine.

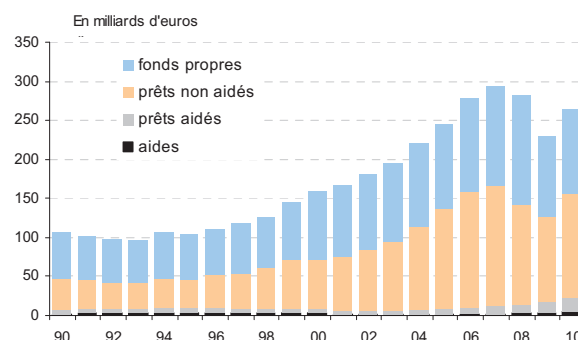
Les ménages bénéficient également de conditions de financement plus favorables en 2010 qu'en 2009. Les critères d'octroi des crédits se sont stabilisés en 2010, avant de se resserrer très légèrement en 2011. Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat, qui ont reculé continûment depuis 2007 pour atteindre le niveau nominal le plus bas d'après-guerre en novembre 2010, remontent progressivement en 2011 (+ 0,6 point). En 2011, les taux d'intérêts restent toutefois, en moyenne annuelle, à un niveau inférieur à ceux de 2009. La durée moyenne des prêts s'est réduite en 2010 (- 3 mois après - 6 mois en 2009). Le recul, initié fin 2007, semble être stoppé : la durée moyenne

des prêts repart à la hausse à partir de juillet 2010 où elle s'établit à 208 mois et se stabilise autour de 212 mois au troisième trimestre 2011. Après un net recul en 2009, les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages repartent fortement à la hausse en 2010, en lien avec la reprise de la demande. Les crédits évoluent à un rythme plus soutenu que celui de l'activité immobilière. Le mouvement de hausse des crédits s'accompagne donc d'un repli de la part de l'apport personnel des ménages pour la deuxième année consécutive (voir graphique 3 et fiche I2 - Le financement des acquisitions et des travaux). Cette baisse est entièrement imputable à l'investissement en logements neufs, alors que dans l'ancien, la part des fonds propres continue de progresser.

La distribution de crédits à l'habitat, qui a fortement progressé en 2010, reste dynamique au premier semestre 2011, même si sa hausse est moins soutenue qu'en 2010. Au troisième trimestre 2011, la production de crédits nouveaux à l'habitat se réduit à nouveau.

Graphique 3

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



Source : Compte du logement 2010

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

Les aides versées par les pouvoirs publics aux producteurs (« aides à la pierre ») s'élèvent à 8,6 milliards d'euros en 2010. Elles ralentissent, mais progressent toujours à un rythme rapide (+ 13,0 % après + 15,6 %). Cette évolution tient essentiellement à l'accroissement des aides et subventions en faveur du logement locatif social, lié principalement au développement de l'Anru (voir fiche A5 - Les aides aux producteurs de service de logement). Mis en place fin 2008, le plan de relance, qui comporte un volet favorisant la construction de logements sociaux, y contribue également : il s'est notamment traduit par l'acquisition en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) de 20 000 logements locatifs par les bailleurs HLM en 2010, comme en 2009.

Les avantages conférés aux producteurs² s'élèvent à 23,0 milliards d'euros et continuent d'augmenter substantiellement en 2010 : + 13,2 % après + 13,8 % l'année précédente. Cette évolution est due principalement à la forte croissance des aides à l'investissement locatif social et à la progression des avantages de taux, lesquels augmentent principalement sous l'effet de la croissance des prêts locatifs sociaux. L'accélération du nombre des prêts aidés aux ménages y contribue également. Ces derniers ont en effet bénéficié du doublement, puis de la majoration du prêt à taux zéro dans le neuf et du prêt Pass-foncier, dont la distribution s'est achevée fin 2010. (voir fiche A8 - Les aides perçues par les producteurs et avantages de taux).

Les dépenses courantes ralentissent en 2011

Les dépenses courantes (hors redevances) ralentissent en 2011, après avoir accéléré en 2010 (+ 1,9 % en 2010 après + 3,3 % l'année précédente). Elles s'établissent à 298,3 milliards d'euros.

Cette décélération trouve son origine dans le net repli des dépenses en volume dans un contexte de stabilité de l'évolution des prix. Jamais depuis l'origine du compte (1984), les dépenses courantes ne s'étaient repliées en volume. Ce phénomène s'explique par le recul des dépenses d'énergie en volume, en lien avec une météo clémente en début d'année entraînant une diminution des consommations de chauffage.

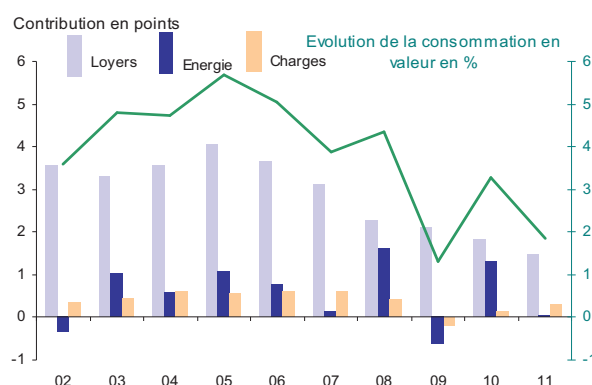
La baisse des dépenses d'énergie en volume est compensée par l'accélération, pour la deuxième année consécutive, des prix de l'énergie, en lien avec l'évolution des prix pétroliers. Ces derniers retrouvent un niveau comparable à celui de l'année 2008. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, progresse de 22,1 % en 2011, après une hausse de 23,2 % en 2010. De même, le prix du gaz, dont l'évolution suit avec décalage celle du prix du fioul, a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 9,9 % en 2011 après + 2,5 %). Au cours des dix dernières années, le prix du fioul a plus que doublé (+ 123 %) et celui du gaz a progressé de 50 %. Outre celui des énergies fossiles, le prix de l'électricité augmente également fortement en 2011 (+ 6,5 %). Cette énergie représente plus de la moitié des dépenses d'énergie (hors eau).

Les dépenses de loyers, qui représentent les trois quarts des dépenses courantes,

ralentissent en 2011 pour la sixième année consécutive et évoluent à un rythme historiquement bas. Les prix des loyers ralentissent dans le secteur libre en lien avec la moindre progression en 2011 qu'en 2010 de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail. Les prix des loyers du secteur social décélèrent également. En revanche, et à l'instar de la phase descendante du cycle immobilier précédent, ils progressent plus rapidement que ceux du secteur libre, et ceci pour la quatrième année consécutive. En 2010, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation.

Graphique 4

L'ÉNERGIE, PRINCIPAL CONTRIBUTEUR DU RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES EN 2011



Source : Compte du logement 2010, premiers résultats 2011

En 2011, la dépense moyenne par logement, tirée par le ralentissement des dépenses d'énergie, progresse à un rythme moins soutenu qu'en 2010. Elle s'élève à 9 800 euros par ménage et par an, après 9 700 en 2010 (voir graphique 5).

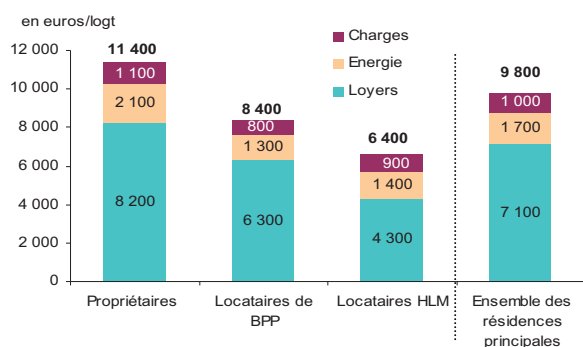
Les locataires du parc privé voient leur dépense moyenne par logement évoluer plus fortement que ceux du secteur social (+ 1,4 % contre + 0,9 %). Les premiers pâtissent d'une hausse plus importante des prix de l'énergie (+ 8,7 % contre + 7,9 %).

Les dépenses des propriétaires ralentissent plus vite que celles des locataires, en raison du recul plus marqué des dépenses d'énergie. Les propriétaires bénéficient davantage de la clémence de la météo car ils occupent principalement des logements individuels, dans lesquels les consommations d'énergie, plus erratiques, sont plus sensibles aux conditions météorologiques.

² qui comprennent, outre les aides versées, les avantages de taux et les avantages fiscaux.

Graphique 5

LA DÉPENSE MOYENNE POUR SE LOGER S'ÉLÈVE À
9 800 EUROS PAR AN EN 2011



Source : Compte du logement 2010, premiers résultats 2011

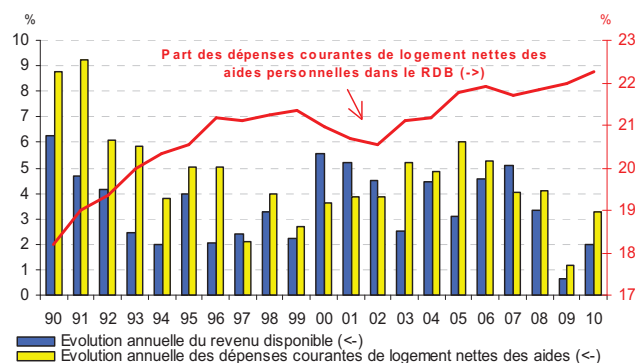
Le poids des dépenses courantes dans le revenu des ménages s'alourdit encore en 2009

En 2010, les aides personnelles au logement, destinées à prendre en charge une partie des dépenses supportées par les occupants, ralentissent (+2,0 % après +2,7 %), en lien avec une progression modérée du nombre de bénéficiaires et une faible revalorisation des barèmes utilisés dans le calcul du montant des aides personnelles. Les aides personnelles s'élèvent à 15,9 milliards d'euros en 2010. Leur croissance ressort inférieure à celle des dépenses courantes, et la part des dépenses courantes financées par les aides au logement baisse de ce fait après deux années de progression : les aides personnelles couvrent 5,2 % des dépenses courantes des ménages en 2010, après 5,3 % en 2009 et 5,2 % en 2008 (voir fiche E4 - Les aides personnelles au logement et le financement des dépenses courantes).

Les dépenses courantes financées par les ménages évoluent plus vite que les revenus en 2010 (+3,2 % contre +2,0 %). Les ménages consacrent 22,3 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement, après 22,0 % en 2009 (voir graphique 6).

Graphique 6

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



Source : Compte du logement 2010

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

En 2010, la dépense en logement, qui mesure le montant des dépenses de logement de l'ensemble des agents économiques, qu'elles soient à usage de consommation ou d'investissement, s'élève à 430,1 milliards d'euros et équivaut à 22,3 % du PIB (voir fiche E2 - La dépense en logement et tableau 1).

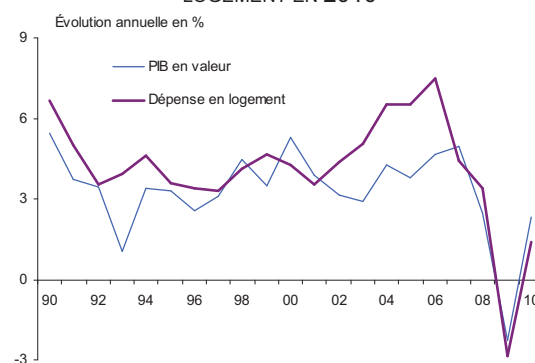
Le poids du logement dans le PIB se replie pour la deuxième année consécutive (-0,2 point en 2010), après avoir progressé tous les ans depuis 2002. Alors que la dépense en logement évoluait bien plus rapidement que la demande intérieure entre 2002 et 2006, les cycles immobilier et économique sont redevenus proches en amplitude depuis 2007.

En 2010, comme en 2009, la dépense en logement est un peu moins dynamique que le PIB. Cela tient notamment au recul de l'investissement en logements neufs des ménages qui contraste avec le retour à la croissance de l'investissement productif des entreprises (voir fiche E3 - Le logement dans l'économie et graphique 7).

En conséquence, comme en 2009, le rythme d'évolution des dépenses courantes de logement ressort supérieur à celui de l'investissement en logement. ■

Graphique 7

LE PIB ÉVOLUE PLUS RAPIDEMENT QUE LA DÉPENSE EN LOGEMENT EN 2010



Sources : Compte du logement 2010 et Insee, Comptes nationaux

Tableau 1

LES GRANDS AGRÉGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur Milliards d'euros					Évolution annuelle moyenne (en %)			
	1984	2000	2008	2009	2010	2010/ 1984	2010/ 2000	2009/ 2008	2010/ 2009
LES DÉPENSES DE LOGEMENT									
Dépenses courantes de logement	84,8	203,7	290,4	294,1	303,4	5,0	4,3	1,3	3,2
Loyers (yc redevances)	52,1	149,9	213,8	219,7	225,0	5,8	4,4	2,8	2,4
Énergie	23,5	34,9	48,4	46,7	50,4	3,0	3,3	- 3,6	8,1
Charges	9,2	18,9	28,2	27,7	28,1	4,4	4,8	- 1,8	1,4
Dépenses d'investissement	49,0	84,2	140,0	124,0	120,3	3,5	5,2	- 11,5	- 2,9
Logements neufs	30,5	46,0	83,1	69,9	61,6	2,7	5,7	- 15,8	- 11,9
Travaux	16,5	31,8	44,9	45,0	46,4	4,1	4,6	0,2	3,2
Acquisition-cessions logements anciens	2,0	6,4	12,0	9,0	12,3	7,3	3,9	- 24,7	36,0
Flux financiers	1,3	3,6	5,7	6,0	6,3	6,4	5,6	5,1	4,2
Dépense en logement	135,1	291,5	436,2	424,1	430,1	4,6	4,5	- 2,8	1,4
LES FINANCEMENTS PUBLICS									
Avantages conférés aux consommateurs	4,7	13,7	17,1	17,5	17,6	5,2	2,6	2,2	0,6
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4,6	12,3	15,2	15,6	15,9	5,0	2,6	2,7	2,0
Avantages conférés aux producteurs	9,0	11,2	17,9	20,3	23,0	3,7	7,4	13,8	13,2
<i>dont aides à la pierre (1)</i>	4,8	4,8	6,6	7,6	8,6	2,3	5,9	15,6	13,0
Avantages conférés au logement	13,8	24,9	35,0	37,9	40,6	4,2	5,0	8,1	7,3
LES AGRÉGATS MACRO-ÉCONOMIQUES									
PIB en valeur	695,0	1 439,6	1 933,2	1 889,2	1 932,8	4,0	3,1	- 2,3	2,3
Revenu disponible des ménages (RDB)	465,0	913,3	1 259,3	1 267,1	1 292,1	4,0	3,7	0,6	2,0
	Ratio en %					Écart en points			
LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE									
Dépense en logement/PIB	19,4	20,2	22,6	22,5	22,3	0,1	0,2	- 0,1	- 0,2
Avantages conférés/PIB	1,98	1,73	1,81	2,00	2,10	0,01	0,04	0,19	0,10
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	17,2	20,7	21,9	22,0	22,3	0,2	0,1	0,1	0,3

Source : Compte du logement 2010 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 RÉSULTATS 2011

R1 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2011

RÉSULTATS PROVISOIRES

Ralentissement des dépenses courantes en 2011

Après un ressaut en 2010, les dépenses courantes en logement des ménages ralentissent fortement en 2011 (+ 1,9 % après + 3,3 % en 2010) pour atteindre 298,3 milliards d'euros (voir *tableau R1.1*). Cela s'explique par le repli des dépenses courantes en volume (- 0,3 %), phénomène jamais observé depuis l'origine du compte (1984), et une évolution des prix proche de celle de 2009 (+ 2,2 % après + 2,1 %).

Après une forte hausse en 2010, les dépenses d'énergie et d'eau en volume reculent fortement en 2011 (- 7,2 % en 2011 après + 2,9 % en 2010 - voir *graphique R1.4*). Cela s'explique par une météo particulièrement clémente en début d'année. Ce repli des volumes est compensé par l'accélération, pour la deuxième année consécutive, des prix de l'énergie. Celle-ci est directement liée aux évolutions des prix des produits pétroliers. Ces derniers, qui avaient atteint un point bas en décembre 2008, sont orientés à la hausse depuis 2009. Le prix du fioul progresse fortement (+ 22,1 % en 2011). Le prix du gaz accélère également, mais dans une mesure moindre (+ 9,9 %).

Le ralentissement des prix des loyers, initié il y a cinq ans, se poursuit en 2011 (+ 0,9 % après + 1,3 %). La décélération des loyers dans les secteurs libre et social simultanément explique ce mouvement. Le rythme de croissance des charges s'élève en 2011 (+ 3,2 % en 2011 après + 1,4 %), les volumes s'inscrivant en hausse après avoir reculé en 2009 et 2010.

Un ralentissement plus marqué pour les propriétaires

Les dépenses courantes des propriétaires et des locataires ralentissent fortement en 2011, après avoir nettement accéléré.

Les dépenses par logement des propriétaires ralentissent plus vite que celles des locataires, en raison du recul plus marqué des dépenses d'énergie. Ces dernières se replient plus fortement en volume. Les logements des propriétaires sont majoritairement des maisons individuelles, dans lesquelles les consommations d'énergie, plus erratiques, sont directement liées aux conditions météorologiques. Les propriétaires bénéficient donc davantage de la clémence de la météo en 2011. Les dépenses d'énergie en volume se replient plus fortement chez les non accédants que chez les accédants.

Les dépenses courantes par logement des locataires HLM décelèrent plus fortement que celles des locataires du parc privé.

Les locataires du secteur libre sont davantage impactés par la hausse des prix de l'énergie (+ 8,7 % contre + 7,9 % dans le parc social). Les prix des énergies fossiles (fioul et gaz) contribuent à la hausse des prix de l'énergie de façon identique dans les deux parcs. L'évolution des prix de l'électricité pénalise davantage les ménages du secteur libre, cette énergie étant utilisée comme mode de chauffage dans 47 % des logements du parc privé, contre 18 % dans le parc social (voir *graphique D8.4 et tableau R2.2 des fiches D8 Les dépenses courantes par filière* et R2 «Les loyers et l'énergie en 2011»). ■

Perspectives 2011 : les hypothèses retenues

Les évolutions en moyenne annuelle des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2011 mêlent données observées et prévisions :

Prix

Énergie : les prix sont gelés à fin septembre 2011.

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 2011 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 2011 sont connus et les deux derniers estimés.

Volumes

L'évolution du *parc de logements* repose en 2011 sur une baisse du nombre de logements terminés (Voir *fiche R3 - Les logements achevés en 2011*). L'ensemble du parc progresserait de + 1,1 %, dont + 1,0 % pour 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 2011 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 2011, la baisse s'établirait à - 19,7 %.

La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme entre 2009 et 2010. Les consommations unitaires (en kWh par m²) des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2010. La consommation en volume de fioul et de GPL dépend en outre des prix.

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

Tableau R1.1

LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 1,9 % EN 2011

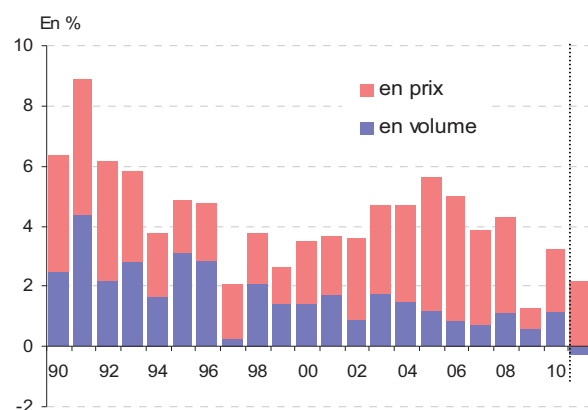
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	218,7	214,2	2,1	1,2	0,9	2,5	1,1	1,3
Énergie et eau	50,6	50,4	0,3	- 7,2	8,1	8,1	2,9	5,0
Charges	29,0	28,1	3,2	0,8	2,3	1,4	- 1,2	2,7
Dépenses courantes (RP+RS)	298,3	292,6	1,9	- 0,3	2,2	3,3	1,2	2,1

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

■ prévision

Graphique R1.1

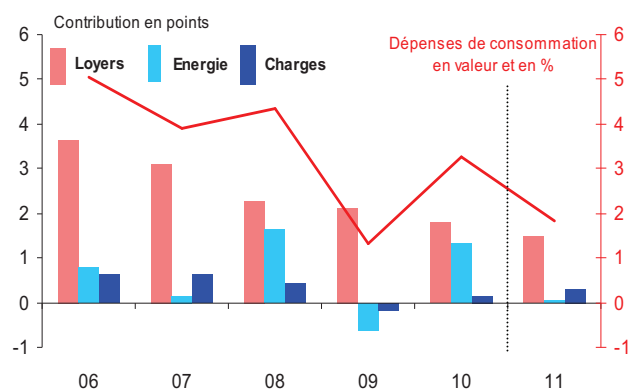
NET RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R1.3

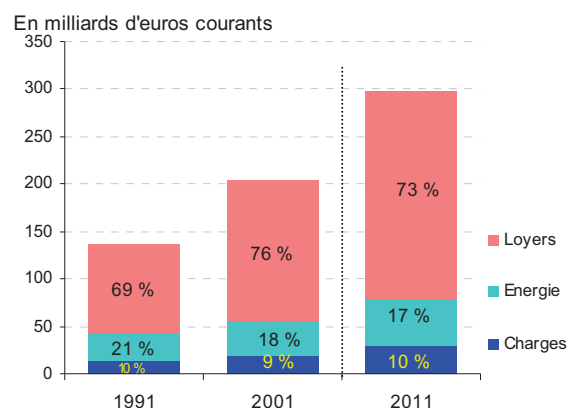
L'ÉNERGIE, PRINCIPAL CONTRIBUTEUR DU RALENTISSEMENT DES DÉPENSES COURANTES EN 2011



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R1.2

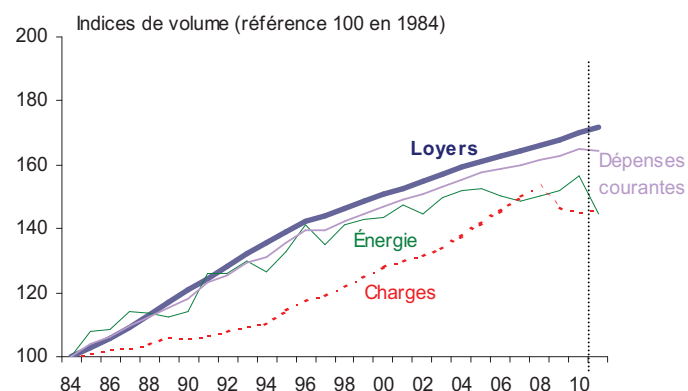
73 % DES DÉPENSES COURANTES CONSACRÉES AUX LOYERS



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Tableau R1.2

DÉPENSES 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	203,1	209,0	214,2	218,7
Énergie et eau	28,8	36,5	35,8	37,9	39,2	41,8	43,7	44,0	48,4	46,7	50,4	50,6
Charges	13,5	19,5	20,3	21,3	22,6	23,9	25,4	27,0	28,2	27,7	28,1	29,0
Ensemble	136,3	204,4	211,8	221,9	232,4	245,7	258,0	268,1	279,7	283,4	292,6	298,3

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

■ prévision

R2 - LES LOYERS ET L'ÉNERGIE EN 2011 - RÉSULTATS PROVISOIRES

Ralentissement marqué des loyers dans le secteur social

En 2011, et pour la sixième année consécutive, les prix des loyers ralentissent (+ 0,9 % après + 1,3 % en 2010 et + 1,8 % en 2009 - voir graphique R2.1). Ce mouvement résulte de la poursuite de la décélération des prix des loyers des secteurs libre (loyers des locataires du parc privé et loyers imputés) et HLM. Le rythme d'évolution des loyers est le plus faible enregistré depuis l'origine des comptes, soit 1984.

Dans le secteur privé, le ralentissement des prix des loyers (+ 0,9 % en 2010, après + 1,2 % en 2010) traduit celui de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4). Les hausses de loyers sont de plus en plus faibles au moment du changement de locataire. Les loyers parisiens continuent à ralentir en 2011 : ils progressent à un rythme de + 0,9 %, après + 1,8 % en 2010. Dans les grandes agglomérations, hors Paris, le ralentissement est moins marqué. L'évolution des loyers y reste inférieure à celle de l'agglomération parisienne.

Dans le secteur social, les augmentations de loyers sont moins fortes en 2011 qu'en 2010 (+ 1,1 % après + 2,0 % en 2010 et + 3,0 % en 2009). Depuis le 1^{er} janvier 2011 (et jusqu'au 31 décembre 2013), la révision des loyers pratiqués des logements 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 des loyers du secteur social progressent néanmoins plus rapidement que ceux du secteur libre (voir graphique R2.2), mais le différentiel s'atténue.

Les dépenses de loyers en volume accélèrent très légèrement pour la quatrième année consécutive (+ 1,2 % après + 1,1 %).

En 2011, les dépenses totales de loyers s'élèvent à 218,7 milliards d'euros. La masse des loyers acquittés par les locataires progresse de 1,8 % pour atteindre 64,2 milliards d'euros. Les loyers imputés des propriétaires s'élèvent à 135,2 milliards d'euros, en augmentation de 2,1 % (voir tableau R2.1).

Nouvelle hausse des prix de l'énergie en 2011

Après la remontée des prix en 2010 (+ 5,0 % après - 4,7 %), les prix des dépenses d'énergie et d'eau accélèrent en 2011 (+ 8,1 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. Ces derniers ont fortement progressé et retrouvent un niveau comparable à celui du début de l'année 2008. À l'exception d'un pic en avril, les prix pétroliers sont restés relativement stables en 2011, autour de 110 \$ le baril, soit à un niveau moyen supérieur à celui de 2010. Le cours du baril de Brent est passé de 80 \$ en 2010 à 111 \$ en moyenne en 2011, soit une hausse de 40 %. Dans le même temps le taux de change euro/dollar s'est apprécié de 6,1 %. En conséquence, le prix du fioul, qui réagit instantanément aux variations des prix pétroliers, augmente très fortement (+ 22,1 % en 2011). Les propriétaires sont les plus impactés en raison du poids élevé de cette énergie dans leur consommation.

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 2011 (+ 9,9 % après + 2,5 % en 2010). Représentant le quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements, le gaz contribue à hauteur de 2,3 points à l'évolution des prix de l'énergie.

Les prix de l'électricité augmentent fortement (+ 6,5 % en 2011). Cette énergie représente plus de la moitié des dépenses d'énergie (hors eau). 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 8,7 % pour les locataires du parc privé contre 7,9 % pour ceux du parc social.

En 2011, le volume des dépenses d'énergie et d'eau ralentit fortement (- 7,2 % après + 2,9 % en 2010). Cette baisse s'explique par des températures particulièrement clémentes en début d'année (2 040 degrés jours après 2 540 en 2010, voir encadré R1), entraînant une forte diminution des consommations de chauffage en volume. ■

Les labels Haute Performance Énergétique (HPE)

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

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

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

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

Tableau R2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS* ET ÉVOLUTION EN 2011 ET 2010

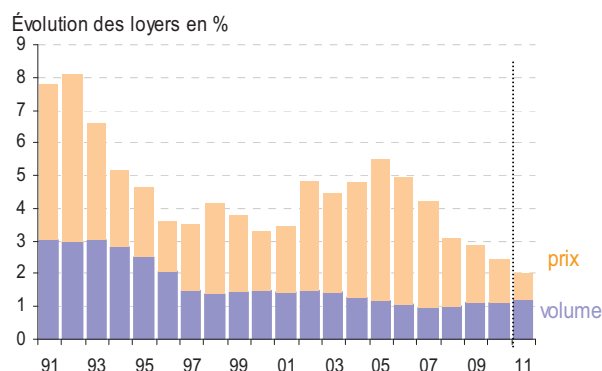
Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2011/2010 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2011	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	199,4	195,3	2,1	1,2	0,9	2,5	1,1	1,3
Propriétaires occupants (loyers imputés)	135,2	132,2	2,3	1,4	0,9	2,6	1,3	1,2
Locataires, dont :	64,2	63,1	1,8	0,8	1,0	2,2	0,7	1,5
<i>Locataires d'un particulier</i>	40,0	39,2	1,9	1,1	0,9	2,2	1,0	1,2
<i>Locataires HLM</i>	17,6	17,3	2,1	1,0	1,1	3,0	1,0	2,0
Résidences secondaires (loyers imputés)	19,3	18,9	1,9	1,1	0,9	2,3	1,0	1,2
Ensemble des logements (RP + RS)	218,7	214,2	2,1	1,2	0,9	2,5	1,1	1,3

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

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

■ prévision

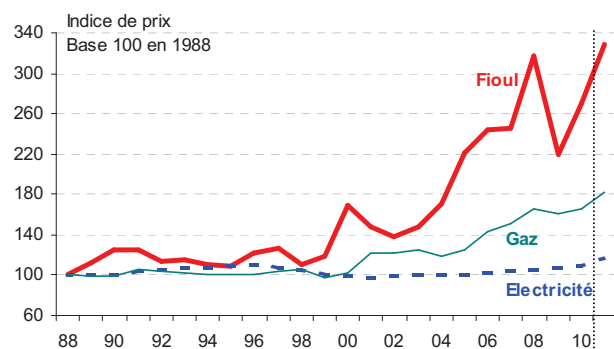
Graphique R2.1

RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS
POUR LA SIXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

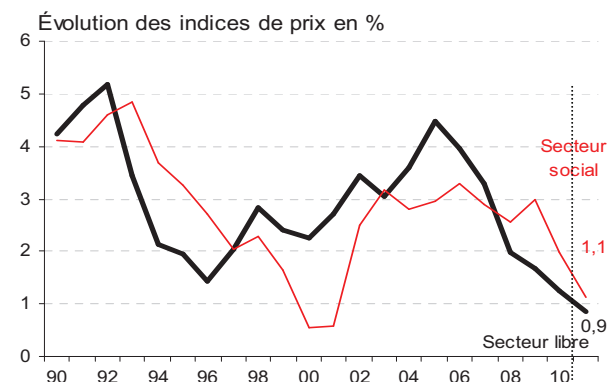
Graphique R2.3

ENVOLÉE DU PRIX DU FIOUL



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R2.2

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

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R2.4

LES PRIX DE L'ÉNERGIE * POURSUIVENT LEUR ASCENSION

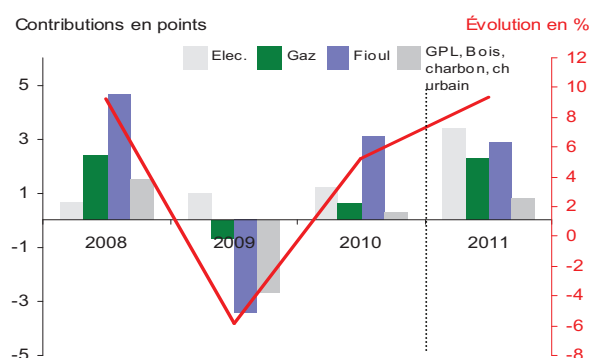
Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011
(*) prix de l'énergie hors eau

Tableau R2.2

2011 : LES PROPRIÉTAIRES SONT LES PLUS FORTEMENT IMPACTÉS PAR LA HAUSSE DES PRIX DE L'ÉNERGIE

	Ensemble			Propriétaires		Locataires parc privé		Locataires parc social	
	Évol. prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts
Électricité	6,5	52,4	3,4	52,6	3,4	58,4	3,8	44,6	3,0
Gaz	9,9	23,1	2,3	20,8	2,1	22,1	2,2	34,7	3,4
Fioul	22,1	13,0	2,9	15,8	3,5	9,2	2,0	4,2	0,9
Chauffage urbain	2,0	3,5	0,1	1,2	0,0	4,3	0,1	13,4	0,3
GPL	14,5	4,7	0,7	5,6	0,8	3,8	0,6	2,1	0,3
Charbon	2,2	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0
Bois*	1,7	3,1	0,0	3,8	0,1	2,0	0,0	0,8	0,0
Énergie hors eau	9,4	100,0	9,4	100,0	9,9	100,0	8,7	100,0	7,9

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

* bois hors autoconsommation

(1) : contribution à l'évolution globale des prix de l'énergie hors eau en 2011.

R3 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2011 – RÉSULTATS PROVISOIRES

En 2011, les autorisations de construire progressent pour la deuxième année consécutive (+ 12,0 % après + 21,5 % en 2010). Les mises en chantier, dont l'évolution suit celle des autorisations avec un léger décalage, augmentent aussi en 2011, de façon plus accentuée qu'en 2010 (+ 10,0 % après + 8,5 % en 2010). Le nombre de logements terminés diminue pour la troisième année consécutive (- 6,3 % en 2011 après - 12,4 % en 2010). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux se replie pourtant fortement en 2011. Il s'établit désormais à 16,8 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2011 (après 18,6 mois en 2010 et 17,7 mois en 2009). Cette nette diminution est due à un effet de composition lié à la reprise de la construction dans l'individuel pur où la durée des travaux est plus courte. Ce segment représente 40,8 % des logements terminés en 2011 après 33,8 % en 2009 (minimum atteint depuis 1990).

En 2011, le nombre de logements terminés s'élève à 324 000 unités après 345 000 en 2010, et 394 000 en 2009. Il reste néanmoins supérieur à celui de l'année 2003.

Rebond des maisons individuelles et affaissement du collectif

Le nombre de maisons individuelles achevées en 2011 augmente après trois années de repli (+ 13,1 % en 2011 pour l'individuel pur après - 23,9 % en 2010). Impacté plus rapidement que le collectif par la crise économique, l'individuel pur se relève aussi plus tôt. L'habitat individuel, dont 75 % est constitué par l'individuel pur, est de nouveau majoritaire parmi les logements achevés (54,5 % après 47,4 % en 2010). Sa part dans la construction neuve augmente pour la première fois depuis 2003 et retrouve ainsi le niveau des années 2007-2008.

Le nombre de logements collectifs achevés se replie encore fortement en 2011 (- 19,0 % après - 6,0 % en 2010 - voir graphique R3.2). Le collectif, dont les délais de production sont plus longs, subit encore l'effet du retournement de fin 2008 et 2009. Ce net recul tient au repli, d'une part, des résidences, lesquelles diminuent de 7,6 % après + 15,7 % en 2010 et, d'autre part, à la baisse marquée des opérations de grande taille (plus de 50 logements). Elles correspondent

à 25,9 % de l'ensemble des logements terminés en 2011. Cette part diminue alors qu'elle ne faisait qu'augmenter depuis 2003.

Recul de la construction dans les grandes villes

En 2011, la construction dans les communes rurales progresse après trois années de repli (+ 2,9 % après - 24,2 % en 2010 et - 16,6 % en 2009). La part des logements achevés situés en communes rurales (30,8 %) est donc en augmentation en 2011, contrairement à l'an dernier. Cette amélioration est en lien avec le dynamisme de l'individuel pur. La construction dans les petites villes (agglomérations de moins de 50 000 habitants) continue de se replier en 2011, mais moins fortement qu'en 2010 (- 6,2 % après - 17,9 % en 2010 - voir Tableau R3.1). Dans les grandes agglomérations (plus de 50 000 habitants), la construction recule fortement en 2011 et s'affaisse dans l'agglomération parisienne où elle progressait encore en 2009 et 2010 (- 19,9 % en 2011 après + 8,4 % en 2010 et + 5,1 % en 2009).

Net repli de la construction de grands appartements en 2011

En 2011, les constructions collectives de moyennes ou grandes surfaces sont particulièrement affectées, alors que la construction des appartements de très petite taille, tirée par les résidences (+ 36,1 %), est dynamique (+ 22,6 % en 2011 après - 5,7 % en 2010 - voir Tableau R3.2). Le collectif, hors résidences, se replie de 11,5 % pour ce type de logement.

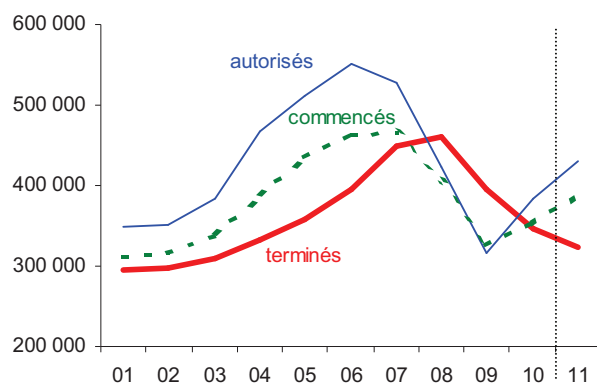
Dans l'individuel, quelle que soit la surface moyenne des logements, la construction repart, à l'exception des maisons dont la surface moyenne est comprise entre 80 et 100 m² (- 0,5 % après - 7,2 % en 2010). Pour cette surface, un logement sur deux est de type individuel groupé, segment encore en net repli en 2011. Les logements individuels achevés de surface moyenne allant de 60 à 80 m² d'une part, et de 100 à 150 m² d'autre part, connaissent les plus fortes progressions en 2011 (respectivement, + 8,5 % et + 13,1 %). ■

Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets (voir encadré méthodologique fiche 17 - 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 86 % des logements achevés, dont 20 % sont déclarés « autorisés » et 66 % « commencés ».

Graphique R3.1

LOGEMENTS AUTORISÉS, COMMENCÉS ET TERMINÉS



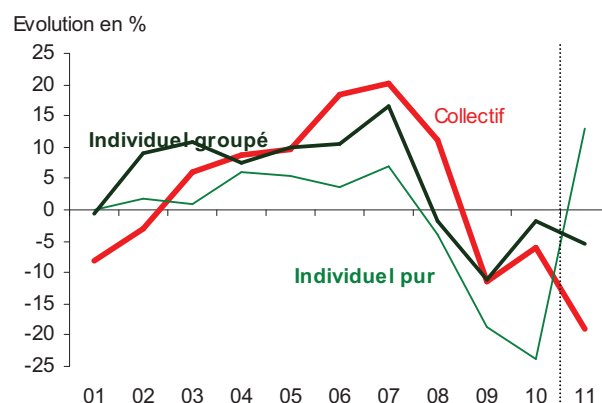
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

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, qui sont en « date de prise en compte ».

Graphique R3.2

NETTE REPRISE DES ACHÈVEMENTS DE MAISONS INDIVIDUELLES



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau R3.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

	Part en 2011	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Communes rurales	30,8	0,7	4,0	4,3	10,2	11,1	11,7	11,9	- 2,0	- 16,6	- 24,2	2,9
- de l'espace rural	13,5	3,7	6,4	6,9	14,3	16,3	14,2	10,5	- 3,7	- 14,7	- 28,1	- 1,0
- de l'espace urbain	17,3	- 1,3	2,2	2,5	6,9	6,8	9,5	13,1	- 0,3	- 18,3	- 20,5	6,2
Unités urbaines de moins de 50 000 habitants	23,9	2,1	1,3	4,8	6,7	9,2	11,5	13,6	0,2	- 18,0	- 17,9	- 6,2
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	12,7	- 6,6	- 0,5	0,9	16,6	3,9	8,0	22,6	3,5	- 21,2	1,6	- 9,6
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	22,6	- 10,4	- 0,9	1,6	2,3	6,5	9,0	11,0	18,6	- 9,4	- 4,6	- 8,7
Unité urbaine de Paris	10,0	- 9,4	- 5,1	7,3	- 1,5	- 3,6	5,8	14,1	- 1,7	5,1	8,4	- 19,9
Ensemble	100,0	- 3,3	0,8	3,8	7,2	7,5	10,2	13,6	2,9	- 14,4	- 12,4	- 6,3

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

Champ : France métropolitaine

Tableau R3.2

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

	Part en 2011	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
INDIVIDUEL												
Moins de 60 m ²	4,5	- 7,2	13,4	- 20,6	15,0	6,9	12,9	9,6	- 7,4	- 17,0	- 0,6	3,8
Entre 60 et 80 m ²	7,5	0,5	- 7,2	12,6	14,1	12,1	4,7	9,9	5,9	- 16,9	7,1	8,5
Entre 80 et 100 m ²	17,0	- 1,5	1,7	6,1	3,1	7,7	5,4	10,2	- 4,4	- 13,2	- 7,2	- 0,5
Entre 100 et 150 m ²	44,6	- 0,6	2,8	1,6	5,9	5,3	3,8	7,3	- 5,6	- 19,1	- 19,3	13,1
Plus de 150 m ²	26,4	2,5	4,6	4,4	6,7	6,2	5,9	10,3	- 1,1	- 16,6	- 30,0	5,6
Ensemble	100,0	- 0,1	3,1	2,6	6,4	6,3	5,0	8,9	- 3,5	- 17,2	- 18,5	7,8
COLLECTIF												
Moins de 20 m ²	5,0	2,6	2,3	- 13,0	22,5	33,9	3,8	6,4	6,1	- 2,4	- 5,7	22,6
Entre 20 et 40 m ²	7,2	- 22,7	- 7,5	4,6	- 0,1	45,0	20,3	3,5	21,8	- 15,6	7,5	- 27,4
Entre 40 et 60 m ²	15,0	- 26,8	- 3,0	- 3,2	15,3	22,5	25,2	24,3	2,3	- 11,9	- 11,1	- 6,0
Entre 60 et 80 m ²	40,4	- 8,4	- 4,4	- 1,1	12,6	1,8	28,1	23,9	11,2	- 13,6	- 2,0	- 20,4
Entre 80 et 100 m ²	22,8	2,4	1,8	16,8	3,9	5,6	7,3	17,2	11,4	- 8,3	- 6,6	- 25,8
Plus de 100 m ²	9,6	7,4	- 6,9	23,7	2,4	7,0	10,2	23,5	18,5	- 10,8	- 19,5	- 19,5
Ensemble	100,0	- 8,2	- 2,9	5,9	8,6	9,6	18,5	20,0	11,2	- 11,5	- 5,8	- 18,9

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

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'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN 2011 - RÉSULTATS PROVISOIRES

En 2011, l'activité immobilière continue de progresser (+ 14,6 %) à un rythme proche de celui de 2010 (+ 15,2 %). Cette évolution s'explique par le ralentissement des transactions dans l'ancien compensé par le retour à la croissance dans le neuf (*voir graphique R4.3*). La contribution des acquisitions dans l'ancien à la hausse de l'activité immobilière est de 12 points, le neuf ne contribuant qu'à hauteur de 2 points. Les prix des acquisitions et travaux reprennent de la vitesse (+ 4,4 % en 2011 après + 2,3 % en 2010 - *voir graphique R4.4*).

Reprise de la construction neuve en 2011

Après deux années consécutives de fort repli, l'investissement en logements neufs renoue avec la croissance en 2011 (+ 10,0 %). Il s'établit à 67,8 milliards d'euros et retrouve ainsi un niveau proche de celui de 2005. Cette évolution s'explique par une reprise des volumes (+ 5,3 % en 2011 après - 12,9 % en 2010), accompagnée d'une hausse des prix (+ 4,5 % en 2011 après + 1,1 % en 2010 - *voir tableau R4.1*).

Parallèlement, les crédits à l'habitat versés aux ménages continuent d'augmenter au cours du premier semestre 2011 d'après la Banque de France (+ 19,2 % par rapport au premier semestre 2010).

La forte progression des acquisitions de logements d'occasion se poursuit en 2011

Après la forte reprise de 2010, l'activité immobilière dans l'ancien continue à progresser en 2011. Dans un contexte de réforme annoncée de la taxation des plus-values immobilières dès 2012, les acquisitions de logements anciens

progressent de 20,0 % pour s'établir à 188 milliards d'euros en 2011. Elles retrouvent un niveau supérieur à celui atteint en 2007, effaçant donc les replis de 2009 et 2008.

Après la forte progression de 2010, cette augmentation reste la deuxième plus forte depuis le début des années 2000. Elle s'explique pour l'essentiel par celle des volumes (+ 13,2 %), les prix évoluant à un rythme proche de celui de 2010 (+ 6,0 %). La hausse des volumes reflète celle du nombre de transactions (+ 16 %) partiellement compensée par un effet qualité négatif (- 2,5 %).

Concomitamment, la forte progression des crédits à l'habitat accordés en 2010 se poursuit au premier semestre 2011 (+ 10,4 % par rapport au premier semestre 2010).

Légère augmentation des travaux

Contrairement aux acquisitions de logements d'occasion, les travaux d'entretien-amélioration du logement augmentent faiblement en 2011 (+ 2,6 % après + 3,2 % en 2010) pour s'établir à 47,6 milliards d'euros.

Cette hausse est due à des volumes en légère augmentation (+ 0,8 % en 2011 après + 2,3 % en 2010). Dans le même temps, les prix reprennent de la vitesse (+ 1,8 % après + 0,9 % en 2010). L'indice des prix des travaux de l'entretien-amélioration (IPEA) atteint au deuxième trimestre sa plus forte hausse depuis 2008.

Au cours du premier semestre 2011, les crédits versés aux ménages augmentent de 9,2 % en glissement annuel. ■

Perspectives 2011 : 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 %, soit des logements vendus plus de cinq ans après leur achèvement, ou vendus avant ce délai, mais ayant déjà fait l'objet d'une mutation à titre onéreux postérieure à l'achèvement.

Les droits d'enregistrement sont connus jusqu'à fin septembre 2011, puis estimés pour les trois derniers mois.

Les prix sont issus de l'indice Insee-Notaires. Les deux premiers trimestres 2011 sont connus et le dernier semestre estimé sous l'hypothèse d'un ralentissement des prix de 2 % aux troisième et quatrième trimestres.

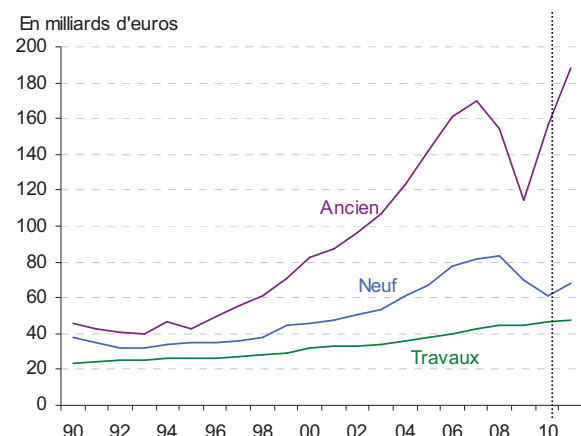
Travaux : les travaux d'entretien-amélioration recouvrent une gamme très diverse de prestations (réfection de toiture, ravalement, installation d'un système de chauffage...). Ils sont classés en investissement dans la mesure où ils accroissent la valeur du logement existant ou prolongent sa durée de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

L'évolution en valeur des travaux correspond à celle du baromètre de l'entretien amélioration publié par le Club de l'amélioration de l'habitat, les trois premiers trimestres sont connus et le dernier estimé. L'estimation de l'évolution du prix des travaux est effectuée grâce à l'IPEA : les deux premiers trimestres 2011 sont connus et les deux derniers estimés.

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 première estimation est faite sur les évolutions de la production en équivalent logement, puis de celle en équivalent surface. 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 pondérée par les 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 2010.

Graphique R4.1

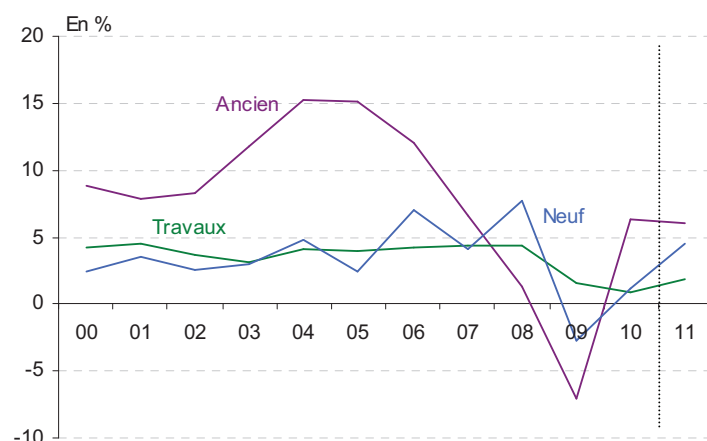
PROGRESSION DES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS DANS LE NEUF ET L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R4.2

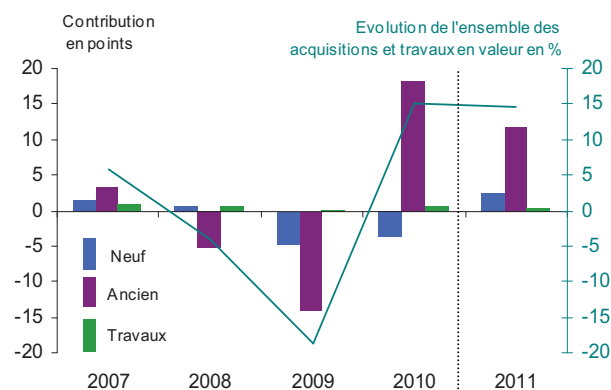
ACCÉLÉRATION DES PRIX DES LOGEMENTS EN 2011



Source : Insee, Indices Notaires-Insee, SOeS, prévision pour 2011

Graphique R4.3

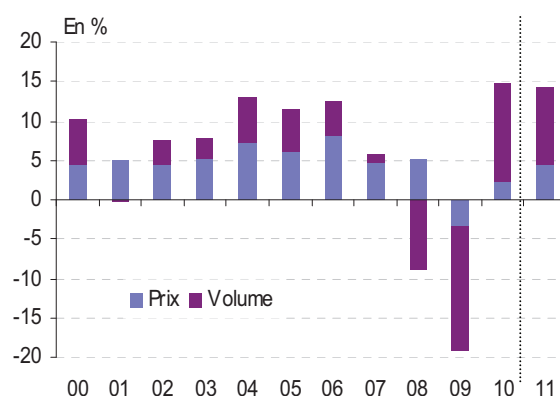
LA CONTRIBUTION DE L'ANCIEN À LA CROISSANCE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DE MEURE LA PLUS IMPORTANTE EN 2011



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Graphique R4.4

LES PRIX DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ACCÉLÈRENT EN 2011 ALORS QUE LES VOLUMES RALENTISSENT



Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

Tableau R4.1

ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ET ÉVOLUTION EN 2010 ET 2011

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2011/2010 (en %)		
	2010	2011	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Investissement en logements neufs	61,6	67,8	- 11,9	- 12,9	1,1	10,0	5,3	4,5
Acquisition de logements anciens	156,6	188,0	36,4	28,3	6,4	20,0	13,2	6,0
Travaux	46,4	47,6	3,2	2,3	0,9	2,6	0,8	1,8
Ensemble de l'activité immobilière	264,7	303,4	15,2	12,6	2,3	14,6	9,8	4,4

Source : Compte du logement 2010, prévision pour 2011

E – LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2010

E1 - BILAN ÉCONOMIQUE DE L'ANNÉE 2010

Après avoir subi, en 2009, la récession la plus importante depuis l'après-guerre, l'économie française renoue en 2010 avec la croissance. Le PIB progresse, en volume, de 1,5 % en moyenne annuelle, après - 2,7 % en 2009. La demande des entreprises (investissement et stocks) repart à la hausse. Elle a été soutenue par l'accélération de la consommation des ménages et des exportations, ces dernières ayant été tirées par la hausse de la demande étrangère consécutive à la reprise de l'activité mondiale (voir graphique E1.1). Parallèlement, le regain des importations lié au redressement de la demande interne s'est accompagné d'une forte augmentation de la facture énergétique.

La demande des entreprises repart à la hausse

Sous l'effet de l'amélioration des conditions de financement et du redressement progressif des perspectives d'activité, l'investissement des entreprises progresse (+ 2,4 % après - 12,2 % en 2009), notamment dans le secteur des biens d'équipement et des services. En outre, la reprise du stockage soutient fortement l'activité, les variations de stocks contribuant à la hauteur de 0,6 point de pourcentage à la croissance du PIB. Ce même phénomène a été observé après les précédentes récessions. La reprise de l'activité mondiale s'est accompagnée d'un ressaut des exportations, favorisé par l'amélioration de la compétitivité-prix liée à la dépréciation de l'euro début 2010. Dans le même temps, la hausse de la demande interne a dynamisé les importations. Le commerce extérieur contribue à nouveau positivement à la croissance, pour la première fois depuis 2006 (+ 0,1 point en 2010 après - 0,2 en 2009).

L'emploi se stabilise

L'emploi¹, qui avait reculé en 2009, progresse à nouveau tout au long de l'année 2010, soutenu par les services marchands, alors que l'emploi lié au secteur industriel et celui de la construction continuent de se replier. Toutefois, en moyenne annuelle, l'emploi ne progresse que faiblement. Dans ces conditions, le taux de chômage qui s'était élevé jusqu'à 9,9 % à fin 2009, recule légèrement en 2010 (9,7 % en fin d'année) et le salaire moyen par tête accélère à nouveau (+ 1,9 %, après + 1,3 % en 2009).

Le déflateur de la consommation progresse en 2010 après avoir reflué en 2009 en moyenne annuelle (+ 1,2 % après - 0,6 % en 2009) en lien avec l'augmentation des prix énergétiques et,

dans une moindre mesure celle des prix alimentaires. En conséquence les gains de pouvoir d'achat du revenu disponible brut ont été inférieurs en 2010 : + 0,8 % après + 1,3 % en 2009 (voir graphique E1.2).

Dans ce contexte, les ménages ont dynamisé leur consommation en puisant légèrement dans leur épargne (voir graphique E1.4). Leur investissement recule encore en moyenne annuelle, mais moins fortement qu'en 2009 (- 1,5 % après - 9,3 % en 2009).

L'endettement immobilier des ménages accélère fortement

Dans un contexte de taux d'intérêt interbancaire (Eonia) réel négatif en 2010, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont continué leur diminution. Ces derniers, qui s'établissaient à 3,8 % fin 2009, ont atteint leur point bas en novembre 2010, à 3,25 %. Dans le même temps, la durée moyenne des nouveaux prêts a poursuivi son repli amorcé en 2008 (- 3 mois, après - 6 mois en 2009, et - 2 mois en 2008), pour atteindre 211 mois en moyenne sur l'année.

Au total, dans un contexte favorisé, de surcroît, par la perspective de réaménagements des incitations fiscales en faveur du logement au 1^{er} janvier 2011 (suppression du Pass Foncier et du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts, diminution des réductions d'impôts liées aux dispositifs d'achat locatif), le montant des crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, qu'ils soient aidés ou non, a fortement progressé (+ 23,5 % après - 14,7 % en 2009). Aussi, l'endettement des ménages accélère vivement en 2010 après quatre années de ralentissement marqué, sa progression passant 3,7 % en 2009 à 10,0 % en 2010 (voir graphique E1.4).

Le marché immobilier se redresse

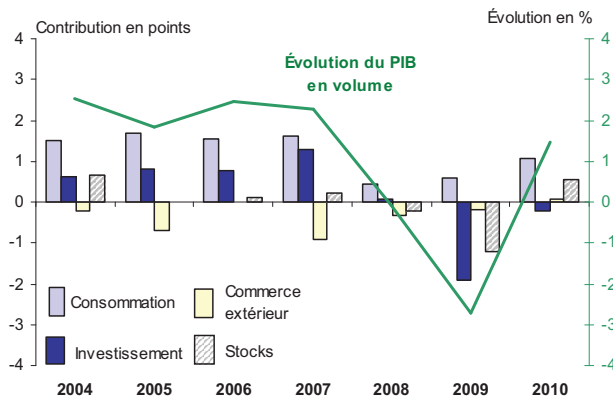
En 2010, un peu plus de 350 000 logements (y compris résidences) ont été mis en chantier, soit 8,5 % de plus qu'en 2009 (voir graphique E1.3). Cette progression fait suite à deux années de forte baisse (- 19,7 % en 2009 et - 12,9 % en 2008). Le niveau des mises en chantier retrouve son niveau atteint en 2003. Néanmoins, ce rebond traduit celui de l'individuel (+ 14,9 %), le collectif (hors résidences) demeurant en repli (- 1,2 %).

Cette augmentation des volumes s'est accompagnée de celle des prix. Dans l'ancien leur évolution en moyenne annuelle redevient positive, passant à + 6,4 % en 2010 après - 7,1 % en 2009. ■

¹ en nombre de personnes en équivalent temps plein.

Graphique E1.1

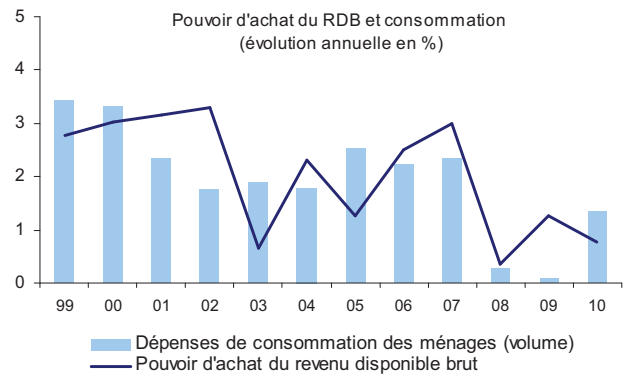
CONSOMMATION ET STOCKS, PRINCIPAUX FACTEURS DU REBOND DE LA CROISSANCE



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.2

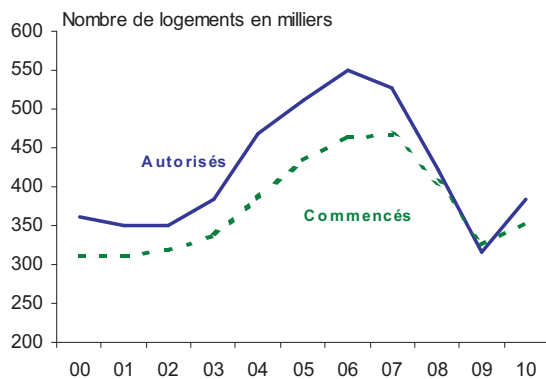
LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB) RALENTIT EN 2010



Source : Insee (Comptes nationaux)

Graphique E1.3

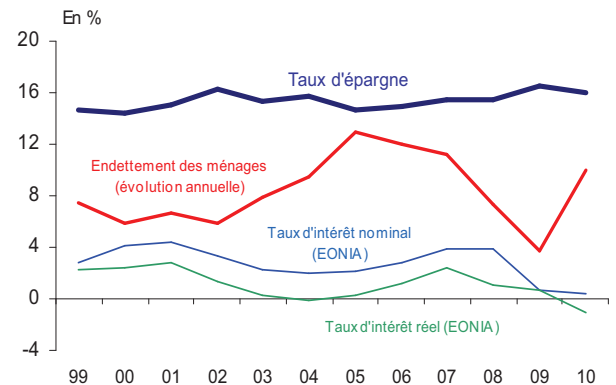
LA CONSTRUCTION REDÉMARRE



Source : MEDDTL/SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11
 Champ : France métropolitaine - Logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation

Graphique E1.4

LE TAUX D'ÉPARGNE RALENTIT, L'ENDETTEMENT ACCÉLÈRE VIVEMENT



Sources : Insee, Banque de France

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

E2 - LA DÉPENSE EN LOGEMENT

En 2010, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, progresse de 1,4 %, après avoir reculé en 2009, pour s'établir à 430,1 milliards d'euros (voir *tableau E2.1*). Malgré ce ressaut, la dépense en logement demeure inférieure au niveau de 2008.

L'évolution de la dépense en logement en 2010 est la conséquence de l'accélération des dépenses courantes et d'un nouveau repli des dépenses en capital ; ce dernier est toutefois moins marqué qu'en 2009 (- 3,0 % après - 11,5 % en 2009 - voir *graphique E2.2*).

L'évolution des dépenses d'investissement est inférieure à celle des dépenses courantes depuis 2008 après avoir été largement plus dynamique entre 2002 et 2007. En 2010, ces dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (acquisitions de logements neufs et gros travaux) ne représentent plus que 28,0 % de la dépense en logement, niveau équivalent à celui de 1999 (voir *graphique E2.3*). Cette proportion diminue de 1,3 point par rapport à 2009. Les dépenses courantes, qui constituent plus des deux tiers de la dépense en logement, connaissent une progression plus tendancielle dont la composante prix imprime le mouvement (voir *graphique E2.4*). Cette dernière répercute les vicissitudes des prix de l'énergie et l'évolution des prix de l'immobilier, avec délai et de manière très amortie du fait de la législation en vigueur quant à la révision des loyers d'habitation. L'évolution des volumes traduit

essentiellement la progression du parc de logements, les fluctuations étant imputables aux consommations d'énergie sensibles aux aléas climatiques.

En 2010, le recul des dépenses en capital est moins marqué qu'en 2009. Il tient au repli des transactions dans le neuf. La Formation brute de capital fixe (FBCF) des ménages recule de 4,9 % en volume, après - 11,7 % en 2009 : la baisse des taux d'intérêt des prêts immobiliers, le doublement du prêt à taux zéro dans le neuf et la perspective de réaménagements des incitations fiscales (tels que la suppression du crédit d'impôt pour les intérêts d'emprunts) y contribuent. L'investissement est soutenu par celui des bailleurs sociaux, dont l'évolution est contracyclique. En dépit du repli marqué de l'activité immobilière des autres personnes morales, la FBCF de l'ensemble des personnes morales progresse globalement (+ 5,2 % en volume). Les dépenses d'investissement (120,3 milliards d'euros), qui incluent les gros travaux, contribuent, à hauteur de - 0,9 point, à la croissance de la dépense en logement en 2010.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 303,4 milliards d'euros en 2010. Elles accélèrent en 2010 (+ 3,2 % après + 1,3 % en 2010). Dans un contexte de ralentissement des prix des loyers, ce rythme s'explique par un regain des prix dû à l'accélération des dépenses d'énergie induite par celle des prix des énergies fossiles et à une météo peu clémente. ■

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.

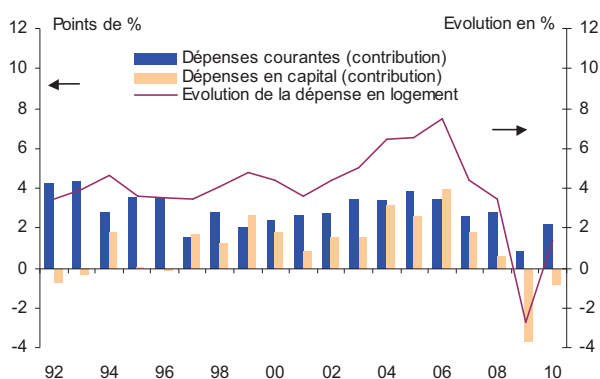
Les dépenses courantes sont les dépenses que les ménages consacrent à l'usage courant de leur logement (consommation de service de logement). Elles couvrent les loyers des locataires, les loyers imputés des propriétaires occupants, évalués sur la base de loyers quittancés pour des logements similaires 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)

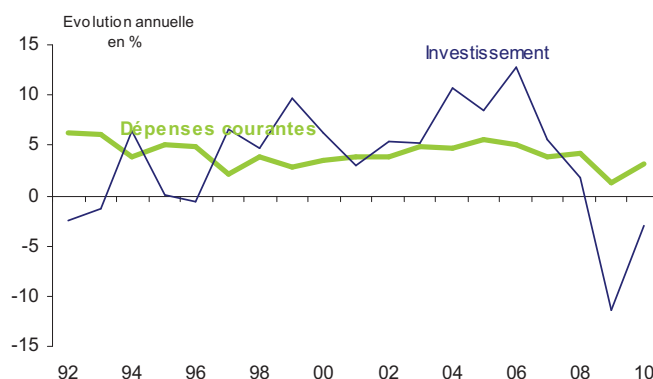
Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. À l'exclusion des 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 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 E2.1REPRISE DE LA CROISSANCE DE LA DÉPENSE EN LOGEMENT
EN 2010

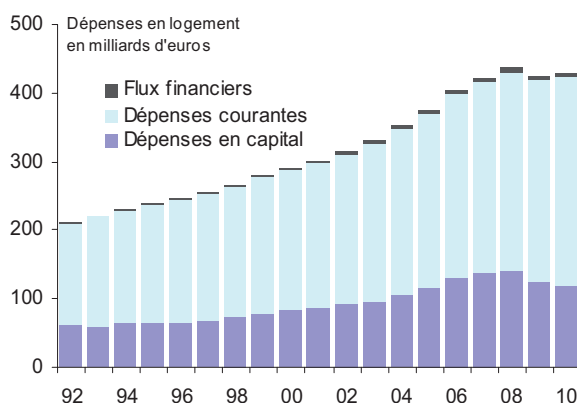
Source : Compte du logement 2010

Graphique E2.2L'INVESTISSEMENT SE REPLIE DE MANIÈRE MOINS
PRONONCÉE EN 2010

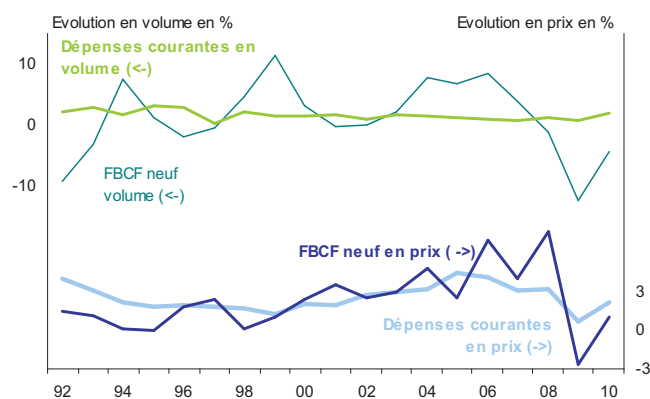
Source : Compte du logement 2010

Graphique E2.3

LA PART DES DÉPENSES EN CAPITAL DIMINUE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique E2.4LES DÉPENSES COURANTES ÉVOLUENT PLUS VITE, EN VOLUME ET
EN PRIX, QUE LA FBCF DU NEUF EN 2010

Source : Compte du logement 2010

Tableau E2.1

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

	En milliards d'euros										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
(1) Consommation de biens et services	200,7	208,4	216,7	227,3	238,0	251,3	264,1	274,4	285,9	289,6	298,6
consommation finale de biens et services (a)	200,1	207,8	216,1	226,7	237,3	250,6	263,5	273,7	285,2	288,9	297,8
consommations intermédiaires (logements vacants) (b)	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	74,0	76,1	80,0	84,4	92,8	100,6	113,0	120,1	122,5	109,1	107,1
(3) Autres investissements des producteurs (d)	10,2	10,5	11,4	11,9	13,7	14,9	17,4	17,5	17,5	14,8	13,2
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	6,6	7,0	7,1	7,5	8,0	8,6	9,2	9,6	10,2	10,5	11,1
dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)	2,4	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,7	3,6	3,9
dont frais de personnel des occupants (f)	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,5	1,6	1,7
dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)	0,6	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,1	1,1	1,2	1,3
dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,3
dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	3,1	3,3	3,6	3,9
dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Dépenses courantes* (a + e + f)	203,7	211,4	219,7	230,6	241,7	255,3	268,3	278,6	290,4	294,1	303,4
Dépenses d'investissement* (c + d)	84,2	86,6	91,4	96,2	106,5	115,6	130,4	137,6	140,0	124,0	120,3
Flux financiers (b + g + h + i + j)	3,6	4,0	4,1	4,2	4,3	4,6	5,0	5,3	5,7	6,0	6,3
Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)	291,5	302,0	315,2	331,1	352,5	375,5	403,7	421,6	436,2	424,1	430,1

Source : Compte du logement 2010

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

E3 - LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE

Premier poste de la consommation des ménages avec 21,1 % de leur consommation effective, le logement représente aussi 28,7 % de la formation brute de capital fixe (FBCF) totale. Globalement, en 2010, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*voir encadré fiche E2*), s'élève à 430,1 milliards d'euros et équivaut à 22,3 % du PIB (*voir encadré*).

Ce ratio se replie pour la deuxième année consécutive (- 0,2 point après - 0,1 en 2009), après avoir progressé tous les ans depuis 2002 (*voir graphique E3.1*). Depuis le début de la crise économique en 2007, les cycles immobilier et économique 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 2010, comme en 2009, la dépense en logement est un peu moins dynamique que la demande intérieure. L'écart de croissance s'est encore creusé en 2010 (- 1,5 point après - 0,4). Un tel différentiel n'avait pas été observé depuis 2000.

Comme en 2009, les deux composantes de la dépense nationale en logement – consommation et investissement – participent de façon contraire à ce mouvement.

Le poids du logement dans la FBCF totale recule nettement en 2010. Ce mouvement, initié en 2007, se poursuit en 2010 (- 0,6 point après - 0,5 point en 2009). Le recul de l'investissement en logement, en lien avec celui des acquisitions de logements neufs (- 1,8 %), contraste avec le retour à la croissance de l'investissement productif des entreprises (+ 2,4 %).

Les dépenses courantes de logement accélèrent en 2010, en raison de la forte hausse des dépenses d'énergie consommée dans les logements, après avoir connu, en 2009, la plus faible évolution constatée depuis l'origine des comptes (1984). L'augmentation des dépenses courantes ressort donc, en 2010, supérieure à la croissance de la consommation finale des ménages.

Les dépenses de logement grèvent davantage le budget des ménages

Même si elles ralentissent (+ 2,0 %), les aides personnelles évoluent au même rythme que le revenu disponible brut des ménages, lequel accélère en lien avec le redémarrage des revenus d'activité. Les dépenses courantes de logement financées par les ménages évoluent plus vite que leur revenu disponible brut en 2010. Ainsi, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement s'accroît sensiblement : + 0,3 point en 2010 après + 0,1 point en 2009.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2010, 22,3 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,3 %) ou de transport (11,8 %). Le logement représente plus du quart de leur consommation finale en biens et services (28,0 %). En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 18,2 % du revenu des ménages et 20,3 % de leur consommation était allouée aux dépenses de logement.

L'investissement des ménages en logement (120,3 milliards d'euros) équivaut à 58,0 % de leur épargne en 2010. ■

Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

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

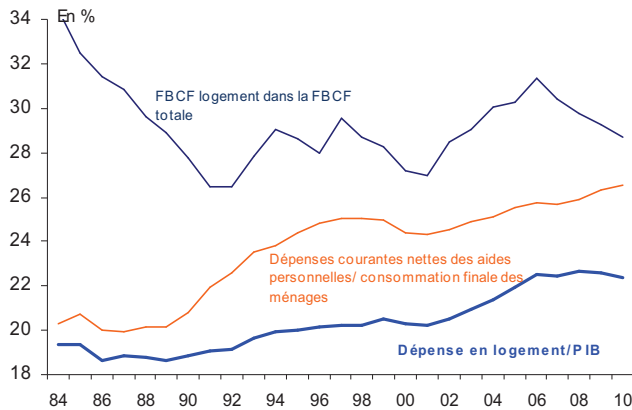
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements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

Ainsi, la production du service de logement dépend du nombre de logements occupés, et pas du statut d'occupation des logements par les ménages. Il diffère des sommes effectivement dépensées par les ménages pour se loger qui n'intègrent pas de loyers imputés mais 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 2,9 % en 2010).

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

Graphique E3.1

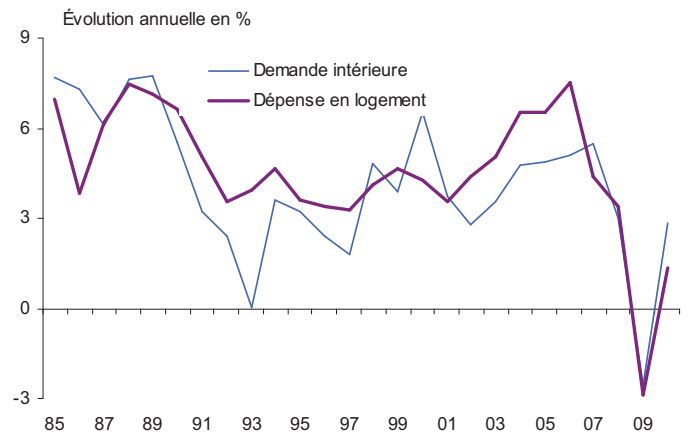
LA PART DE LA FBCF EN LOGEMENT DANS LA FBCF TOTALE
BAISSE FORTEMENT EN 2010



Sources : Compte du logement 2010, Insee Comptes nationaux

Graphique E3.2

LA DEMANDE INTÉRIEURE ÉVOLUE PLUS RAPIDEMENT QUE LA
DÉPENSE EN LOGEMENT EN 2010

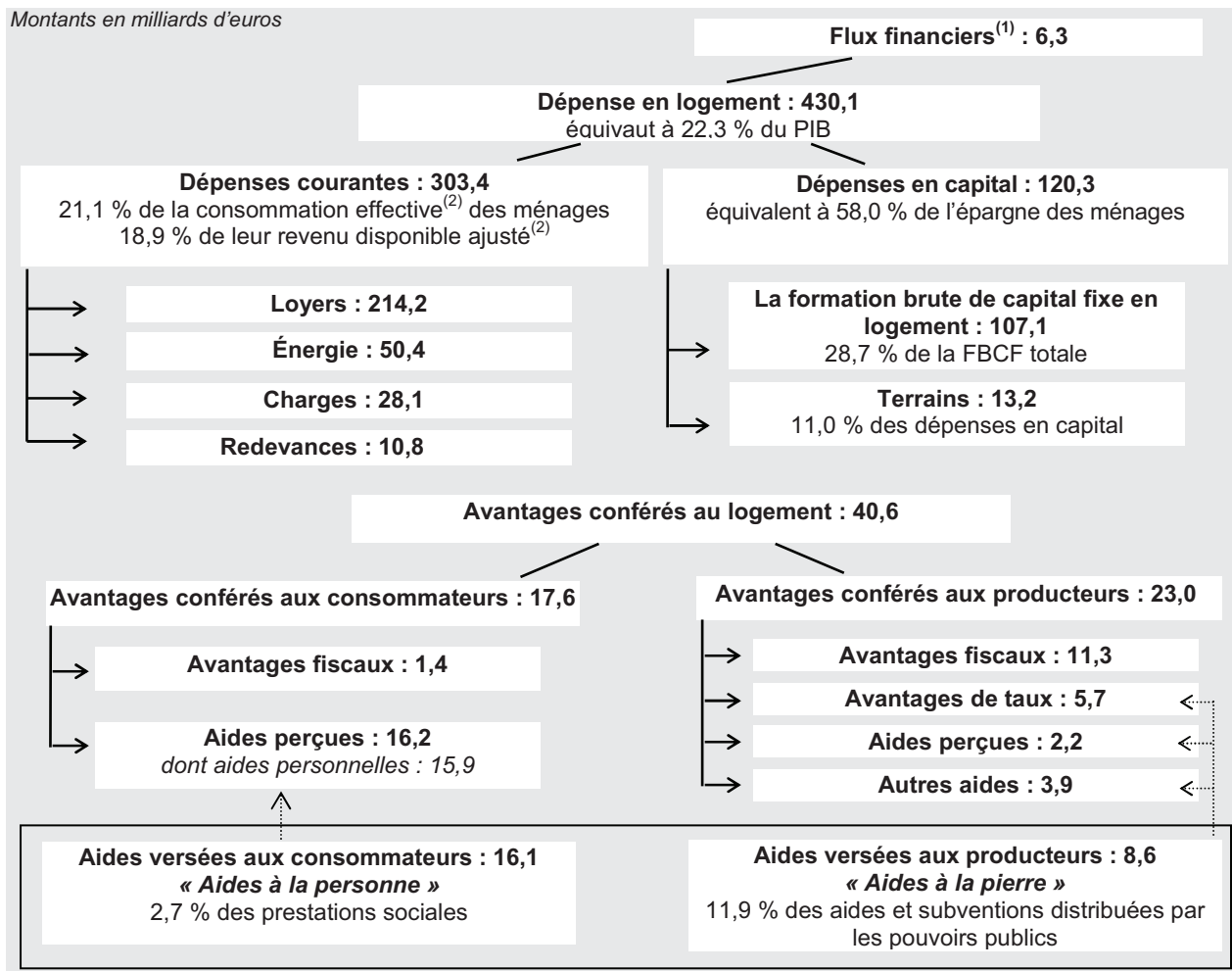


Sources : Compte du logement 2009, Insee Comptes nationaux

Schéma E3.1

LE LOGEMENT DANS L'ÉCONOMIE EN 2010

Montants en milliards d'euros



Source : Compte du logement 2010

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

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

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

En 2010, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 303,4 milliards d'euros. Elles sont essentiellement financées par les occupants (ménages et personnes logées dans les structures d'hébergement collectives). Néanmoins, une part de ces dépenses (5,2 % en 2010) est prise en charge par la collectivité sous la forme d'aides personnelles au logement. Ces aides, destinées à réduire les dépenses de logement des ménages les plus modestes, sont versées sous conditions de ressources. Elles tiennent compte de la situation familiale et des caractéristiques du logement (montant du loyer, zone géographique...). Elles sont versées soit directement aux ménages bénéficiaires, soit aux bailleurs dans le cas du tiers payant (elles viennent alors en déduction du loyer et des charges locatives).

Le taux de couverture des dépenses par les aides personnelles diminue en 2010

En 2010, les aides personnelles perçues s'élèvent à 15,9 milliards d'euros et représentent 2,7 % des prestations sociales. Elles augmentent nettement moins vite que les dépenses courantes (+ 2,0 % contre + 3,3 %).

Il en résulte une légère baisse de la part des dépenses courantes financées par les aides au logement (- 0,1 point en 2010), après deux années de progression. Toutefois, elle reste supérieure au plancher atteint en 2007, après une érosion régulière depuis 1994, à l'exception de 2002 où elle avait progressé (voir graphique E4.3). Le recul de 2010 est enregistré dans un contexte de vive accélération des dépenses courantes (+ 3,3 % en 2010 après + 1,3 %) et de ralentissement des montants versés (+ 2,0 % après + 2,7 %) malgré une remontée du nombre d'allocataires (+ 0,3 %

après - 1,5 % - voir fiche A4 *Les aides personnelles au logement*). La part des aides personnelles dans les dépenses courantes des locataires du parc social baisse plus fortement que celle des locataires du parc privé, leurs dépenses courantes progressant plus vite.

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

Les locataires sont les principaux bénéficiaires des aides personnelles au logement (voir graphique E4.1) : 87 % du montant des aides personnelles leur est alloué. Les personnes logées dans les structures d'hébergement collectives reçoivent 7 % des aides personnelles alors que leurs redevances ne représentent que 3,7 % des dépenses courantes de logement. Les propriétaires n'en perçoivent que 6 % car seule une faible part d'entre eux (représentant 10,7 % des accédants en 2010) y sont éligibles.

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement couvertes par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 11,4 % en 1990 à 15,8 % en 2010. Les locataires de bailleurs personnes physiques ont le plus bénéficié de cette progression (+ 5,6 points). C'est entre 1991 et 1994 que l'amélioration du taux de couverture a été la plus sensible (voir graphique E4.2). Elle résulte de la décision prise en 1990 d'étendre les aides personnelles à des ménages répondant aux conditions de ressources, mais appartenant 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 3,8 points en vingt ans (voir tableau E4.1). ■

Concepts et méthodes : les aides

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

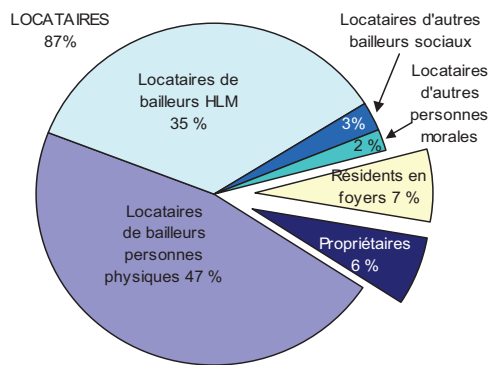
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

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

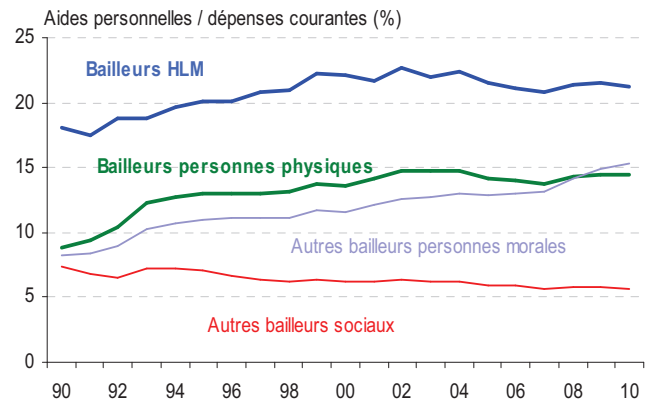
87 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2010

Graphique E4.2

BAISSE DU TAUX DE COUVERTURE POUR LES LOCATAIRES SOCIAUX EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau E4.1

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

En % de la consommation associée au service de logement

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Propriétaires occupants	2,9	1,4	1,3	1,1	1,0	0,9	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,5
<i>accédants</i>	5,4	3,2	3,0	2,8	2,5	2,3	2,0	1,9	1,7	1,7	1,7	1,6
<i>non accédants</i>	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	15,6	16,2	16,0	16,2	15,6	15,4	15,1	15,6	15,8	15,8
<i>bailleurs personnes physiques</i>	8,8	13,6	14,2	14,7	14,7	14,8	14,2	14,1	13,7	14,2	14,4	14,4
<i>bailleurs d'HLM</i>	18,0	22,1	21,6	22,7	21,9	22,4	21,5	21,1	20,9	21,3	21,6	21,2
<i>autres bailleurs sociaux</i>	7,4	6,2	6,2	6,4	6,3	6,2	6,0	5,9	5,7	5,8	5,8	5,7
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	8,2	11,6	12,2	12,6	12,8	13,0	12,8	13,1	13,2	14,2	14,9	15,3
Résidences principales	6,0	6,2	6,2	6,2	6,0	6,0	5,6	5,5	5,3	5,4	5,5	5,4
Locaux d'hébergement	17,9	14,8	13,9	12,2	10,9	10,6	10,0	9,5	9,4	9,7	10,2	10,5
Ensemble *	6,3	6,5	6,4	6,5	6,2	6,2	5,8	5,7	5,5	5,6	5,7	5,6

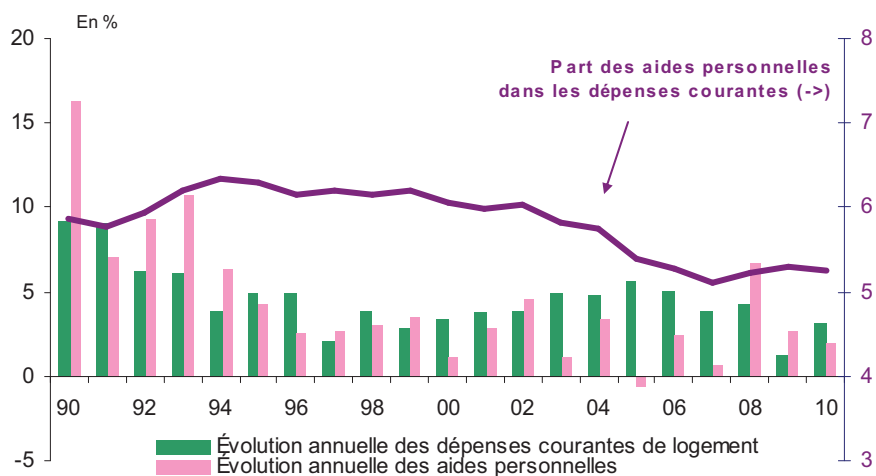
Source : Compte du logement 2010

* Les résidences secondaires sont exclues.

Note de lecture : en 2010, les aides personnelles représentent 15,8 % des dépenses courantes des locataires.

Graphique E4.3

LES AIDES AUGMENTENT MOINS VITE QUE LES DÉPENSES COURANTES EN 2010



Source : Compte du logement 2010

E5 - L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2010

I - DÉCISIONS PORTANT EFFET EN 2010

Loi de finances pour 2010

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

Mesures fiscales contenues dans la loi de finances pour 2010

Les dispositifs incitatifs mis en place dans le secteur du logement sont recentrés sur les logements économes en énergie

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

Le taux de ce crédit d'impôt, issu de la loi en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (Tepa) du 21 août 2007, est progressivement réduit pour les logements neufs qui ne respectent pas la norme « bâtiment basse-consommation » (BBC)

Pour ces logements, les taux actuellement applicables (40 % au titre des intérêts payés la première année de remboursement, et 20 % les quatre années suivantes) sont ramenés à 30 % puis 15 % pour les logements construits ou acquis en 2010.

Ce dispositif prend fin avec la mise en place du PTZ+ en 2011. Le crédit d'impôt est supprimé pour les opérations dont l'offre de prêt est émise à compter du 1^{er} janvier 2011.

- Verdissement du dispositif d'incitation fiscale à l'investissement locatif « Scellier »

Le taux de la réduction d'impôt, créée en loi de finances pour 2009, est réduit de 5 % pour les constructions qui ne respectent pas la norme BBC. Le taux de 25 % initialement prévu est ramené à 20 % pour les logements acquis ou construits en 2010. Il sera réduit à 15 % pour les logements acquis ou construits à compter de 2011. Pour les logements répondant aux normes BBC, le taux de la réduction d'impôt est maintenu à 25 % en 2010 et 20 % en 2011 et 2012.

- Majoration du prêt à taux 0%

Le prêt à 0 % reste majoré pour les logements qui satisfont à la norme BBC. Le montant maximum est maintenu à 65 100 euros pour les prêts accordés entre le 1^{er} janvier et le 30 juin 2010, puis à 48 875 euros pour les prêts allant du 1^{er} juillet au 31 décembre 2010.

- L'éco-prêt logement social

Engagement du Grenelle de l'environnement, l'éco-prêt logement social est mis en place afin de permettre la rénovation thermique du parc de logements sociaux les plus consommateurs en énergie (« logements énergivores »). Il s'agit d'un prêt d'un montant de 9 000 à 16 000 € par logement, accessible aux organismes d'habitations à loyer modéré, aux sociétés d'économie mixte et également aux communes possédant des logements sociaux. Le taux de ce prêt est de 1,90 % sur une durée de quinze ans ou 2,35 % sur une durée de 20 ans selon le choix de l'organisme emprunteur. Ce dispositif qui était prévu jusqu'à la fin de l'année 2010, est prolongé jusqu'à la fin de l'année 2011. Une enveloppe de 1,2 milliard d'euros a été débloquée pour permettre de traiter 100 000 logements prioritaires (40 000 en 2009 et 60 000 en 2010).

- Taux de T.V.A réduit (5,5 %) supprimé pour les équipements de climatisation

À compter du 1^{er} janvier 2010, les équipements de climatisation ne bénéficient plus du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée sur (T.V.A à 5,5 %). Ces appareils sont soumis au taux de T.V.A à 19,6 %.

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

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

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

Ainsi les chaudières basse-température et les pompes à chaleur « air/air » sont désormais

exclues du régime et le taux applicable aux appareils de chauffage au bois et aux autres pompes à chaleur est réduit.

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

Suite du plan de relance de l'économie

L'effort initié par le plan de relance de l'économie fin 2008 est prolongé : 1,8 milliard d'euros complètent en 2010 le financement des projets déjà engagés, notamment sur le programme « Effort exceptionnel en faveur du logement et de la solidarité ». Faciliter l'accès social à la propriété en maintenant le doublement du prêt à taux zéro, financer 100 000 logements sociaux supplémentaires et réhabiliter les logements anciens sont les axes prioritaires de ce programme.

- La réhabilitation dans le parc privé

Le fonds exceptionnel de lutte contre l'habitat indigne et les dépenses d'énergie aide au financement des travaux de rénovation qui sont réalisés. L'Agence nationale de l'habitat (Anah) consacre 9,9 millions d'euros aux opérations de résorption de l'habitat insalubre en 2010. En complément de ce financement de l'État, l'Anah reçoit 480 millions d'euros sur les ressources de participation des employeurs à l'effort de construction.

- Les logements locatifs sociaux

Pour permettre les opérations locatives sociales du programme Daol (développement et amélioration de l'offre de logement) 624 millions d'euros d'aides à la pierre ont été programmés en 2010. Ce financement est complété par 770 millions d'euros versés à l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) sur les ressources de participation des employeurs à l'effort de construction.

Les aides personnelles au logement

Au programme « Aide à l'accès au logement » du projet de loi de finances, 5,4 milliards d'euros sont inscrits au budget 2010. Les aides personnelles sont toutefois majoritairement financées, hors budget de l'État, par le fonds national des prestations familiales (FNPF) et par une participation des employeurs.

- 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 0,32 % au 1^{er} janvier 2010 :

- des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2009 ;
- des forfaits de charges ;
- pour les logements-foyers, des redevances plafonds ainsi que des loyers forfaitaires.

La participation minimale en locatif évolue également comme l'IRL à compter du 1^{er} janvier 2010.

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.

II - ÉVÉNEMENTS INTERVENUS EN COURS D'ANNÉE

Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (dite Loi Grenelle II).

Elle décline, thème par thème, les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle de l'environnement (loi Grenelle I) voté le 3 août 2009. C'est un texte d'application, de territorialisation et de mise en œuvre de six chantiers majeurs : le bâtiment et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la gouvernance.

Tous ces engagements ont conduit à une réforme de la fiscalité environnementale. Parmi les grandes orientations figure la réduction des consommations d'énergie dans les bâtiments :

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

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

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

Loi de finances pour 2011 du 29 décembre 2010 et décret et arrêté du 30 décembre 2010 relatif aux prêts ne portant pas intérêt consentis pour financer la primo-accession à la propriété

La loi de finances pour 2011 institue le prêt à taux zéro plus, en remplacement du prêt à taux zéro. Le décret du 30 décembre précise les conditions de mise en place de ce nouveau dispositif. La réforme des aides à l'accèsion à la propriété réalise la fusion de trois aides (actuel prêt à 0 %, crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt immobilier et Pass-foncier) en une seule : le PTZ+. Il est destiné à financer la construction ou l'acquisition d'une première résidence principale et n'est pas soumis à des conditions de ressources.

D – LES DÉPENSES COURANTES EN 2010

D1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1^{er} juillet 2010, le parc s'élève à 33,5 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 365 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,1 % (voir *tableau D1.1*). La construction neuve et les éclatements y contribuent pour 420 000 et les fusions, destructions et changements de destination pour - 55 000. L'évolution du parc, est très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle). Elle est tirée en 2009 par les communes rurales (+ 1,5 % en 2010) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 0,6 % en 2010).

Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), le reste est constitué des résidences secondaires (9 % du parc) et des logements vacants (7 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 1,2 point), au détriment des logements vacants et des résidences secondaires (- 0,6 point chacun sur l'ensemble de la période).

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (56,7 % - voir *graphique D1.1*). Leur part progresse depuis 1999, mais à un rythme moins soutenu depuis 2006, en lien avec le repli de la construction neuve plus marqué dans l'individuel au cours des dernières années. Les propriétaires non accédants (dont le nombre augmente de 2,6 % en moyenne depuis 2000) occupent à eux seuls 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 : 24,3 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 23,1 % en 2000. Le poids du parc de l'agglomération parisienne et celui des unités urbaines de 100 000 habitants et plus poursuivent leur recul (voir *tableau D1.2*).

En 2010, 58,2 % des ménages sont propriétaires, soit 0,3 point de plus qu'en 2009. 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 2010, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (voir *graphique D1.2*) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités territoriales (5,1 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,2 million de ménages. Le parc locatif privé atteint son plus haut niveau en 2010 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 (+ 0,4 % contre + 0,8 % 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 2,37 en 2010, ne cesse de diminuer. Les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1999 et 2010, les résidences principales se sont agrandies, en moyenne de 81,1 m² à 84,9 m² selon Filocom (voir *graphique D1.3*). La surface moyenne par personne est passée de 32 m² à 36 m². Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne a augmenté de 1,41 à 1,56.

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 (voir *graphique D1.4*). ■

Concepts et méthodes

Chaque année, l'Insee réalise un travail de synthèse et d'arbitrage pour décrire le parc des logements « ordinaires » selon la localisation, le type d'habitat et le secteur d'occupation. Le stock initial de logements, réparti par tranche d'unité urbaine et type d'habitat (individuel/collectif), est celui du recensement de 1982. Jusqu'en 2007, le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés par le SOeS avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation, avec un calage sur le recensement à la fin d'une période inter-censitaire. 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 2010

	En milliers de logements						Évolution en %
	1985	1990	1995	2000	2009	2010	2010/2009
Ensemble des propriétaires dont	11 000	12 087	12 823	13 816	16 038	16 272	1,5
Accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 163	5 146	-0,3
Non accédants	5 887	6 579	7 570	8 569	10 875	11 126	2,3
Ensemble des locataires* dont	9 835	9 942	10 550	10 983	11 657	11 711	0,5
Secteur libre	6 456	6 042	6 055	6 248	6 562	6 586	0,4
Secteur social et logements des collectivités territoriales et des établissements publics	3 379	3 900	4 495	4 735	5 095	5 125	0,6
Ensemble des résidences principales	20 835	22 029	23 373	24 799	27 695	27 983	1,0
Résidences secondaires	2 532	2 837	2 891	2 946	3 149	3 162	0,4
Logements vacants	1 923	1 939	2 008	2 046	2 289	2 353	2,8
Ensemble des logements ordinaires	25 290	26 805	28 272	29 791	33 133	33 498	1,1

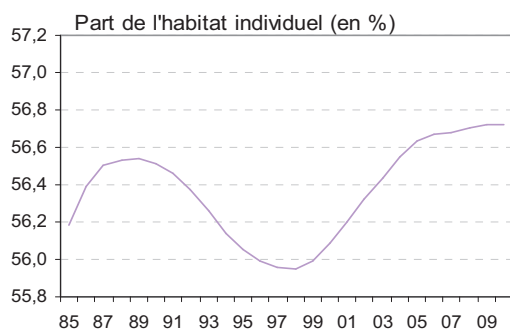
Source : Insee

Champ : France entière

* Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 2,9 % des ménages en 2010.

Graphique D1.1

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC S'ÉTABLIT À 56,7 % EN 2010

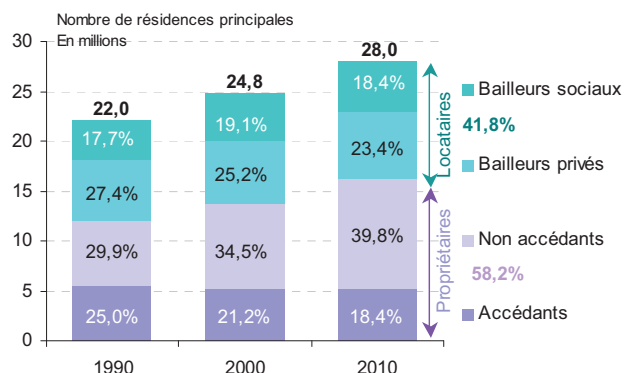


Source : Insee

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

Localisation en métropole	1985	1990	1995	2000	2009	2010	En %
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	23,1	24,3	24,4	24,4
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,2	30,2	30,2	30,2
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,2	29,2	29,2
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,3	16,2	16,2
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

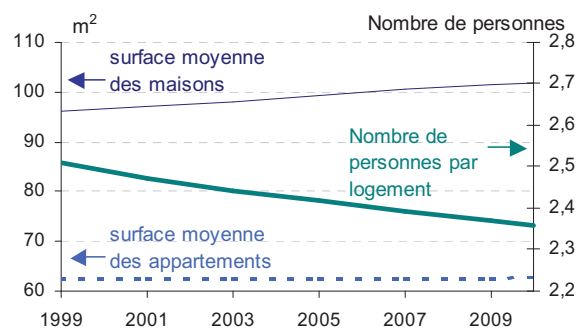
Source : Insee

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine.

Le zonage en unité urbaine correspond à celui défini avec le recensement de la population de 1999.

Graphique D1.3

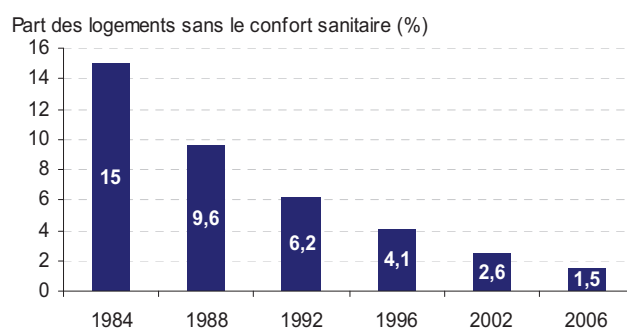
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Graphique D1.4

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

D2 - LES DÉPENSES COURANTES DE LOGEMENT ORDINAIRE

En 2010, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires s'établissent à 292,6 milliards d'euros. Elles accélèrent fortement (+ 3,3 % en 2010), après un rythme de croissance en 2009 (+ 1,3 %) historiquement bas depuis l'origine du compte (*voir graphique D2.1*). Ce rebond s'explique par la progression, à la fois, des prix et des volumes.

Cette accélération reflète la reprise de croissance des dépenses d'énergie (+ 8,1 % après - 3,6 % en 2009), dans un contexte de ralentissement continu des dépenses de loyers depuis 5 ans. Les dépenses d'énergie, tirées par une forte hausse des prix et par des conditions météorologiques très rigoureuses, contribuent, en 2010, positivement à la croissance des dépenses courantes (1,3 point de pourcentage après - 0,6 point en 2009). Le ralentissement des loyers (+ 2,5 % en 2010 après + 2,9 % en 2009), lesquels représentent 73 % des dépenses courantes, joue en sens inverse : leur contribution à la croissance des dépenses courantes s'établit à 1,8 point (après 2,1 en 2009 - *voir graphique D2.3*), contribution la plus faible enregistrée depuis l'origine du compte (1984). Après leur recul en 2009, les charges progressent en 2010 (+ 1,4 % après - 1,8 % en 2009) : elles contribuent pour 0,1 point à la croissance, après - 0,2 point en 2009 (*voir graphique D2.2*).

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

En 2010, le prix des dépenses courantes progresse de 2,1 %, après une croissance des prix historiquement basse en 2009 (+ 0,7 %).

L'accélération de 2010 reflète celle des prix de l'énergie (+ 5,0 % après - 4,7 % en 2009) et,

dans une moindre mesure, celle des prix des charges (+ 2,7 % après + 2,2 % en 2009). Parallèlement, les prix des loyers décélèrent (+ 1,3 % en 2010 après + 1,8 % en 2009), le mouvement étant plus marqué dans le secteur social que dans le libre. En 2010, les prix de l'énergie progressent de façon marquée, en lien avec la hausse des prix des produits pétroliers. Après avoir fortement reculé en 2009 (- 30,9 %), le prix du fioul augmente de 23,2 % en 2010. Il contribue le plus à la hausse globale du prix de l'énergie (+ 3,4 points). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, progresse également (+ 2,5 % après - 2,8 %).

Les volumes accélèrent aussi

Les dépenses courantes de logement en volume progressent également plus vite en 2010 qu'en 2009 (+ 1,2 % après + 0,6 %). Les loyers en volume évoluent à un rythme voisin de celui de 2009 et les dépenses d'énergie accélèrent en lien avec une météo plus rigoureuse qu'en 2009 (+ 2,9 %). De plus, le volume des charges se replie de façon moins marquée qu'en 2009 (- 1,2 % après - 3,9 %), les petits travaux dans les logements ayant moins régressé et les dépenses d'entretien et de petits travaux dans les parties communes et des assurances étant repartis à la hausse.

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

Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

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

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

Tableau D2.1

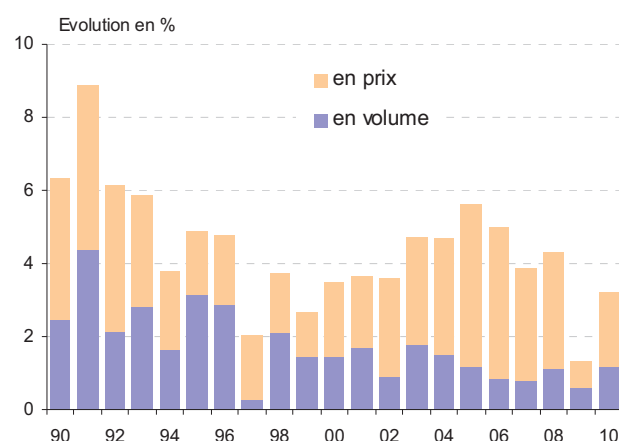
LE MONTANT DES DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 3,3 % EN 2010

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	214,2	209,0	2,5	1,1	1,3	2,9	1,1	1,8
Énergie et eau	50,4	46,7	8,1	2,9	5,0	- 3,6	1,2	- 4,7
Charges	28,1	27,7	1,4	- 1,2	2,7	- 1,8	- 3,9	2,2
Dépenses courantes (RP+RS)	292,6	283,4	3,3	1,2	2,1	1,3	0,6	0,7

Source : Compte du logement 2010

Graphique D2.1

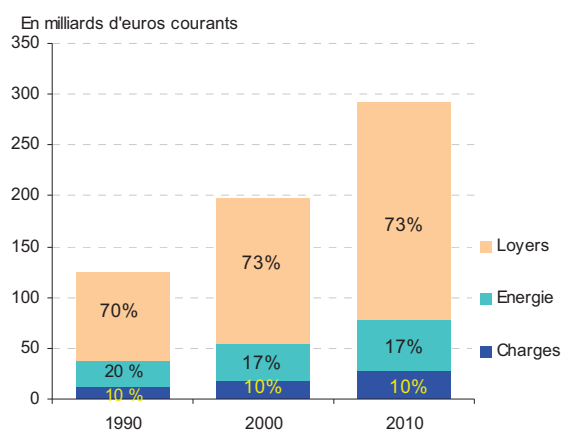
VIVE ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES COURANTES EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique D2.2

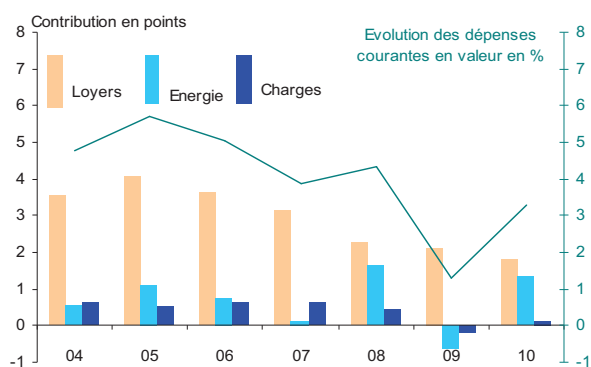
LES LOYERS REPRÉSENTENT 73 % DES DÉPENSES COURANTES EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique D2.3

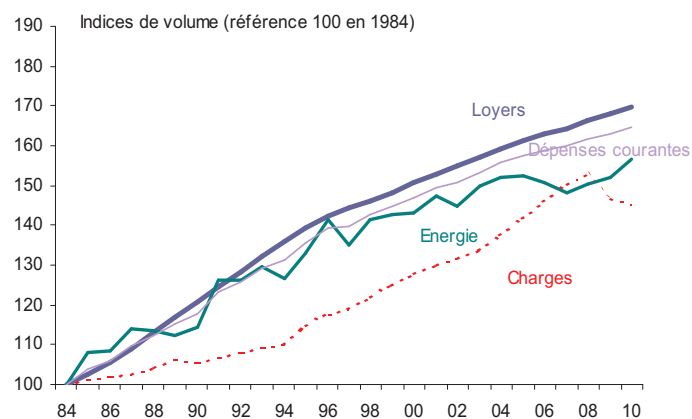
LE REBOND DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EXPLIQUE L'ACCÉLÉRATION DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2010

Graphique D2.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DÉPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2010

Tableau D2.2

DÉPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Loyers	87,1	143,4	148,4	155,7	162,7	170,6	180,0	189,0	197,0	203,1	209,0	214,2
Énergie	25,1	34,9	36,5	35,8	37,9	39,2	41,8	43,7	44,0	48,4	46,7	50,4
Charges	12,8	18,9	19,5	20,3	21,3	22,6	23,9	25,4	27,0	28,2	27,7	28,1
Ensemble	125,0	197,1	204,4	211,8	221,9	232,4	245,7	258,0	268,1	279,7	283,4	292,6

Source : Compte du logement 2010

D3 - LES LOYERS EN 2010

En 2010, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 63,1 milliards d'euros, soit 2,2 % de plus qu'en 2009, après une hausse de 2,8 % entre 2009 (voir *tableau D3.1*). Toutefois, les locataires ne supportent pas l'intégralité de ce coût : des aides personnelles sont versées aux ménages (ou à leurs bailleurs, qui les déduisent dans ce cas du montant quittancé) pour alléger la charge de leurs dépenses. Ces aides, qui ont un effet solvabilisateur particulièrement élevé sur les ménages qui les perçoivent, financent en 2010 19,1 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 27 % de ceux du secteur social.

Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 2,6 % pour s'établir à 132,2 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 18,9 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 214,2 milliards d'euros en 2010.

Les loyers continuent de ralentir

En 2010, les dépenses de loyers ralentissent pour la cinquième année consécutive (+2,5 % après +2,9 % en 2009 et +3,1 % en 2008). Cette moindre hausse s'explique par la poursuite de la décélération des prix des loyers. L'augmentation des prix des loyers est légèrement supérieure à celle de l'inflation, après avoir été nettement plus élevée en 2009. Comme en 2009, 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 (voir *tableau D3.2*).

Hausse moins vive des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers continuent de ralentir, en lien avec l'indice de référence des

loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers en cours de bail (voir *encadré de la fiche D4*). Depuis 2009, la mobilité des ménages s'est réduite : les changements de locataires sont moins nombreux. Les hausses observées au moment des changements de locataires progressent en 2010, après cinq années de diminution. Dans l'agglomération parisienne, les prix des loyers ralentissent après une légère hausse en 2009, mais moins fortement que dans les autres agglomérations.

Les prix ralentissent à nouveau dans le secteur social

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 17,3 milliards d'euros, en augmentation de 3,0 % par rapport à 2009. En 2010, les prix des loyers du secteur HLM ralentissent après avoir accéléré en 2009 (+2,0 % après +3,0 % en 2009). Toutefois, les prix du secteur social évoluent, pour la troisième année consécutive, nettement plus rapidement que ceux du secteur libre, ce qui avait déjà été le cas lors de la phase descendante du cycle immobilier précédent (voir *graphique D3.2*).

Les loyers augmentent de 1,1 % en volume

En 2010, les loyers augmentent de 1,1 % en volume. Ils progressent au même rythme que l'année précédente. Les évolutions de loyers en volume sont très régulières. Elles traduisent l'évolution du parc de logements, mais aussi la modification de sa structure (type d'habitat, localisation et confort des logements) et l'évolution de la surface moyenne des logements. Ces phénomènes, dont certains sont d'ordre démographique, présentent des évolutions peu heurtées. ■

Concepts et méthodes : les évolutions de prix

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

Les loyers des locataires des parc privé et parc 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 » de l'Insee (à l'exception de la période 1996-2006 où les enquêtes logement sont mobilisées sur le secteur libre). L'application de cet indice de prix à l'évolution des valeurs donne, par différence, l'évolution en volume. Les loyers « imputés » sont assimilés à des loyers du secteur libre et sont déflatés par l'indice de loyer du secteur libre en moyenne annuelle de l'enquête « Loyers et charges ». Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers « imputés » (au total 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* ET ÉVOLUTION EN 2010 ET 2009

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Résidences principales (RP)	195,3	190,6	2,5	1,1	1,3	2,9	1,1	1,8
Propriétaires occupants (loyers imputés)	132,2	128,9	2,6	1,3	1,2	3,0	1,3	1,7
Locataires, dont :	63,1	61,7	2,2	0,7	1,5	2,8	0,6	2,1
<i>Locataires d'un particulier</i>	39,2	38,4	2,2	1,0	1,2	2,6	0,9	1,7
<i>Locataires HLM</i>	17,3	16,8	3,0	1,0	2,0	4,0	0,9	3,0
Résidences secondaires (loyers imputés)	18,9	18,5	2,3	1,0	1,2	2,7	1,0	1,7
Ensemble des logements (RP + RS)	214,2	209,0	2,5	1,1	1,3	2,9	1,1	1,8

Source : Compte du Logement 2010

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

Tableau D3.2

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

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
En volume	3,2	1,5	1,4	1,5	1,4	1,3	1,2	1,1	1,0	1,0	1,1	1,1
En prix	4,2	1,8	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8	1,3
En valeur	7,6	3,3	3,5	4,9	4,5	4,9	5,5	5,0	4,3	3,1	2,9	2,5

Source : Compte du Logement 2010

(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	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Indice de prix des loyers du compte ⁽²⁾	1,8	2,1	3,3	3,0	3,5	4,3	3,9	3,2	2,0	1,8	1,3
Indice de prix des loyers secteur libre	2,0	0,8	3,4	3,0	3,6	4,5	3,9	3,3	2,0	1,7	1,2
Indice de prix des loyers secteur HLM	-1,5	0,3	2,5	3,2	2,8	3,0	3,3	2,9	2,6	3,0	2,0
Indice des prix de la consommation ⁽³⁾	2,4	2,0	1,2	1,9	2,1	1,8	2,0	2,1	2,9	-0,6	1,2

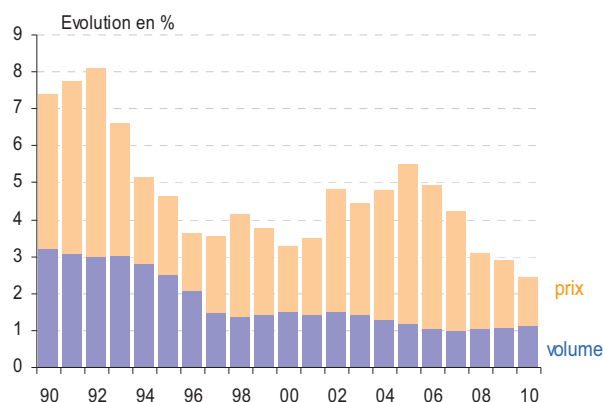
Source : Insee, Comptes nationaux et enquête loyers et charges, Compte du Logement 2010

(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).

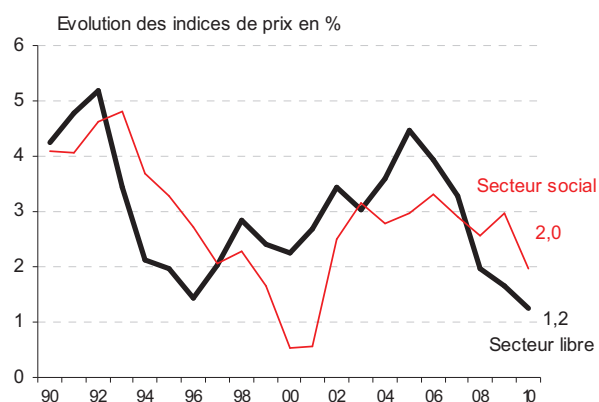
Graphique D3.1

POURSUITE DU RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2010

Graphique D3.2

PRIX DES LOYERS⁽¹⁾ : LA HAUSSE DEMEURE EN 2010 PLUS FORTE DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE

Source : Compte du Logement 2010

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

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

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

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

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

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

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

Les loyers du secteur social évoluent à un rythme plus soutenu que ceux du parc privé

Initié en 2006, le ralentissement des prix des loyers se poursuit depuis. Il est très marqué en 2010 pour les locataires en place. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers suite à un changement de locataire progressent en revanche en 2010 pour la première fois depuis 2004, mais restent faibles. Dans le secteur social, les prix évoluent, pour la troisième année consécutive, à un rythme plus élevé que ceux du parc privé. ■

Réglementation des loyers

Dans le secteur libre, hors loi de 1948

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

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

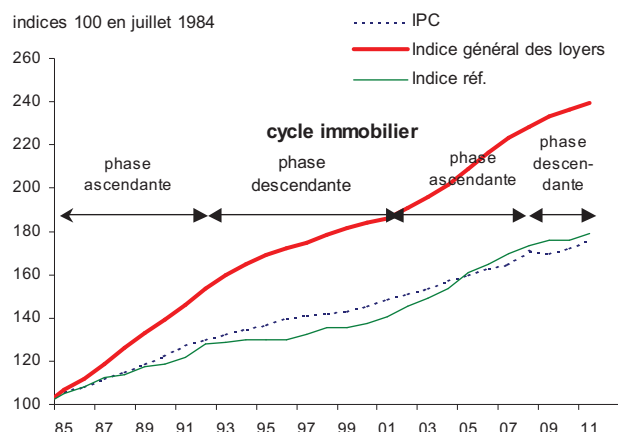
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC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

Dans le secteur social

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

Graphique D4.1

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



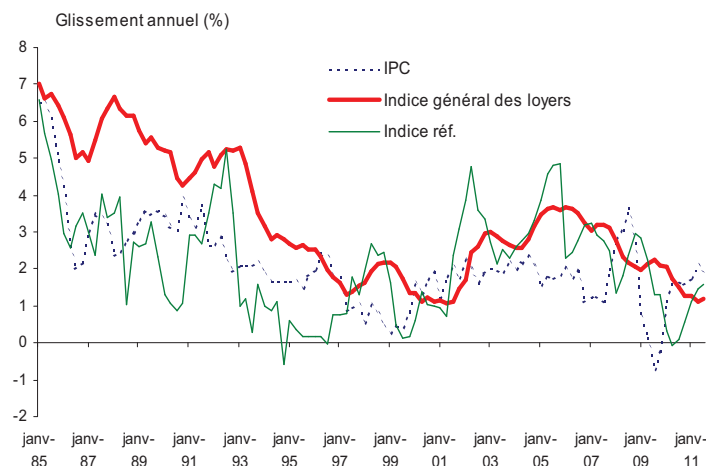
Source : Insee

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

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

Graphique D4.2

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



Source : Insee

Tableau D4.1

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

														(en %)
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Locataires en place	1,2	1,5	0,8	1,0	1,7	2,7	2,0	2,6	3,5	2,4	2,5	1,5	1,8	0,6
Changement de locataire (*)	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0	1,2	2,2
Indice secteur libre	1,3	2,1	1,2	1,4	2,3	3,0	2,4	3,8	3,8	3,1	3,0	1,6	1,6	1,0
Indice secteur social	2,1	2,2	1,4	0,4	0,7	2,9	3,0	2,8	3,1	3,4	2,6	2,5	3,0	1,6
Indice général des loyers (**)	1,6	2,2	1,3	1,2	1,7	3,0	2,6	3,5	3,7	3,1	2,8	2,0	2,0	1,1

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 2010 correspond à l'évolution entre janvier 2010 et janvier 2011.

(*) 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 aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels.

D5 - LES DÉPENSES D'ÉNERGIE ET D'EAU

Très forte hausse des dépenses d'énergie et d'eau en 2010 après la baisse de 2009

En 2010, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 50,4 milliards d'euros, dont 49,4 milliards pour les résidences principales et 1,0 milliard pour les résidences secondaires. Elles augmentent de façon très significative (+ 8,1 % par rapport à 2009), après avoir fortement diminué en 2009 (- 3,6 %). Cette hausse, tout comme celle de l'année 2008, est due à la remontée des prix de l'énergie et de l'eau (+ 5,0 % après - 4,7 % l'année précédente) et à la forte progression des dépenses en volume (+ 2,9 % en 2010 après + 1,2 % en 2009) du fait de conditions météorologiques défavorables. Ce sont les propriétaires non accédants qui font face à la plus forte remontée (+ 9,5 % en valeur), en raison de leur mode de chauffage (*voir tableau D5.3 et fiche D8*).

Le chauffage représente 45 % des dépenses d'énergie et d'eau, part en augmentation de 3 points par rapport à l'année précédente. Les dépenses de chauffage augmentent plus fortement que les autres dépenses d'énergie. Ceci est dû à l'hiver très rigoureux de 2010, accompagné d'une reprise de la hausse du prix des énergies combustibles. La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 18 %. Cette part diminue de 1 point pour retrouver le niveau de 2008. Cette part s'est nettement accrue en vingt ans (+ 6 points par rapport à 1990), essentiellement en raison du raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants.

Remontée des prix

Après la baisse des prix enregistrée en 2009 (- 4,7 %), le prix des dépenses d'énergie hors eau repart à la hausse (+ 5,2 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. La remontée des prix des produits pétroliers s'est faite progressivement au cours de l'année 2010 (le baril de Brent est passé de 76 \$ en janvier 2010 à 92 \$ en décembre 2010). En moyenne, le baril a augmenté de 29,2 % entre 2009 et 2010, sans toutefois atteindre les valeurs extrêmes de l'année 2008 (133 \$ le baril en juillet 2008). Le prix du fioul, qui réagit quasi instantanément aux fluctuations des cours pétroliers, augmente de

23,2 % en moyenne en 2010 et contribue au deux tiers de la hausse des prix de l'énergie hors eau.

Le prix du gaz augmente également (+ 2,5 %), mais dans une moindre proportion que le fioul. L'évolution de son prix suit, de manière plus amortie, celle du prix du pétrole. La régulation des tarifs et la part élevée des coûts d'acheminement et de commercialisation limite l'impact des coûts d'approvisionnement sur le prix effectivement supporté par les ménages. Le gaz représente près du quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. Le prix de l'électricité poursuit son augmentation (+ 2,4 % en 2010 après + 1,9 % en 2009). L'électricité représente la moitié des dépenses d'énergie.

Forte hausse des dépenses en volume

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau accélère fortement en 2010 (+ 2,9 % après + 1,2 % en 2009) en raison d'une météo peu clémente. Le nombre de degrés jours, indicateur de la rigueur des températures, progresse fortement (+ 14,4 % après + 1,6 % en 2009) pour s'établir à 2 540 unités en 2010. Une telle rigueur n'avait pas été observée depuis 1987. Ces conditions météorologiques ont entraîné une augmentation de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (+ 9,9 % en volume).

La consommation en kWh par m² augmente en 2010 : + 4,9 % après la baisse de l'année précédente de 1,5 %. Les occupants de logements individuels ont davantage augmenté leur consommation (+ 5,8 %) que ceux résidant dans des logements collectifs (+ 3,0 %). Cette différence s'explique par le fait que le chauffage individuel s'ajuste davantage aux variations météorologiques.

À climat constant, la consommation d'énergie en kWh par m² diminue significativement en 2010 (- 2,9 % après - 2,4 % en 2009). Depuis 2003, cette consommation s'est repliée en moyenne de - 2,2 % chaque année, après - 0,5 % de 1984 à 2002. Cela traduit la volonté des ménages de limiter leur consommation pour faire face à l'envolée des prix des énergies fossiles. Les ménages remplacent de plus en plus leurs équipements au profit d'appareils de chauffage plus performants et améliorent l'isolation de leur logement. ■

La réglementation thermique

La réglementation thermique (RT), fixe des normes d'isolation et de performances énergétiques dans les bâtiments neufs. La première a été mise en place en 1974, suite au premier choc pétrolier. Les normes ont été durcies en 1982 puis en 1988. En 2000, le niveau d'exigence a été significativement renforcé et un objectif de division par quatre des émissions de gaz à effet de serre de la France à l'horizon 2050 a été fixé. 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.

La **RT 2000** s'applique à tous les bâtiments neufs pour lesquels la demande de permis a été déposée entre le 2 juin 2001 et le 31 août 2006, quelle que soit l'énergie utilisée. Elle vise à réduire la consommation d'énergie des bâtiments et des logements de 20 % par rapport aux normes édictées avant sa mise en place. La **RT 2005**, mise en place en septembre 2006, renforce les exigences de performance énergétiques des bâtiments neufs de 15 % par rapport aux normes édictées par la RT 2000. Elle a aussi pour objet de limiter le recours à la climatisation. À partir du 1^{er} janvier 2013, les logements neufs devront se conformer à la **RT 2012** (*voir fiche R2*).

Tableau D5.1

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

En %

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
En volume	1,8	0,4	2,8	- 1,8	3,5	1,4	0,3	- 1,2	- 1,4	1,3	1,2	2,9
En prix	3,2	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,2	5,8	2,3	8,5	- 4,7	5,0
En valeur	5,0	5,6	4,5	-1,8	6,0	3,3	6,5	4,5	0,8	10,0	- 3,6	8,1

Source : Compte du logement 2010

Tableau D5.2

ENVOLÉE DU PRIX DU FIOUL

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2010 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2010 (en %)
	2010	2009	2008	2010	2009	2008		
Électricité	2,4	1,9	1,4	1,1	0,8	0,7	26,9	50,2
Gaz	2,5	-2,8	9,9	0,6	- 0,7	2,4	34,7	23,8
Fioul	23,2	- 30,9	29,2	3,4	- 6,6	5,1	22,4	13,4
Chauffage urbain	0,0	23,8	11,1	0,0	1,0	0,5	5,9	4,0
GPL	1,9	- 8,7	10,9	0,1	- 0,4	0,5	3,0	4,6
Bois	2,1	1,7	2,1	0,0	0,0	0,0	6,7	3,7
Charbon	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3
Énergie hors eau⁽¹⁾	5,2	- 5,9	9,2	5,2	- 5,9	9,2	100,0	100,0

Sources : Compte du logement 2010 (poids dans les dépenses) et Insee (évolution des prix)

Champ : Ensemble des résidences principales de métropole.

(1) : Il s'agit du prix des dépenses d'énergie non comprises celles d'eau. Sa hausse (+ 5,2 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 5,0 %), le prix de l'eau augmentant de 1,8 % en 2010.

Tableau D5.3

DÉPENSES D'ÉNERGIE EN 2010 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

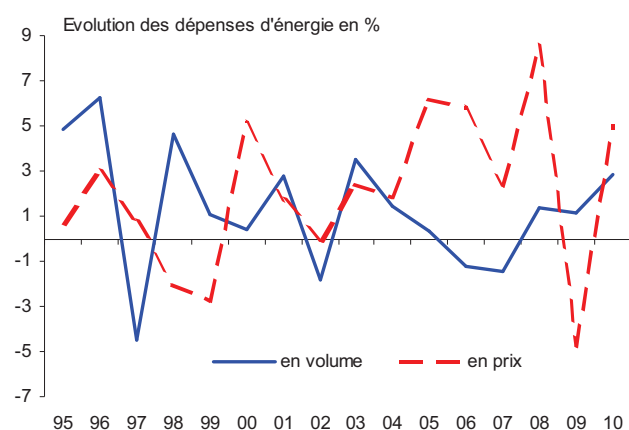
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2010 (en %)
	2010	2009	2008	2010/2009	2009/2008	
Propriétaires	33 884	31 178	32 617	8,7	- 4,4	66,8
Accédants	11 067	10 340	10 846	7,0	- 4,7	22,2
Non accédants	22 817	20 838	21 771	9,5	- 4,3	44,6
Locataires	15 494	14 538	14 782	6,6	- 1,7	31,2
Parc privé	8 255	7 685	7 847	7,4	- 2,1	16,5
Parc social	7 239	6 853	6 935	5,6	- 1,2	14,7
Résidences principales	49 378	45 716	47 399	8,0	- 3,6	98,0
Résidences secondaires	1 031	936	1 007	10,2	- 7,1	2,0
Ensemble	50 409	46 652	48 406	8,1	- 3,6	100,0

Source : Compte du logement 2010

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

Graphique D5.1

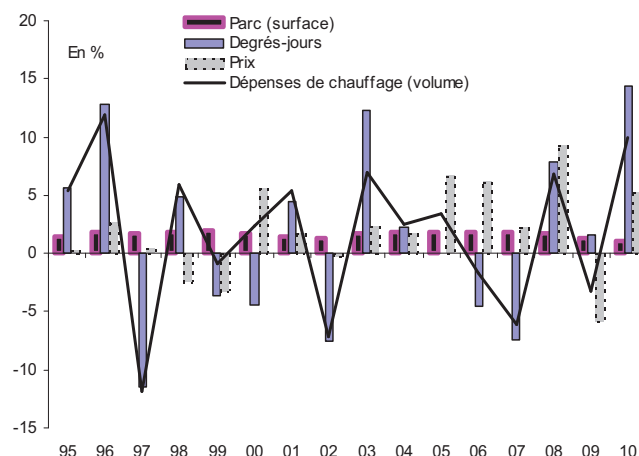
EN 2010, LA REMONTÉE DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE HAUSSE DES DÉPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME



Sources : Compte du logement 2010 et Insee

Graphique D5.2

LA CONSOMMATION DE CHAUFFAGE EN VOLUME AUGMENTE EN RAISON DE L'HIVER TRÈS RIGOUREUX DE 2010



Sources : Compte du logement 2010 et Insee

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

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies (*voir graphiques D6.1 et D6.2*). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement est passé de 74 % à 82 % entre 1990 et 2010.

En 2010, le charbon a quasiment disparu. Il demeure présent pour l'essentiel dans des maisons occupées par leurs propriétaires. Le fioul a aussi diminué depuis 1990. Les logements destinés à la location ont été nombreux à abandonner cette énergie, tandis que le parc de logements des propriétaires occupants qui en est équipé s'est légèrement accru. Au total, alors que le parc de résidences principales en métropole a augmenté de 6,1 millions entre 1990 et 2010, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 680 000 logements pour atteindre 4 millions de logements (*voir tableau D6.1*).

Le retrait progressif des équipements au fioul et au charbon s'est opéré au profit du gaz et de l'électricité. Ces deux énergies équipent, en 2010, 70 % des logements anciens (construits avant 1975) contre 40 % en 1990. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies alors que le prix du fioul, bien qu'il ait connu une baisse en 2009, est en forte hausse depuis 2002 (*voir graphique D6.1*). Parallèlement, le développement du chauffage électrique a été implicitement encouragé par les pouvoirs publics. Le parc afférent a ainsi été multiplié par 2,1 et s'élève à 9 millions de logements en 2010. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 48 % des logements sont chauffés à l'électricité.

Entre 1990 et 2010, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du

chauffage central : en 2010, il ne reste plus que 1,1 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 4,5 millions en 1990.

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

En 2010, 63 % des logements sociaux sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 40 % de ces logements en 1990. 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 2010 contre 26 % en 1990. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2010, il équipe 47 % du parc locatif privé contre seulement 19 % en 1990.

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

Le fioul garde sa place dans les maisons

En 2010, plus de deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles alors que 48 % des logements récents sont chauffés à l'électricité (*voir graphique D6.2*). La majorité des appartements anciens, souvent situés en milieu urbain, sont équipés de chauffage au gaz. En vingt ans, la part du fioul a beaucoup diminué dans les appartements, passant de 22 % en 1990 à 8 % en 2010 dans les appartements anciens et de 8 % à 2 % sur la même période dans les appartements construits après 1975. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 29 % pour les maisons datant d'avant 1975 et de 14 % pour celles construites après 1975. ■

Les différents types d'appareils de chauffage

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

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

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

Tableau D6.1

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

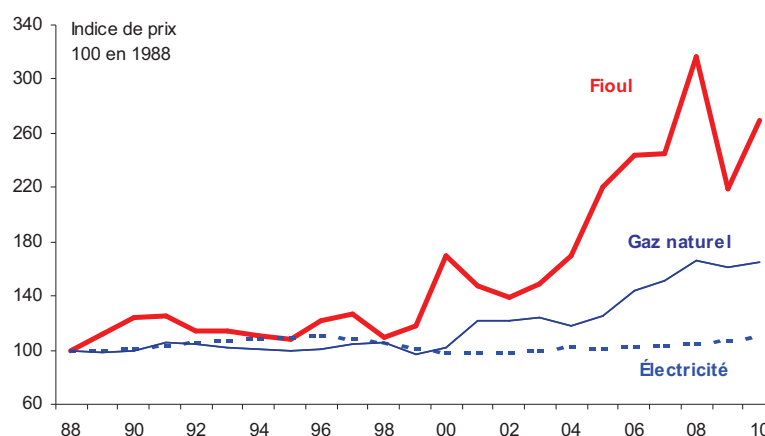
Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2010 (en milliers)			Évolution entre 1990 et 2010 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne entre 1990 et 2010 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	250	880	1 130	- 1 830	- 1 510	- 3 340	- 10,0	- 4,9	- 6,6
Fioul	870	3 140	4 020	-880	210	-680	-3,4	0,3	- 0,8
Gaz	5 620	6 080	11 700	2 440	3 260	5 700	2,9	3,9	3,4
Électricité	3 980	5 090	9 070	2 250	2 570	4 820	4,3	3,6	3,9
Autres	1 020	800	1 820	- 150	- 220	-370	-0,7	- 1,2	- 0,9
Ensemble	11 740	15 990	27 740	1 830	4 310	6 130	0,8	1,6	1,3

Source : Ceren Champ : résidences principales en France métropolitaine

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D6.1

REMONTÉE DU PRIX DU FIOUL EN 2010

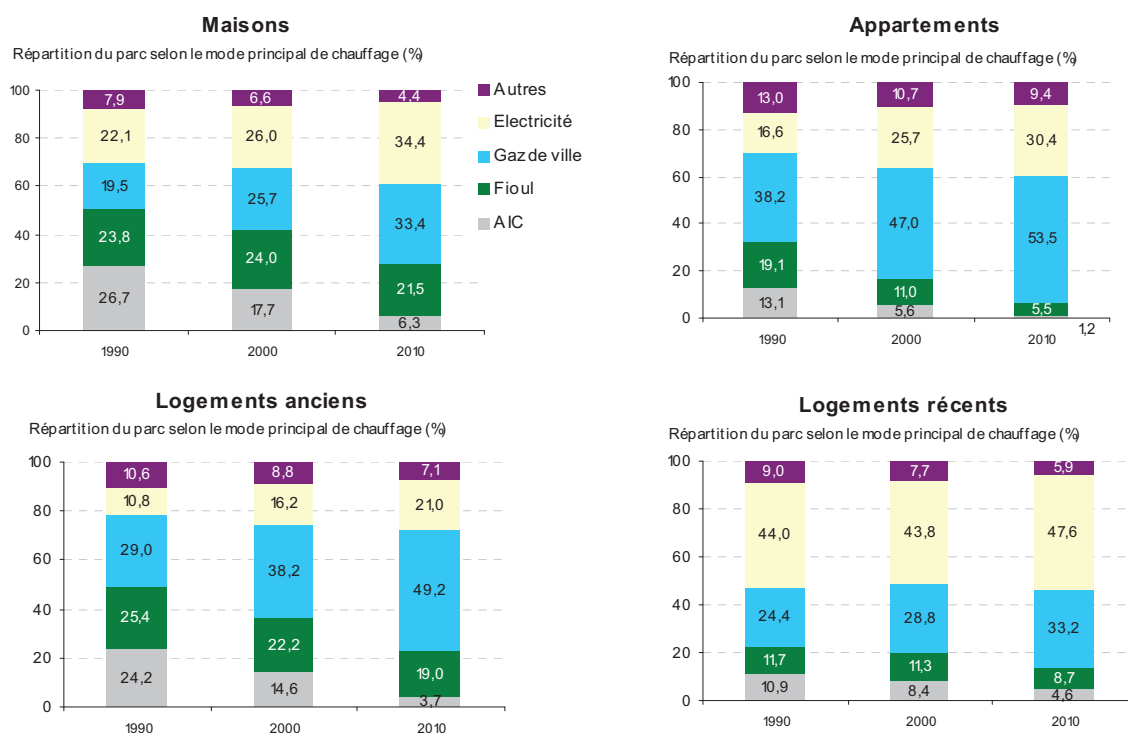


Sources : Compte du logement 2010 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUL DES APPAREILS INDÉPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

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

D7 - LES CHARGES EN 2010

Légère progression des dépenses de charges

En 2010, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 28,1 milliards d'euros (voir *tableau D7.2*). Elles augmentent légèrement en 2010 (+ 1,4 %) après avoir diminué en 2009 (- 1,8 %). Cette progression s'explique par une légère augmentation des prix (+ 2,7 % après + 2,2 % en 2009) et, par un repli, moins prononcé, des dépenses en volume (- 1,2 % après - 3,9 % en 2009). Pour la deuxième année consécutive, les dépenses en volume évoluent négativement.

En 2010, contrairement aux années précédentes, l'entretien et petits travaux dans les logements d'une part, et dans les parties communes des immeubles d'autre part, contribuent différemment à l'évolution des charges (respectivement - 0,5 point et + 0,3 point - voir *graphique D7.1 et tableau D7.3*). Comme en 2009, les charges des propriétaires évoluent à un rythme légèrement en deçà de celles des locataires. Ce phénomène n'avait pas été observé depuis 2000. Le repli des petits travaux est plus prononcé chez les locataires que chez les propriétaires, pour qui les petits travaux dans les logements représentent toujours plus de 60 % de leurs charges (contre la moitié pour les locataires).

Second poste des dépenses (14,0 % des charges), les dépenses d'assurances contribuent à la croissance des charges à hauteur de 1,2 point. Elles progressent fortement en 2010 (+ 9,4 % après - 2,7 % en 2009), en raison d'une forte progression des prix (+ 9,1 % après - 1,8 % en 2009) et d'une légère hausse des volumes (+ 0,3 % après - 0,9 %).

Petits travaux : en légère baisse dans les logements et en hausse dans les parties communes

En 2010, les dépenses pour petits travaux dans les logements (15,0 milliards €) reculent pour la 2^e année consécutive (- 0,8 % après - 2,7 % en 2009), les ménages continuant à les limiter en lien avec la crise économique de 2008-2009. Le

volume de ces travaux toujours en repli (- 2,9 % après - 5,2 % en 2009), est quasiment compensé par la progression des prix (+ 2,1 % après + 2,7 % en 2009). Dans les parties communes des immeubles, les dépenses d'entretien et de petits travaux progressent (+ 2,4 % après - 1,0 % en 2009) grâce à une légère hausse du volume des petits travaux (+ 0,6 % après - 3,7 % en 2009).

Forte augmentation des dépenses nettes d'assurances

En 2010, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation continuent de ralentir (+ 0,6 %) et ce, de façon plus accentuée qu'en 2009 (+ 4,8 % après + 6,3 % en 2008). Dans le même temps, les indemnités des sinistres payées aux ménages par les compagnies d'assurances se replient fortement (- 6,3 % après + 11,0 % en 2009), l'année 2009 ayant été marquée par une forte hausse de la sinistralité.

Au total, les dépenses d'assurances (primes desquelles sont déduites les indemnités versées) hors copropriété ont nettement progressé : elles augmentent de 9,6 % en 2010, tirées par les prix des primes, après un recul de 2,7 % en 2009.

Faible ralentissement des dépenses en personnels d'immeubles

En 2010, les dépenses en personnels progressent moins qu'en 2009 (+ 4,6 % après + 5,0 % en 2009). Les prix ralentissent fortement (+ 2,0 % après + 4,6 % en 2009), alors que les dépenses en volume progressent (+ 2,5 % après + 0,4 % en 2009).

Léger repli des prestations de service

En 2010, les prestations de service, incluant la taxe de balayage et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères diminuent moins en volume qu'en 2009 (- 0,4 % après - 3,4 % en 2009), mais les prix ralentissent fortement (+ 0,0 % après + 3,2 % en 2009). ■

Concepts et méthodes : la notion de "charges"

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

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

L'indemnisation des tempêtes de 2009 et 2010

En 2009 et 2010, les compagnies d'assurance ont versées aux ménages des indemnités exceptionnelles liées au titre des sinistres liés 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 DÉPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
En volume	- 0,8	2,6	1,6	1,3	1,4	3,0	2,9	3,1	3,0	1,7	- 3,9	- 1,2
En prix	2,6	- 1,0	1,8	2,6	3,2	3,4	2,5	3,3	3,2	2,6	2,2	2,7
En valeur	1,8	1,7	3,4	3,9	4,7	6,5	5,5	6,4	6,4	4,3	- 1,8	1,4

Source : Compte du logement 2010

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 1,4 % EN 2010

	Part en 2010 (en %)	Valeur (en millions)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
		2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Charges locatives récupérables :									
Entretien et petits travaux des parties communes	11,1	3 113	3 039	2,4	0,6	1,8	- 1,0	- 3,7	2,8
Services extérieurs :									
Petits travaux dans les logements	53,5	15 016	15 143	- 0,8	- 2,9	2,1	- 2,7	- 5,2	2,7
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	14,0	3 925	3 582	9,6	0,4	9,1	- 2,7	- 0,9	- 1,8
Frais de personnels :									
Personnels d'immeuble	6,0	1 697	1 623	4,6	2,5	2,0	5,0	0,4	4,6
Autres dépenses :									
Prestations de service	11,0	3 081	3 093	- 0,4	- 0,4	0,0	- 0,3	- 3,4	3,2
Déménagements	2,3	638	622	2,6	4,5	- 1,8	- 6,7	- 6,0	- 0,8
Frais de baux et d'agence	2,1	603	582	3,5	2,3	1,2	1,9	0,2	1,6
Total	100,0	28 073	27 685	1,4	- 1,2	2,7	- 1,8	- 3,9	2,2

Source : Compte du logement 2010

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

En structure (en %)

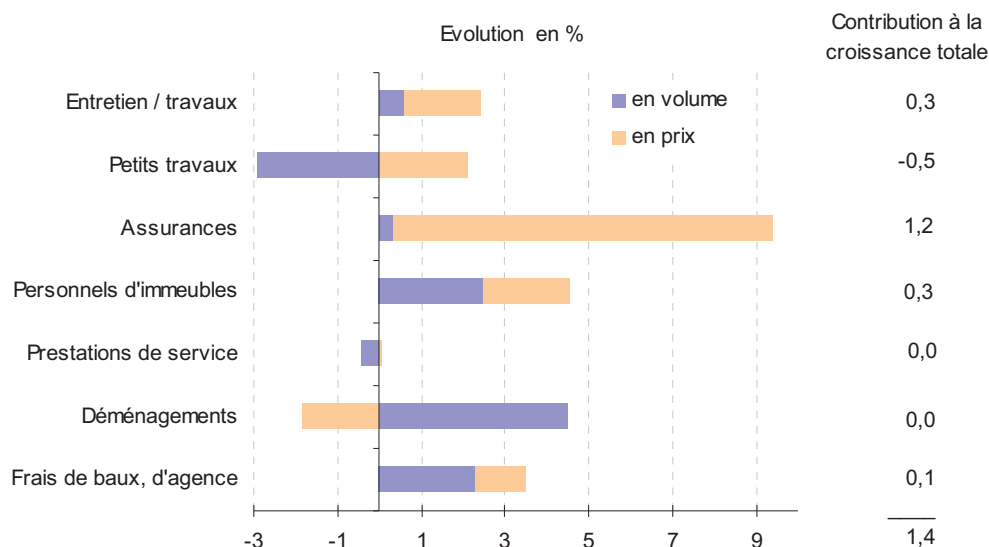
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Entretien et petits travaux des parties communes	15,3	11,9	11,2	11,1	10,3	10,0	10,4	10,6	10,8	10,9	11,0	11,1
Petits travaux dans le logement	55,6	54,9	55,9	56,4	56,0	55,8	54,8	55,3	56,1	55,2	54,7	53,5
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	11,7	12,7	12,0	11,4	12,4	13,0	13,3	13,1	12,7	13,0	12,9	14,0
Frais de personnels	6,5	6,4	6,7	6,4	6,2	6,3	6,3	6,1	5,6	5,5	5,9	6,0
Prestations de service (*)	6,1	9,0	9,2	9,7	10,2	10,2	10,6	10,4	10,2	11,0	11,2	11,0
Déménagements	3,2	2,9	3,0	3,0	2,9	2,8	2,7	2,5	2,5	2,4	2,2	2,3
Frais de baux et d'agence	1,6	2,2	2,0	2,0	2,0	1,9	1,9	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1
Ensemble des charges (millions €)	12 763	18 889	19 537	20 302	21 253	22 637	23 885	25 421	27 042	28 199	27 685	28 073

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

Source : Compte du logement 2010

Graphique D7.1

FORTE CONTRIBUTION DES ASSURANCES



Source : Compte du logement 2010

D8 - LES DÉPENSES COURANTES DES RÉSIDENCES PRINCIPALES PAR FILIÈRE

En 2010, les ménages dépensent 271,8 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs résidences principales¹.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 184,1 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 87,7 milliards d'euros, soit 32 % de l'ensemble des dépenses courantes alors que 42 % des ménages sont locataires (voir *tableau D8.1*).

Les dépenses des propriétaires non accédants (+ 4,8 %) progressent le plus fortement alors que celles des propriétaires accédants augmentent le plus faiblement (+ 1,0). Celles des locataires HLM connaissent une hausse plus forte (+ 3,5 %) que celles des locataires dont le bailleur est une personne physique (+ 2,9 %). Cette hiérarchie et ces écarts tiennent principalement aux différences d'évolutions des parcs de logements respectifs et aux différents types d'énergie utilisés selon les filières.

Accélération des dépenses courantes

En 2010, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 700 euros par an et par logement. Elle augmente à un rythme soutenu en 2010 (+ 2,3 %) après avoir ralenti en 2009 (+ 0,2 %). Cette accélération s'explique par la forte hausse des dépenses d'énergie par logement (+ 6,9 % par logement en 2010 après - 4,6 % en 2009).

Les locataires sociaux voient leurs dépenses courantes progresser de 2,6 % par logement en moyenne, soit à un rythme proche de celles du secteur libre et des propriétaires non accédants (+ 2,5 % par logement en moyenne). Les locataires sociaux pâtissent de la hausse plus importante des prix des loyers dans le parc social alors que les locataires du parc privé et les propriétaires non accédants sont plus impactés par la forte augmentation des dépenses d'énergie (respectivement + 7,1 % par logement et + 7,0 % contre + 4,9 % dans le parc social).

La dépense des propriétaires accédants évolue de façon nettement plus modérée (+ 1,3 % par logement en moyenne). Leurs dépenses de loyers sont stables et, au contraire des autres

filières, leurs charges diminuent, en raison de la baisse des travaux dans leur logement, qui représentent les deux tiers de leurs charges.

Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

La dépense courante moyenne d'un propriétaire s'élève à 11 300 euros, soit 37 % de plus qu'un locataire dont le bailleur est une personne physique (8 200 euros) et 81 % de plus qu'un locataire du parc HLM (6 400 euros - voir *graphique D8.1*). En 2010, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et près de la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir *graphique D8.2*). Les propriétaires accédants (11 600 euros de dépenses courantes) occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non accédants (11 200 euros). Leurs loyers, imputés à partir d'une évaluation fondée sur des logements semblables du parc locatif, sont plus élevés (8 200 euros contre 8 100 euros pour les non accédants). Les charges des propriétaires accédants sont plus importantes que celles des non accédants (1 200 euros contre 1 000 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).

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées (800 € contre 700 € en moyenne par logement, voir *graphique D8.1*). Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts).

L'énergie et les charges représentent en moyenne 34 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre 24 % pour un locataire du parc privé. ■

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

Définition

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

Tableau D8.1

LES DÉPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2010

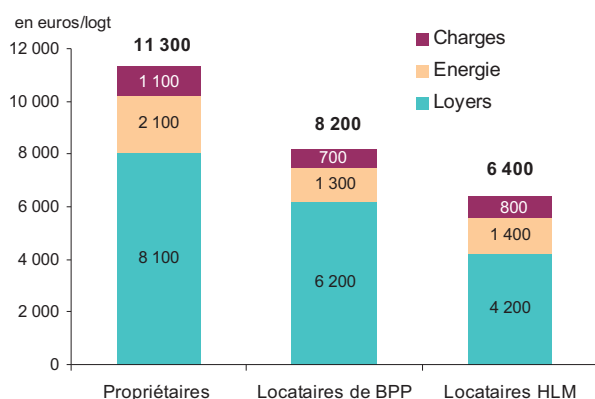
	Montant (en milliards d'euros)				Évolution 2010 / 2009 des montants (en %)				Évolution 2010 / 2009 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	132,2	33,9	18,0	184,1	2,6	8,7	1,4	3,5	1,1	7,1	- 0,1	2,1
Dont accédants	42,0	11,1	6,5	59,6	- 0,3	7,0	- 0,6	1,0	0,0	7,4	- 0,3	1,3
Dont non accédants	90,2	22,8	11,5	124,5	4,0	9,5	2,6	4,8	1,7	7,0	0,3	2,5
Locataires	63,1	15,5	9,2	87,7	2,2	6,6	1,6	2,9	1,7	6,1	1,2	2,4
Dont bailleurs pers. phys.	39,2	7,9	4,7	51,8	2,2	7,5	1,5	2,9	1,8	7,1	1,1	2,5
Dont bailleurs d'HLM	17,3	5,8	3,5	26,5	3,0	5,7	2,2	3,5	2,1	4,9	1,4	2,6
Résidences principales	195,3	49,4	27,2	271,8	2,5	8,0	1,5	3,3	1,4	6,9	0,4	2,3

Source : Compte du logement 2010

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 1,4 % en 2010. Par logement, leurs charges ont diminué de 0,1 %.

Graphique D8.1

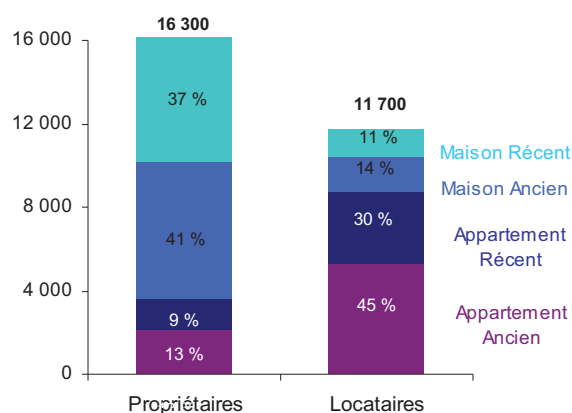
LES DÉPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIÈRES EN 2009



Sources : Ceren et Compte du logement 2010
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

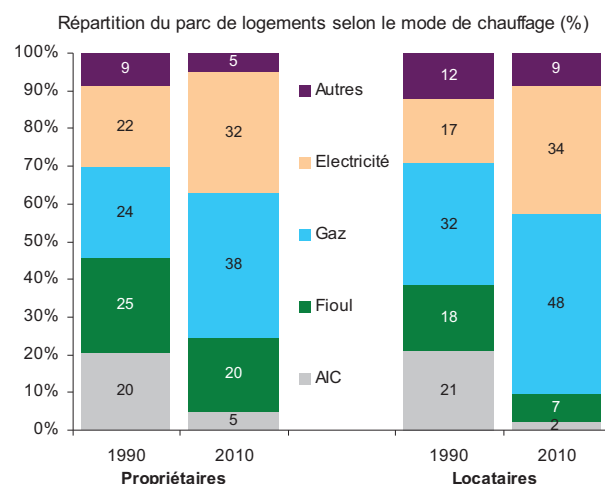
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS



Sources : Ceren et Compte du logement 2010
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

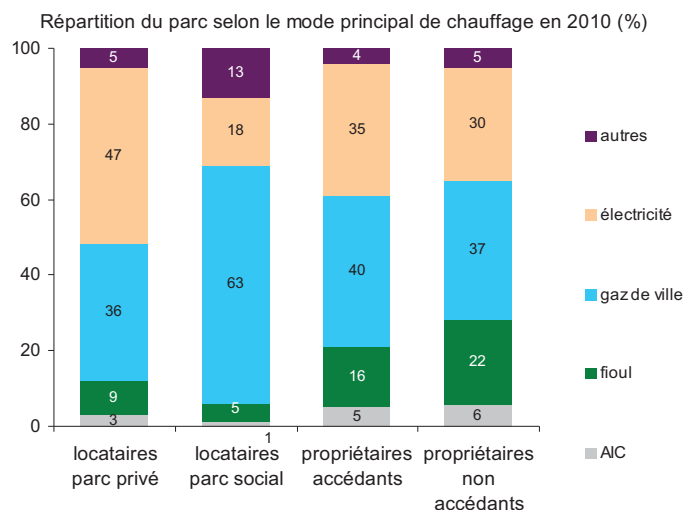
LES DÉPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DÉPENDANTES DU PRIX DU GAZ



Sources : Ceren et Compte du logement 2010
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ÉNERGIES DIFFÉRENTES SELON LES FILIÈRES



Sources : Ceren et Compte du logement 2010
AIC : Appareil indépendant de chauffage

D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

En 2010, 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 (voir graphique D9.1 et tableau D9.2).

Les dépenses courantes de logement correspondant à ces structures s'élèvent à 10,8 milliards d'euros en 2010 et représentent 3,7 % des dépenses courantes de logements ordinaires. Après avoir fortement augmenté entre 1990 et 1996 puis entre 2002 et 2006, elles accélèrent légèrement en 2010 (+ 0,8 % après + 0,4 % en 2009). Sur vingt ans, elles ont progressé de 6,2 % par an en moyenne (voir tableau D9.1) soit bien plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,4 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique à la fois par l'évolution annuelle moyenne du parc (+ 2,7 % pour les capacités d'accueil, contre + 1,0 % pour les ménages) et par des effets prix ou qualité. La redevance par lit augmente de 3,9 % en moyenne chaque année, soit bien plus vite que les dépenses courantes en prix (+ 2,6 %).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant s'établit à près de 8 900 € et reste stable entre 2009 et 2010. Elle varie fortement selon le type d'hébergement. En effet, la qualité et la quantité des prestations offertes dépendent du degré de spécialisation de l'établissement. La redevance annuelle par occupant la plus élevée concerne les établissements pour personnes handicapées (16 400 €). Ces foyers nécessitent des personnels de gestion et d'encadrement spécifique plus nombreux, et des locaux respectant des normes contraignantes de sécurité et d'équipements. Les redevances de ces établissements s'élèvent à un

peu moins de 2 milliards d'euros, soit 18 % des redevances des logements collectifs alors que ces structures ne représentent que 10 % des lits occupés (voir tableau D9.1). En 2010, les redevances perçues par ces établissements augmentent de 0,3 %. La demande pour ce type d'institution est très forte, et se reflète dans un taux d'occupation des lits voisin de 100 % (voir tableaux D9.2 et D9.4).

Alors que les institutions collectives pour personnes âgées accueillent 63 % des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 73 % des redevances (7,9 milliards d'euros - voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 10 500 €. Entre 1990 et 2010, les capacités d'accueil ont augmenté de 4 % par an en moyenne, soit un rythme plus rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 1,9 % par an). Cependant, les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, le nombre de lits occupés n'augmentant que de 3,1 % par an en moyenne au cours de cette période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (8 300 €), du fait de leur petite taille qui induit un fort taux d'encadrement en personnel. Une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité. La progression annuelle des redevances par lit s'établit en moyenne sur vingt ans à 2,7 %. À l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 900 €) et d'étudiants (1 500 €), en raison d'une offre de services plus réduite. De plus, les occupants sont présents essentiellement la nuit, générant de ce fait des dépenses d'énergie plus limitées. Pour ces types d'établissement, les redevances totales ont évolué légèrement moins vite que dans les autres types d'hébergement collectif. ■

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

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

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

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

Tableau D9.1

L'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2010

	En 2010					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2010		
	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	746	62,2	10 510	7 838	72,5	3,1	3,4	6,6
Adultes handicapés	120	10,0	16 390	1 962	18,2	3,9	2,7	6,6
Personnes en difficulté sociale	44	3,7	8 270	363	3,4	2,0	2,9	5,0
Travailleurs	133	11,1	2 910	385	3,6	-0,6	2,6	2,0
Étudiants	157	13,1	1 480	259	2,4	1,2	3,4	4,6
Ensemble	1 200	100,0	8 890	10 807	100,0	2,3	3,9	6,2

Source : Compte du logement 2010

Tableau D9.2

NOMBRE DE LITS OCCUPÉS PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Personnes âgées	407	649	682	716	720	723	728	732	738	741	746
Adultes handicapés	56	95	100	104	108	113	117	119	119	120	120
Personnes en difficulté sociale	29	28	29	33	38	40	40	41	43	44	44
Travailleurs	149	141	140	136	137	130	133	132	133	132	133
Étudiants	112	134	137	140	144	148	151	151	153	155	157
Ensemble	753	1 047	1 088	1 129	1 147	1 154	1 169	1 175	1 186	1 192	1 200

Source : Compte du logement 2010

Tableau D9.3

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Personnes âgées	2 191	5 206	6 073	6 604	6 733	6 867	7 532	7 727	7 771	7 789	7 838
Adultes handicapés	543	1 229	1 208	1 477	1 708	1 861	1 870	1 884	1 929	1 957	1 962
Personnes en difficulté sociale	137	96	179	156	269	385	311	334	337	335	363
Travailleurs	260	353	345	320	353	348	369	390	394	388	385
Étudiants	104	166	173	183	192	203	237	243	249	254	259
Ensemble	3 235	7 050	7 978	8 740	9 255	9 664	10 319	10 578	10 680	10 723	10 807

Source : Compte du logement 2010

Tableau D9.4

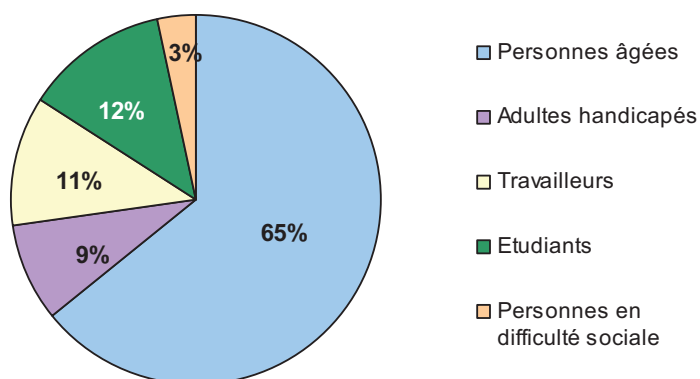
CAPACITÉ D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT

	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Personnes âgées	428	698	736	775	812	848	886	890	895	901	907
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	49	49
Travailleurs	172	168	166	162	162	154	159	159	160	159	159
Étudiants	138	157	159	161	162	165	166	168	170	172	174
Ensemble	829	1 151	1 195	1 241	1 289	1 326	1 375	1 383	1 395	1 403	1 411

Source : Compte du logement 2010

Graphique D9.1

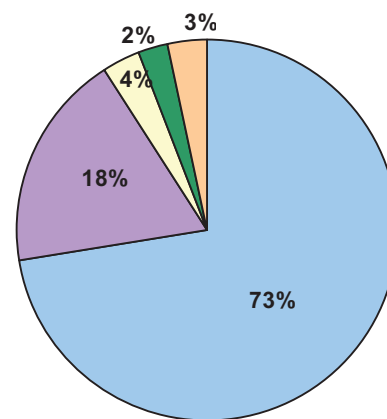
RÉPARTITION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2010

Graphique D9.2

RÉPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HÉBERGEMENT



Source : Compte du logement 2010

D10 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

En 2010, les ménages sont composés en moyenne de 2,36 personnes, après 2,37 en 2009. La taille moyenne des ménages, qui s'établissait à 2,51 en 1999, a diminué, en moyenne chaque année de 0,54 %.

Ce repli est de même amplitude pour tous les statuts d'occupation sur cette décennie. Il est davantage marqué pour les ménages dont la personne de référence est âgée entre 30 et 59 ans, tandis que la taille de ceux âgés de 70 ans ou plus a tendance à augmenter au cours du temps sous l'effet des progrès de l'espérance de vie, qui entraînent un veuvage plus tardif. La part des ménages mariés ou pacsés a diminué entre 2009 et 2010, passant de 46,2 % à 46,0 % (voir *Tableau D10.1*). La part des personnes seules a significativement progressé, atteignant 32,7 % des ménages en 2010.

Des logements plus grands et moins peuplés

En 2010, la surface moyenne par personne progresse de 0,7 % par rapport à 2009, pour s'établir à 35,9 m². Les ménages propriétaires occupants disposent en moyenne de 39,7 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 (+ 0,5 %) et à la diminution de la taille des ménages (- 0,2 %). Dans le parc social, la progression de la surface moyenne par personne (+ 0,4 %) s'explique exclusivement par la diminution de la taille des ménages. Dans le parc privé en revanche, c'est l'augmentation de la surface des logements (+ 0,6 %) qui permet l'augmentation de la surface moyenne par personne, la taille des ménages s'étant stabilisée en 2010.

Les logements apparus après 2009 sont en moyenne de 7 m² plus spacieux que ceux qui ont

disparus dans le même temps (voir *Tableau D10.2*). Au total, la surface moyenne des logements augmente entre 2009 et 2010, passant de 84,7 m² à 85,1 m².

Mais un surpeuplement encore important

En 2010, la sur-occupation lourde, en recul, touche 1,15 % des résidences principales et le surpeuplement accentué, également en repli, 4,7 % (voir *définitions*). Le parc locatif privé est le plus concerné par les phénomènes de sur-occupation et de surpeuplement. Celui détenu par les propriétaires occupants est le moins touché (voir *Cartes D10.1*). Le surpeuplement et la sur-occupation sont essentiellement localisés en 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, mais le phénomène couvre également le Nord et le littoral atlantique dans le parc locatif.

Une forte rotation dans le parc privé

Le taux annuel moyen de rotation dans le parc de logements entre 2009 et 2010 s'établit à 7,1 % (voir *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 18,5 %. Il dépasse 15 % pour les 30-49 ans et atteint 35 % 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 (8,7 %), en diminution régulière au cours des années 2000. Au même âge, un locataire social demeure moins mobile qu'un locataire du parc privé. Les propriétaires, plus âgés et dont les logements sont plus grands en moyenne présentent un taux de mobilité très bas, à 2,4 % en moyenne. ■

Définitions

Filocom est un fichier qui résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la Direction générale des finances publiques (DGFIP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus des personnes physiques. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du MEDDTL.

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

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

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

Le nombre de personnes par ménage, obtenu à partir de Filocom, diffère légèrement en niveau de celui obtenu à partir du recensement de la population. Toutefois, son évolution est identique selon les deux sources.

Tableau D10.1

SITUATION MATRIMONIALE EN 2009 ET 2010 (EN %)

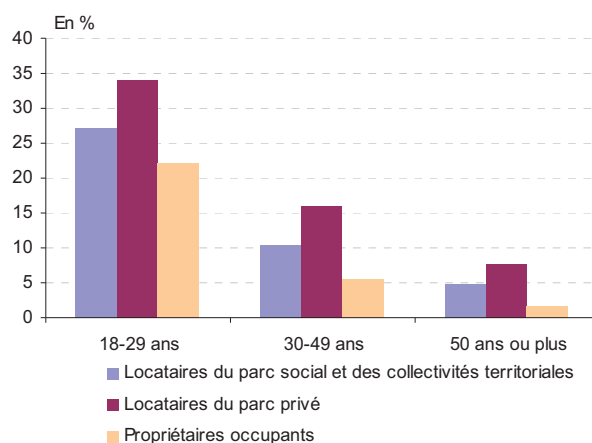
	2009	2010
Personnes seules	32,2	32,7
Mariés ou pacsés	46,2	46,0
sans enfant mineur	28,2	28,1
1 enfant mineur	7,0	7,0
2 enfants mineurs	7,4	7,4
3 enfants mineurs ou plus	3,6	3,5
Familles monoparentales	6,4	6,3
sans enfant mineur	1,1	1,2
1 enfant mineur	3,4	3,2
2 enfants mineurs	1,4	1,4
3 enfants mineurs ou plus	0,5	0,5
Autres situations	15,2	15,0
sans enfant mineur	8,8	8,8
1 enfant mineur	3,1	3,0
2 enfants mineurs	2,3	2,3
3 enfants mineurs ou plus	1,0	1,0
Ensemble	100,0	100,0

Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2009 et 2010

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

Graphique D10.1

TAUX MOYEN DE ROTATION ENTRE 2009 ET 2010 SELON LE PARC ET L'ÂGE DES OCCUPANTS



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Tableau D10.2

SURFACE MOYENNE PAR PERSONNE, SURFACE DU LOGEMENT ET TAILLE DES MÉNAGES EN 2009 ET 2010

	Surface moyenne par personne (en m²)		Surface moyenne des logements (en m²)		Nombre de personnes par ménage	
	2009	2010	2009	2010	2009	2010
Logements n'ayant pas changé d'occupants	36,0	36,3	86,4	86,6	2,40	2,39
Logements ayant changé d'occupants	32,3	32,8	71,4	71,5	2,21	2,18
Logements disparus après 2009	34,0	-	66,6	-	1,96	-
Logements apparus après 2009	-	34,0	-	73,6	-	2,17
Ensemble	35,7	35,9	84,7	85,1	2,37	2,37

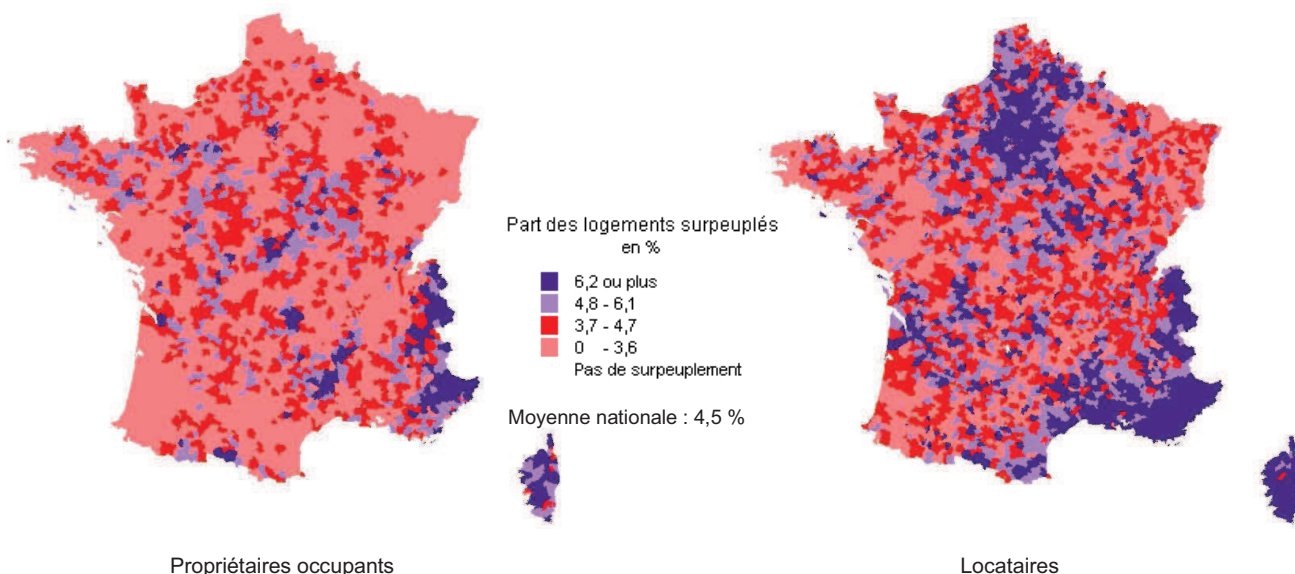
Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Champ : Pour les deux premières lignes, il s'agit des logements présents en 2009 et 2010.

Lecture : en 2010, les personnes qui n'ont pas déménagé en 2009 habitent des logements de 86,6 m² en moyenne.

Carte D10.1 :

SURPEUPLEMENT ACCENTUÉ DES RÉSIDENCES PRINCIPALES



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

D11 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2010, 16,3 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 58,2 % de l'ensemble des ménages (voir graphique D11.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 à un moment où le nombre d'accédants reculait. 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 de plus de 0,2 point annuellement.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, s'établit à 32 % en 2010 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon Filocom (voir définition), l'âge moyen de l'occupant principal (59 ans) est plus élevé pour les propriétaires qu'il ne l'est pour la moyenne des ménages (54 ans). La part des moins de 30 ans 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 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 (42 500 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 18 300 euros, soit 2 600 euros de plus que le revenu imposable par unité de consommation médian des ménages en France (voir graphique D11.3).

Un parc constitué essentiellement de maisons individuelles

Le parc est ancien : 56,8 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1974, et 12,5 % des logements sont postérieurs à 1999 (voir tableau D11.1). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont plus vieux que ne le sont les maisons individuelles, ces dernières formant la grande majorité du parc en propriété occupante (77,5 %).

Selon Filocom, les logements des propriétaires ont une superficie moyenne de 98 m² en 2010. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les maisons individuelles qu'ils possèdent sont marginalement plus spacieuses que la moyenne (106 m², contre 102 m²), et leurs appartements sont nettement plus grands (72 m² contre 63 m²).

Les ménages propriétaires disposent en moyenne de 2,1 pièces par personne, contre 1,7 pour les locataires.

Un habitat essentiellement rural

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

Définition

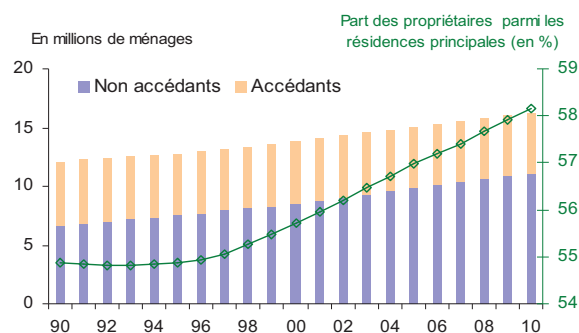
Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs des ménages propriétaires proviennent des dénombrements issus des recensements de la population, de la taxe d'habitation, du répertoire des immeubles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

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

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

Graphique D11.1

LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2010

Tableau D11.1

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2010

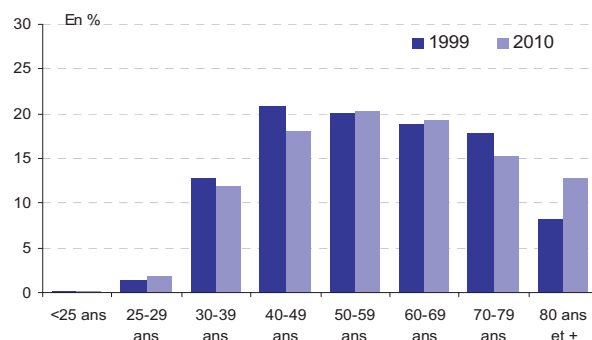
	Ensemble des propriétaires occupants (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	10,9	6,2	27,3
3 pièces	19,7	15,6	33,5
4 pièces	32,0	33,3	27,4
5 pièces	23,6	27,8	9,2
6 pièces ou +	13,8	17,1	2,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	32,4	33,1	30,1
entre 1949 et 1974	24,4	21,0	36,6
entre 1975 et 1999	30,7	32,7	23,2
après 1999	12,5	13,2	10,1
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	32,7	40,6	5,8
U. U < 20 000 h.	18,5	21,3	8,7
U. U de 20 à 100 000 h.	12,1	12,1	12,0
U. U > 100 000 h.	24,2	19,3	41,3
Agglomération parisienne	12,5	6,7	32,2
	100,0	100,0	100,0

Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Champ : France métropolitaine, ménages propriétaires de leur résidence principale
U. U = Unités Urbaines.

Graphique D11.2

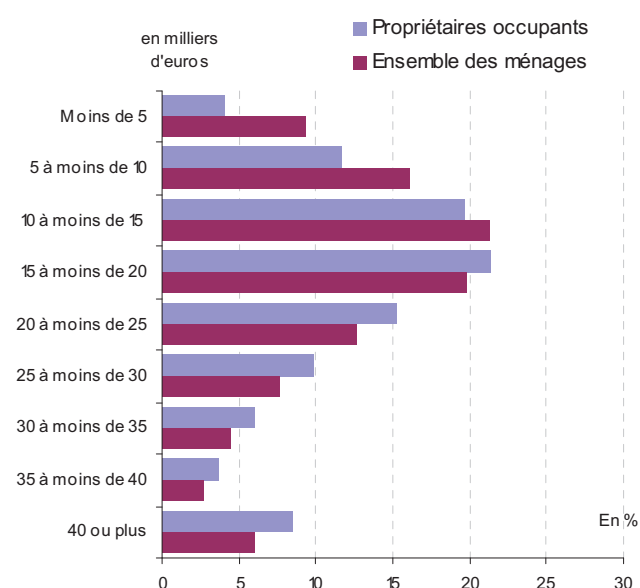
LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

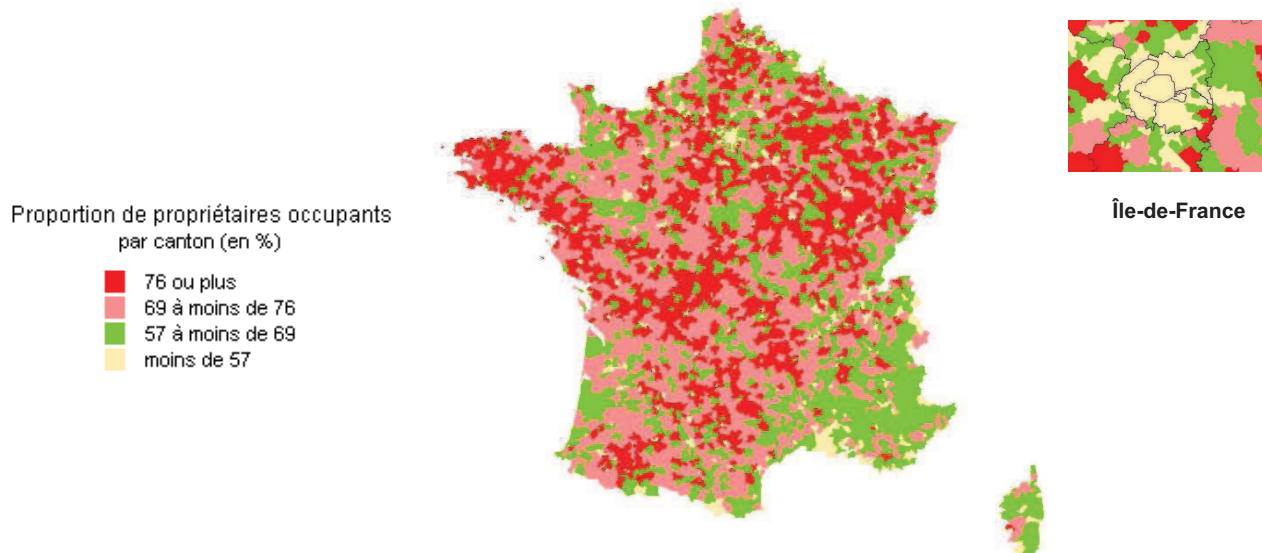
Graphique D11.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2010



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Carte D11.1 : LOCALISATION DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS EN 2010



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

D12 - LES LOCATAIRES

En 2010, le nombre de ménages locataires du parc social et du parc privé s'élève à 11,7 millions (*voir graphique D12.1*). Depuis 1996, ce nombre progresse à un rythme inférieur à celui des résidences principales (0,6 % par an en moyenne contre 1,2 %). Leur part dans l'ensemble des ménages enregistre donc un recul continu sur cette période pour atteindre 41,8 % en 2010. La part des locataires sociaux parmi l'ensemble des locataires, qui était passée de 33 % en 1984 à 43 % en 1997, atteint 44 % en 2010, contre 56 % de locataires du parc privé.

Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon Filocom (*voir définition*), 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 (*voir graphique D12.2*). La part des locataires parmi les ménages diminue à mesure que l'âge augmente. Elle est de 83,7 % pour les moins de 30 ans, alors qu'elle n'est que de 25,8 % pour les ménages de plus de 60 ans.

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

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable brut annuel moyen des ménages locataires atteint 23 900 euros en 2010, contre 34 800 en moyenne pour l'ensemble des ménages (*voir graphique D12.3*). La moitié des ménages locataires perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 12 100 euros, soit 3 600 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 possèdent trois pièces au plus, contre seulement 31 % pour les propriétaires occupants. Les logements ont une superficie moyenne de 65 m², contre 98 m² pour les propriétaires. Cet écart s'explique en partie par la plus grande proportion de logements collectifs. De plus, les logements des locataires sont significativement plus petits que ceux des propriétaires : 59 m² contre 72 m² pour les appartements, et 85 m² contre 106 m² pour les logements individuels.

Dans l'individuel, les logements du parc locatif privé sont plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 79 m²), ils sont en revanche significativement plus petits dans le collectif (54 m² contre 64 m²).

Les ménages locataires disposent en moyenne de 1,7 pièce par personne s'ils logent dans un habitat collectif, et 1,9 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 43 % 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 : 36,0 % réside dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants et 20,6 % dans l'agglomération parisienne (*voir carte D12.1*). ■

Définition

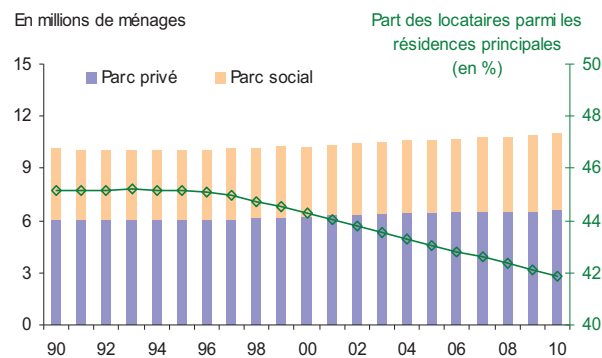
Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires » rassemble les locataires du secteur social (*cf. fiche D13*) et du secteur privé (*cf. fiche D14*).

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 (*voir l'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.

Graphique D12.1

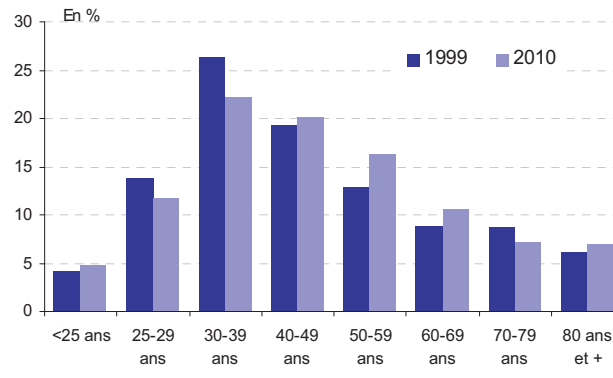
LES LOCATAIRES DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2010

Graphique D12.2

LES LOCATAIRES PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Tableau D12.1

CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2010

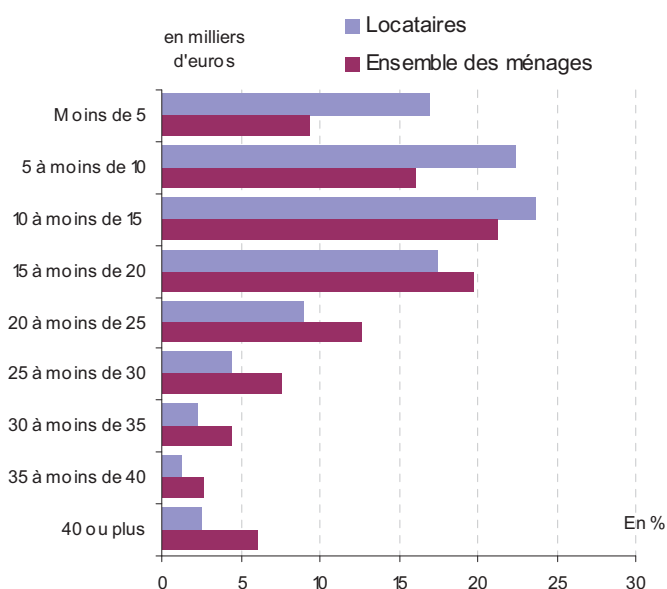
	Ensemble des locataires (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	25,6	74,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	37,8	14,6	45,5
3 pièces	30,3	27,1	31,4
4 pièces	22,4	35,1	18,3
5 pièces	7,3	16,5	4,2
6 pièces ou +	2,2	6,7	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	30,3	41,2	26,5
entre 1949 et 1974	30,4	16,6	35,2
entre 1975 et 1999	26,0	24,9	26,4
après 1999	13,3	17,3	11,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	13,3	38,0	5,1
U. U < 20 000 h.	14,8	23,4	12,0
U. U de 20 à 100 000 h.	15,3	13,0	16,1
U. U > de 100 000 h.	36,0	21,7	40,7
Agglomération parisienne	20,6	3,9	26,1
	100,0	100,0	100,0

Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

U. U = Unités Urbaines

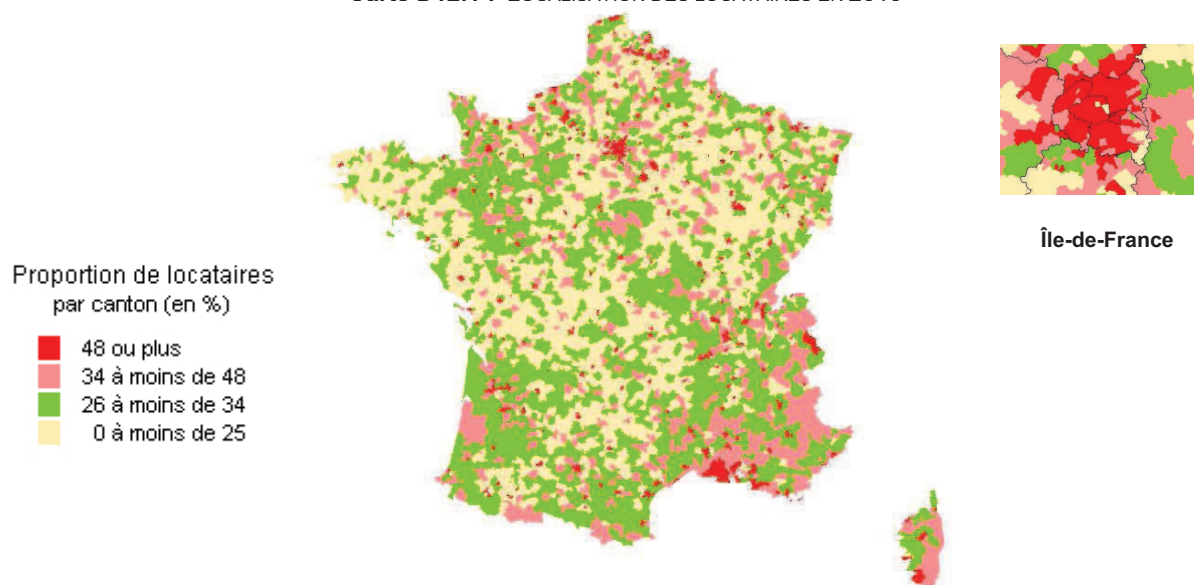
Graphique D12.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES EN 2010



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES EN 2010



Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2010

D13 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2010, plus de 5,1 millions de ménages sont locataires dans le secteur social et des collectivités territoriales (*voir graphique D13.1*). Bien que ce nombre progresse continûment, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul continu depuis 1998 pour atteindre 18,3 % en 2010. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 80 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2010. En 2010, 4,1 millions de ménages sont locataires HLM.

L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social et des collectivités territoriales abrite une population dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 51,2 ans en 2010, contre 48,5 ans en 1999, selon Filocom (*voir définition*). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 35 % des locataires sociaux en 1999, ont vu leur poids diminuer : 30 % en 2005, 29 % en 2007, 27 % en 2009 et 26 % en 2010 (*voir graphique D13.2*). En contrepartie, la tranche des 50-59 ans a progressé, passant de 15 % à 20 %. La part des 60 ans ou plus a légèrement augmenté, passant de 25 % à 30 %.

Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 21 000 euros bruts par an en 2010, contre 34 800 euros bruts en moyenne pour l'ensemble des ménages (*voir graphique D13.3*). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 10 600 euros, soit 5 100 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 (+ 4,0 points entre 1999 et 2010). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (35 % et 29 % respectivement - *voir tableau D13.1*). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 54 % d'entre eux ont été construits avant 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 66,4 m², soit 18,3 m² de moins que la moyenne des résidences principales. La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, comme pour l'ensemble des logements de ce type. Dans les logements sociaux individuels, le nombre médian de pièces par personne s'établit à 1,5 contre 2,0 pour les résidences principales de l'ensemble du parc individuel.

Le parc social est très urbain

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

Définition

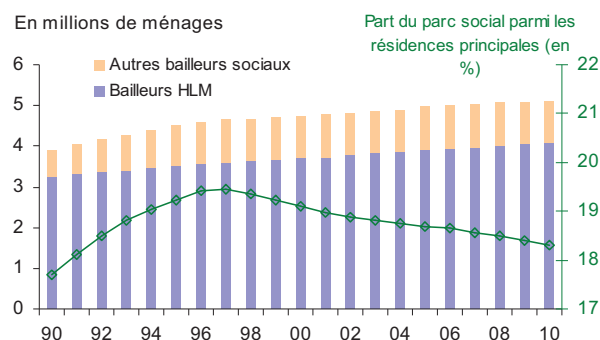
Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires HLM » rassemble les locataires de logements gérés par les offices publics, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) ou les assemblées publiques pour l'habitat (OPH). Les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

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

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

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

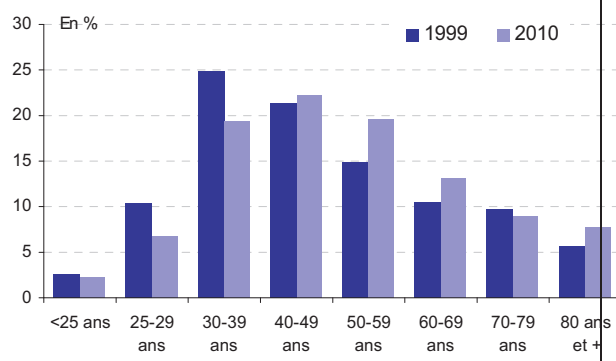
Graphique D13.1

 LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL ET DES COLLECTIVITÉS
LOCALES DEPUIS 1990


Source : Compte du logement 2010

Graphique D13.2

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2010, Champ : HLM, SEM, État et coll. locales

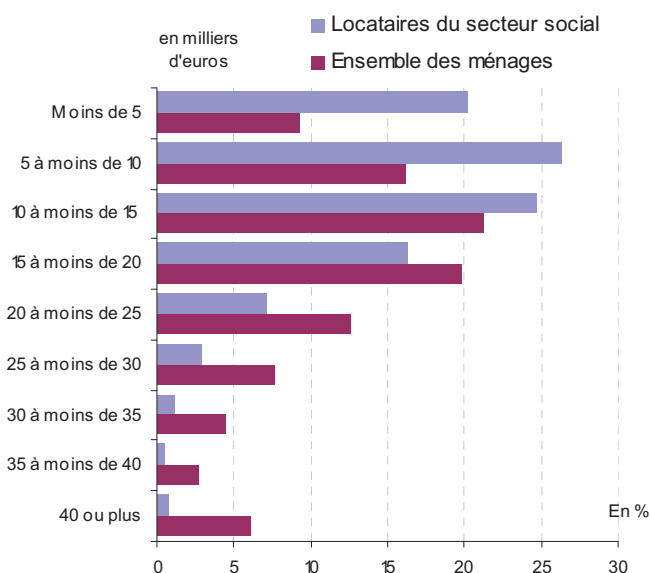
Tableau D13.1

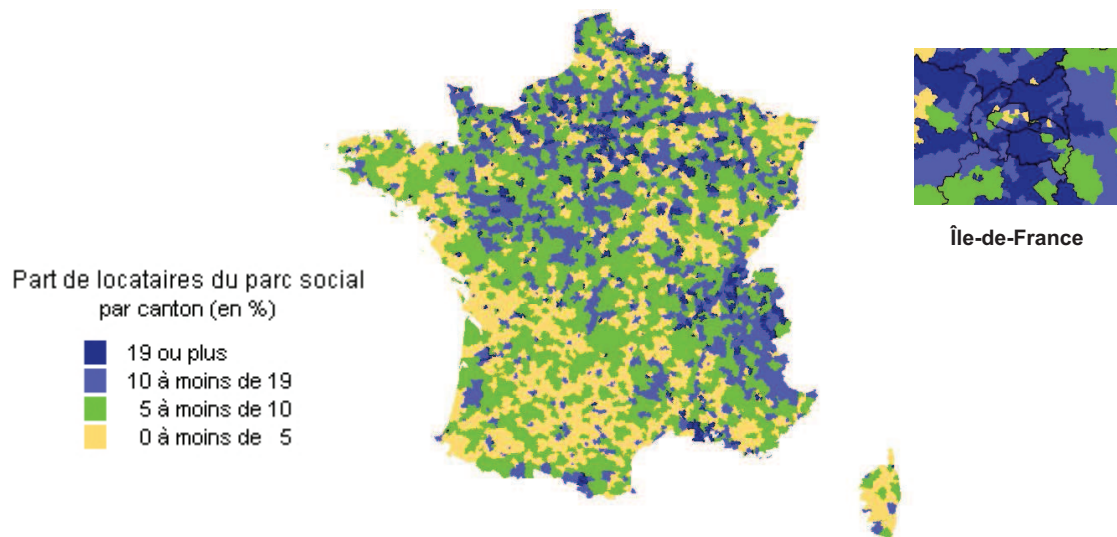
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2010

	Ensemble des locataires du secteur social (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,3	84,7
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	26,6	10,4	29,6
3 pièces	34,8	25,8	36,5
4 pièces	29,3	42,9	26,8
5 pièces	8,1	17,2	6,4
6 pièces ou +	1,2	3,7	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,3	14,7	8,2
entre 1949 et 1974	44,7	14,7	50,4
entre 1975 et 1999	36,1	49,2	33,6
après 1999	9,9	21,4	7,8
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	7,7	28,0	4,0
U. U < 20 000 h.	13,4	23,7	11,5
U. U de 20 à 100 000 h.	17,3	15,9	17,6
U. U > de 100 000 h.	36,4	27,6	38,0
Agglomération parisienne	25,2	4,8	28,9
	100,0	100,0	100,0

 Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2010, Champ : HLM, SEM, État et coll. locales
U. U = Unités Urbaines

Graphique D13.3

 DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE
CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2010

 Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2010
Champ : HLM, SEM, État et collectivités locales

Carte D13.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2010


Source : MEDDTL - SOeS, Filocom 2010

D14 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ

En 2010, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (voir 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 1 ou 2 personnes

Selon Filocom (voir définition), les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 51 ans dans le parc social (voir graphique 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 des personnes seules et 26 % sont des ménages de deux personnes.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 25 700 euros en 2010, contre 34 800 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 13 200 euros par an, soit 2 500 euros de moins que le niveau médian des ménages en France (voir 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 64,9 m², contre 66,4 m² dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (87 m² contre 79 m²), ils sont significativement plus petits dans le collectif (54 m² contre 64 m²).

La moitié des ménages résidant dans les immeubles collectifs disposent d'au moins 1,5 pièce par personne, tout comme dans le parc social collectif. En revanche, le nombre moyen de pièces par personne atteint 2,0 pour les ménages vivant dans les maisons individuelles du parc locatif privé, contre 1,8 pour le parc social équivalent.

Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 65 % des logements ont été construits avant 1974 et 15 % du parc seulement est postérieur à 1999 (voir tableau D14.1). Les maisons individuelles de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule 17,8 % 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 - voir carte D14.1). ■

Définition

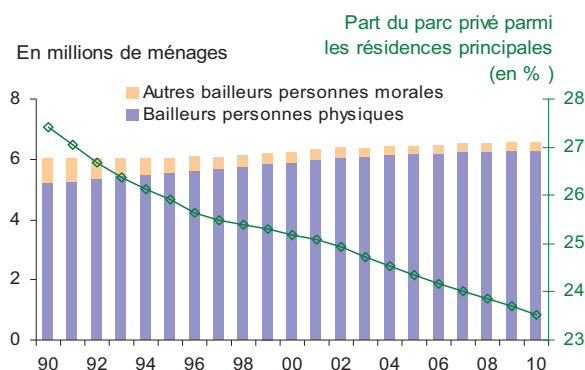
Dans le compte du logement, les logements locatifs sont répartis selon la nature juridique du bailleur. La filière « locataires de bailleurs personnes physiques » rassemble les locataires, à titre gratuit ou onéreux, de logements détenus par des particuliers. Les locataires "d'autres bailleurs personnes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

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

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

Graphique D14.1

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2010

Tableau D14.1

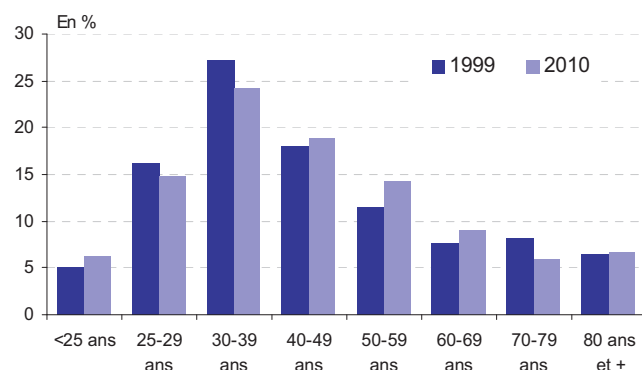
CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2010

	Ensemble des locataires du secteur privé (%)	Dont	
		Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,6	69,4
Nombre de pièces			
1 ou 2 pièces	44,4	15,9	57,0
3 pièces	27,7	27,4	27,8
4 pièces	18,4	32,8	12,0
5 pièces	6,8	16,3	2,6
6 pièces ou +	2,7	7,6	0,6
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	42,6	49,2	39,5
entre 1949 et 1974	22,1	17,1	24,4
entre 1975 et 1999	20,1	17,6	21,2
après 1999	15,2	16,1	14,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	16,7	40,9	5,9
U. U < 20 000 h.	15,7	23,3	12,3
U. U de 20 à 100 000 h.	14,1	12,2	15,0
U. U > de 100 000 h.	35,7	19,9	42,8
Agglomération parisienne	17,8	3,7	24,0
	100,0	100,0	100,0

 Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010
 U. U = Unités Urbaines

Graphique D14.2

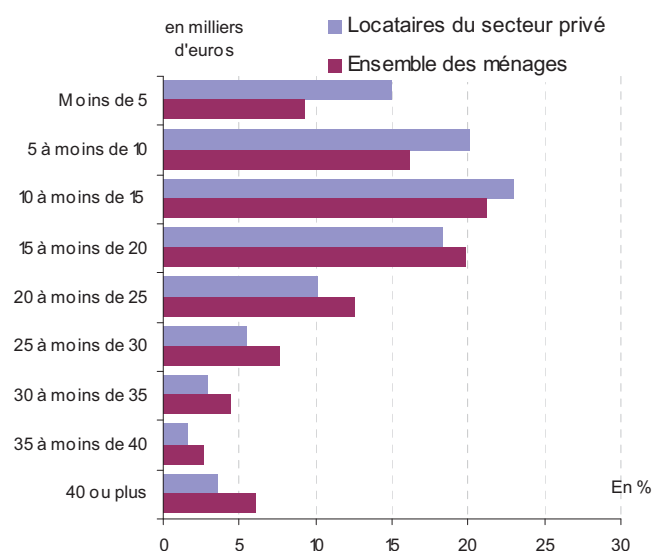
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

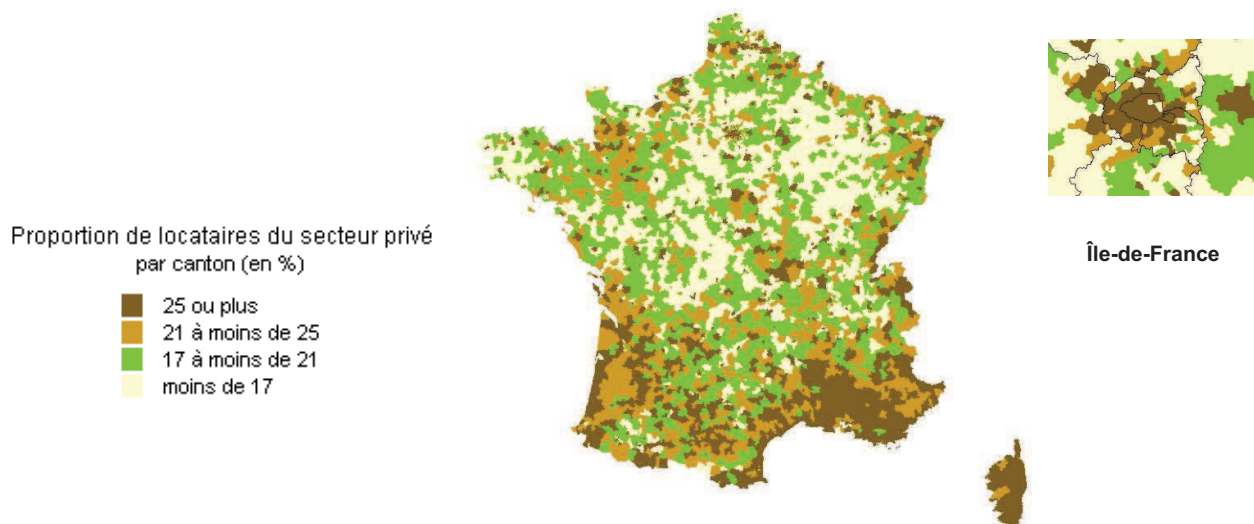
Graphique D14.3

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITÉ DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2010



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

Carte D14.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVÉ EN 2010



Source : MEDDTL – SOeS, Filocom 2010

P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT EN 2010

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

En 2010, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 215,7 milliards d'euros et les emplois à 79,6 milliards d'euros. Le résultat brut courant (RBC) dégagé par cette activité s'élève à 136,1 milliards d'euros, soit 63,6 % du montant de la production (voir tableau P1.1).

Les loyers forment l'essentiel des ressources des producteurs (99,2 %). Depuis 2006, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) a été supprimée pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés de personnes. Les subventions d'exploitation versées essentiellement aux bailleurs d'HLM ne représentent plus qu'une infime partie des ressources des producteurs : elles sont passées de 2,3 milliards d'euros en 1984 à 34 millions d'euros en 2010, en raison de l'extinction de dispositifs (voir fiche A2 - *Les aides au logement et leur structure*). En contrepartie, les aides à l'investissement se sont développées sur la même période. Les indemnités d'assurances représentent 0,7 % des ressources, en raison des montants versés au titre des tempêtes Klaus et Xynthia.

En 2010, la situation financière des producteurs se dégrade, pour la sixième année consécutive, les loyers progressant moins rapidement que les charges (+ 2,5 % contre + 2,9 %). En conséquence, le rapport RBC/production diminue de 0,2 point (voir tableau P1.2). Depuis 2004, point historiquement haut, ce ratio a reculé de 3,0 points. Cet infléchissement tient principalement à l'alourdissement de la charge financière qu'induit l'expansion des crédits immobiliers depuis 2004, même si en 2010, comme en 2009, les charges d'intérêt ralentissent en lien avec la baisse des taux d'intérêt.

Des résultats contrastés selon les filières de production

En 2010, pour produire un service de logement de 100 €, les bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 43,5 € en charges d'intérêts, impôts et taxes, frais d'entretien... (voir fiche P2 - *Les charges des producteurs*) ; ils retirent ainsi de leur activité de location un RBC de 56,5 € sur 100 € de loyers quittancés. Les bailleurs HLM dégagent un solde de gestion locative moindre : 100 € de loyers ne leur « rapportent » que 46,5 €. Pour les propriétaires non-accédants, l'avantage procuré par la possession du logement qu'ils occupent est très important, en raison des faibles charges qu'ils acquittent. Leur économie réelle de service de logement s'élève à 90,5 € pour 100 € de loyer, contre 27,6 € pour les accédants, qui supportent des charges d'intérêts élevées.

Contrairement aux bailleurs, les propriétaires occupants voient leur résultat se dégrader en 2010 : ils pâtissent du ralentissement de leurs loyers (imputés). Après avoir connu une forte croissance du rapport RBC/production entre 1986 et 2000, en lien avec la baisse des taux d'intérêt, les accédants sont désormais dans une situation plus défavorable que leurs prédécesseurs (voir fiche P4 - *Comptes des propriétaires occupants*).

Après trois années de dégradation, le résultat des bailleurs personnes physiques progresse, revenant au niveau de 2007. La situation des bailleurs HLM s'améliore légèrement en 2010 (voir fiche P3 - *Comptes des bailleurs*). ■

Concepts et méthodes : le résultat brut courant

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

EMPLOIS	RESSOURCES
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)	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

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

Tableau P1.1RESSOURCES⁽¹⁾ ET EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2010

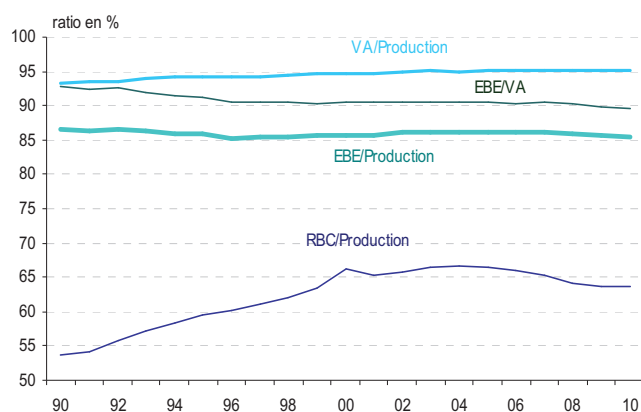
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	196,6	19,0	0,1	215,7
Emplois (Md€)	71,4	5,7	2,6	79,6

Source : Compte du logement 2010

(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

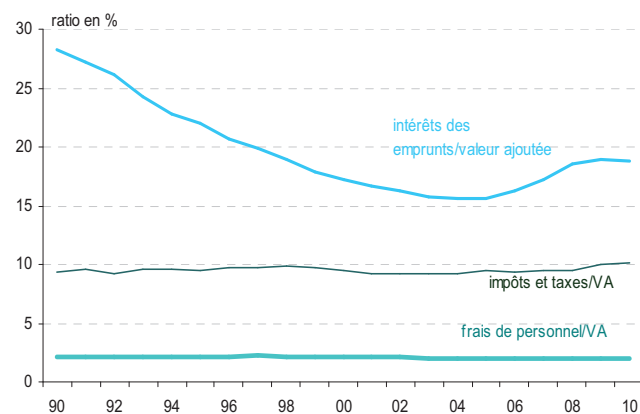
BAISSE DU RATIO EBE/PRODUCTION



Source : Compte du logement 2010

Graphique P1.2

LA CHARGE FINANCIÈRE SE STABILISE, LES IMPÔTS ET TAXES PROGRESSENT



Source : Compte du logement 2010

Tableau P1.2

RÉSULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

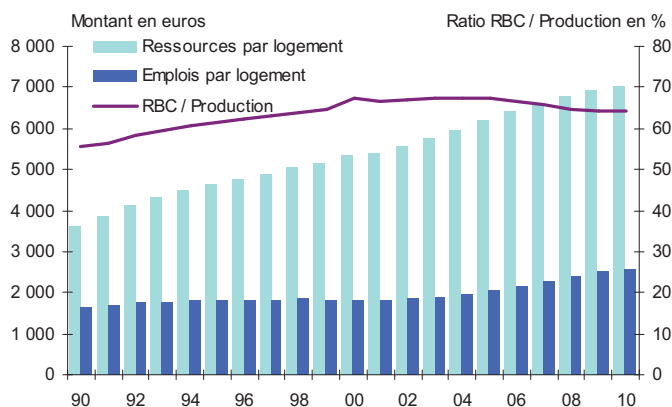
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ressources (Md€)	54,2	145,8	148,7	155,7	162,7	170,7	180,1	189,4	197,5	203,6	210,6	215,7
Emplois (Md€)	28,4	51,4	52,2	53,5	54,9	57,4	60,6	64,6	69,0	73,6	77,4	79,6
Résultat brut courant (Md€)	25,8	94,4	96,6	102,2	107,8	113,3	119,5	124,7	128,5	130,0	133,2	136,1
Production (Md€)	51,6	142,4	148,0	155,3	162,2	170,1	179,6	188,8	196,9	203,0	209,0	214,1
RBC/Production (%)	49,9	66,3	65,3	65,8	66,4	66,6	66,5	66,1	65,2	64,0	63,8	63,6

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

Source : Compte du logement 2010

Graphique P1.3

LE RATIO RBC/PRODUCTION AFFÉRENT AUX RÉSIDENCES PRINCIPALES SE REPLIE MOINS FORTEMENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2010, les charges des producteurs de service de logement s'élèvent à 79,6 milliards d'euros. Elles décélèrent pour la troisième année consécutive (+ 2,9 % après + 5,1 % en 2009 et + 6,7 % en 2008). Les charges des producteurs concernent essentiellement les résidences principales (71,4 milliards, soit 90 % du montant total) ; 7 % sont allouées aux résidences secondaires et 3 % aux logements vacants.

Les charges financières (intérêts des emprunts), qui constituent le premier poste de dépenses des producteurs, ralentissent en 2010. Leur poids recule très légèrement en 2010, pour s'établir à 48,5 % du total des charges des producteurs après 48,6 % en 2009 (voir graphique P2.2). Ce mouvement interrompt une progression continue initiée en 2005. Les charges financières ne contribuent plus qu'à hauteur de 45,1 % à la hausse des charges des producteurs en 2010, après 51,5 % en 2009 (voir graphique P2.1). Pour la première fois depuis 2004, elles contribuent moins que les charges d'exploitation, lesquelles décélèrent également en 2010, mais d'une façon moins prononcée.

Ralentissement des intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts ralentissent nettement en 2010 (+ 2,7 % en 2010 après + 5,4 % en 2009). Le rythme de croissance est le plus faible enregistré depuis 2003. La baisse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat en 2010 (- 0,6 point en moyenne sur l'année) y contribue fortement. Ce recul favorise toutefois l'endettement des ménages, les crédits à l'habitat progressant de 23,5 % en 2010, après - 14,7 %. L'encours des ménages en prêts immobiliers, qui avait ralenti en 2009 en lien avec la crise économique et immobilière, accélère en 2010 (+ 8,9 % après + 4,3 % en 2009).

Les intérêts payés pour les acquisitions et les travaux des résidences principales (36,0 milliards d'euros en 2010) sont supportés à 74 % par les propriétaires accédants, à 11 % par les bailleurs personnes physiques et à 12 % par les organismes HLM et autres bailleurs sociaux. Les propriétaires non accédants n'en acquittent que 3 % (soit 1,2 milliard d'euros d'intérêts pour les emprunts relatifs à des travaux).

Forte décélération de la fiscalité

Après avoir fortement accéléré en 2009, les impôts et les taxes ralentissent en 2010 (+ 3,6 % après + 8,9 % en 2009) pour s'élever à 20,7 milliards d'euros. Les quatre cinquièmes correspondent à la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB). Cet impôt sur le patrimoine a crû à un rythme soutenu au cours des 20 dernières années : + 6,2 % en moyenne annuelle (voir graphique P2.4). En 2010, sa progression est moins vive (+ 3,9 % après + 8,7 % en 2009).

Le cinquième restant correspond aux impôts sur les revenus fonciers, à la taxe de 1,1 % pour financer le RSA (mise en place en 2009) et à la taxe sur les logements vacants qui ne concernent que les bailleurs privés (3,8 milliards d'euros en 2010). Les impôts sur les revenus fonciers progressent à un rythme similaire à celui de 2009 (+ 2,1 % après + 2,0 % en 2009).

Les frais de personnels ralentissent

Les frais de personnels, qui comprennent les frais de personnels de gestion et la partie non récupérable des dépenses en gardiens, décélèrent en 2010 (+ 3,2 % après + 4,2 %) en 2009), en raison du ralentissement des prix des frais en personnels d'immeuble (gardiens, concierges). ■

Concepts et méthodes : les charges des producteurs

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

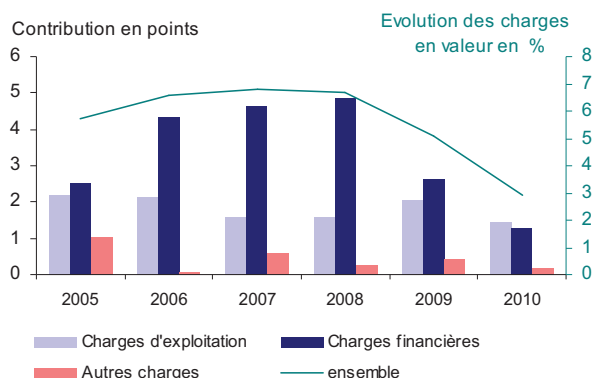
Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

On peut classer les charges des producteurs en trois catégories :

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

Graphique P2.1

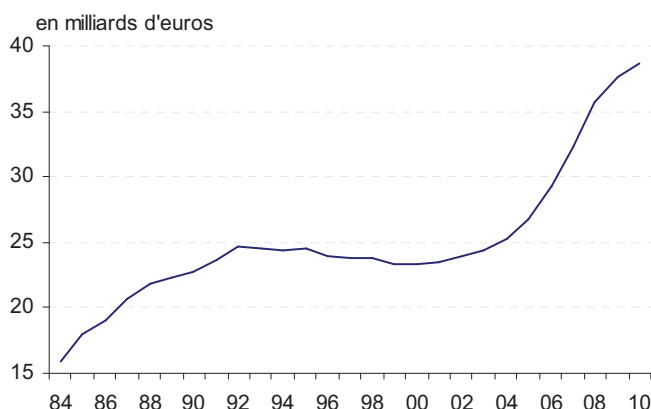
LES CHARGES FINANCIÈRES CONTRIBUENT MOINS À L'ÉVOLUTION DES CHARGES EN 2010 QUE LES CHARGES D'EXPLOITATION



Source : Compte du logement 2010

Graphique P2.3

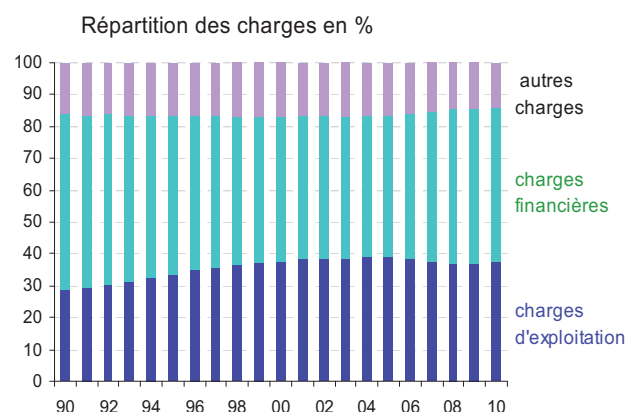
NET RALENTISSEMENT DES INTÉRÊTS DES EMPRUNTS EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique P2.2

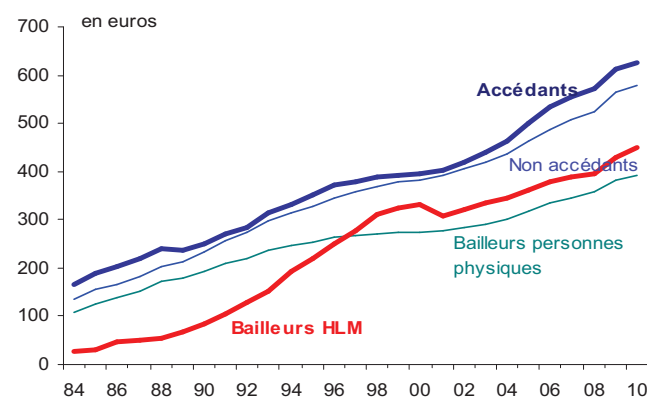
LE POIDS DES CHARGES FINANCIÈRES SE STABILISE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique P2.4

RALENTISSEMENT DE LA TFPB PAR LOGEMENT PLUS MARQUÉ DANS LE PARC PRIVÉ EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau P2.1

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros									
	1984	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Entretien et petits travaux des parties communes	2 052	2 868	2 847	2 831	3 002	3 144	3 322	3 508	3 379	3 575
Services extérieurs ⁽¹⁾	1 637	3 830	3 944	4 439	4 432	4 621	4 761	4 929	5 077	5 227
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion ⁽²⁾	1 067	3 078	3 167	3 322	3 467	3 597	3 656	3 769	3 920	4 046
TFPB	2 807	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	16 981
Intérêts des emprunts	15 883	23 951	24 337	25 273	26 718	29 333	32 312	35 649	37 584	38 591
Autres impôts et taxes ⁽³⁾	1 755	2 720	2 822	2 911	3 243	3 148	3 306	3 383	3 679	3 764
Prestations de service, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	464	1 136	1 210	1 226	1 317	1 380	1 488	1 575	1 554	1 610
Primes d'assurances	278	496	530	598	638	617	690	708	769	802
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 481	4 596	4 708	4 823	4 955	5 058	5 116	5 110	5 090	5 025
Ensemble des emplois	28 424	53 529	54 933	57 365	60 646	64 623	69 033	73 632	77 389	79 620

Source : Compte du logement 2010

(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 2010, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne 6 280 € par logement de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 767 € de charges. Ils dégagent ainsi une rentabilité de la gestion locative, mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 56,5 %. Les bailleurs d'HLM dégagent une « rentabilité » de près de dix points inférieure à celle des bailleurs personnes physiques (46,5 %). Ils perçoivent en moyenne 4 300 € par logement et supportent 2 339 € de charges.

La fixation des loyers n'obéit naturellement pas à la même logique dans ces deux secteurs de location. Les locataires en HLM bénéficient de loyers nettement plus faibles en moyenne. L'écart entre les montants de ressources perçues par logement, qui s'était largement creusé entre 2000 et 2007, passant de 30 % à 49 %, s'est légèrement réduit, pour atteindre 46 % en 2010, en raison de la progression plus rapide des prix de loyers dans le secteur social.

Proches en niveaux, les charges supportées par ces deux types de bailleurs sont très dissemblables en structure, en raison des différences de réglementation, notamment en matière fiscale, et du type de service offert (voir graphique P3.1). Ainsi, l'impôt sur les revenus fonciers, auquel seuls les bailleurs personnes physiques sont assujettis, représente 20 % de leurs charges (564 € par logement en 2010). Les différences tiennent aussi à la nature du service de logement offert : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels supérieurs. Enfin, les charges d'intérêts supportées par les bailleurs HLM sont 27 % plus élevées par logement, car leurs acquisitions et leurs travaux de gros entretien sont bien davantage financés par des emprunts.

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

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/production progresse après trois années de repli : + 0,4 point, après - 0,1 point en 2009. Même si les loyers ralentissent en 2010 (+ 2,2 % après

+ 2,6 %), ils évoluent à un rythme supérieur à celui des charges qui décélèrent d'une façon plus marquée (+ 1,3 % après + 4,3 %) sous l'impulsion des évolutions de la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui avait fortement progressé en 2009, et des intérêts d'emprunts. Ces derniers ralentissent pour la deuxième année consécutive, en lien avec la baisse des taux d'intérêt et le repli de l'activité immobilière dans le neuf.

Le résultat des bailleurs HLM s'améliore légèrement en 2010

Après une année de hausse marquée, le rapport entre le résultat brut courant et la production progresse très légèrement en 2010 (+ 0,1 point). Le ratio reste toutefois à un niveau inférieur à celui de 2000.

Les loyers, qui ralentissent, évoluent néanmoins à un rythme supérieur à celui des charges, dont l'évolution est stable. La charge financière progresse peu en 2010 en raison de deux mouvements contraires déjà à l'œuvre en 2009 : d'une part des anciens financements arrivent à leur terme, et d'autre part les nombreux nouveaux programmes de construction neuve ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux depuis 2007 génèrent un nouvel endettement. Les bailleurs sociaux bénéficient d'une baisse des taux d'intérêt des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations qui les amènent à un minimum historique (voir fiche A1 - Les aides publiques au logement en 2008). Ceux-ci sont liés à celui du taux du livret A⁽²⁾. ■

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

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

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

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

25 ans d'évolution de la situation du secteur HLM

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

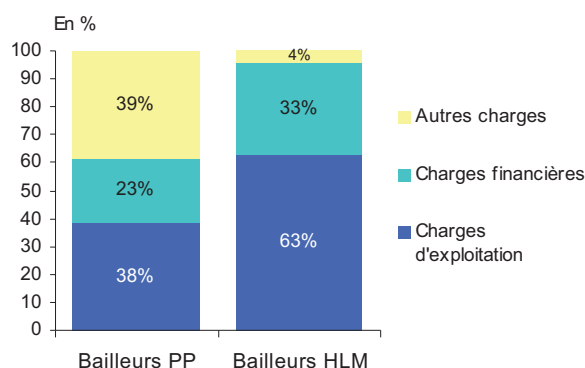
Au cours des années 1990, la situation financière des organismes HLM s'est lentement dégradée, en raison notamment du poids croissant des impôts. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par logement a augmenté de 15 % en moyenne chaque année, suite à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération⁽³⁾. Moins de 40 % du parc était 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, entrée en vigueur en 2001, et la diminution régulière de la vacance ont accompagné l'amélioration du ratio RBC/Production entre 2001 et 2006. Enfin, la progression des charges financières liée au dynamisme des investissements a grevé le résultat en 2007 et 2008.

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

Graphique P3.1

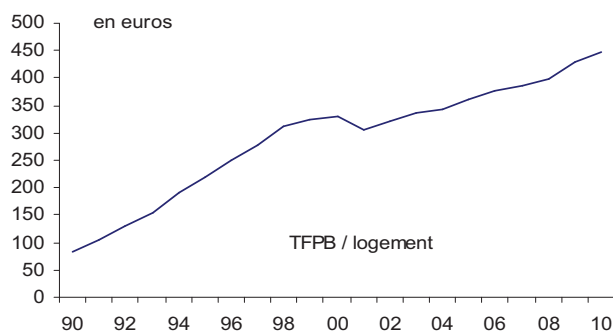
DES STRUCTURES DE CHARGES TRÈS DIFFÉRENCIÉES



Source : Compte du logement 2010

Graphique P3.2

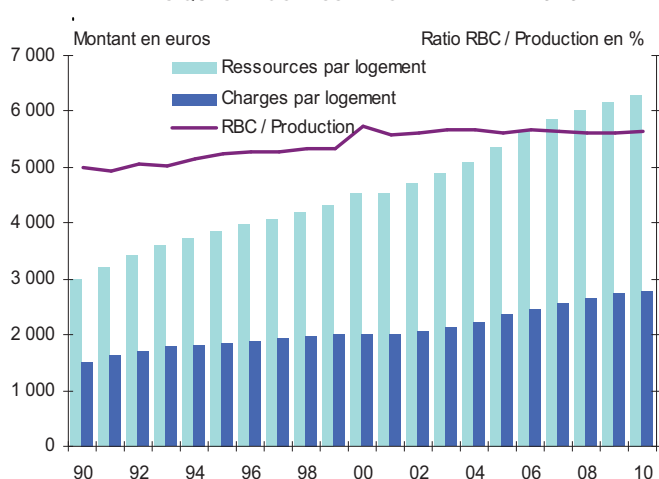
LA TFPB PAR LOGEMENT HLM PROGRESSE DE 4,3 % EN MOYENNE CHAQUE ANNÉE DEPUIS 2001



Source : Compte du logement 2010

Graphique P3.3

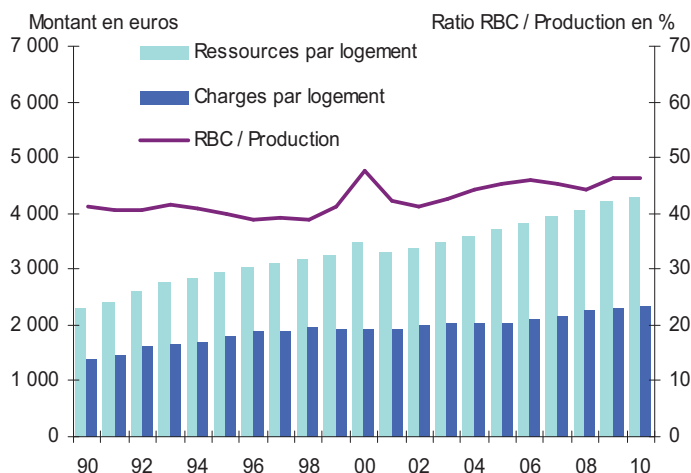
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES PROGRESSE LÉGÈREMENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique P3.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM SE STABILISE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau P3.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %											
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Montant des ressources par logement	1 778	4 527	4 537	4 719	4 896	5 096	5 351	5 648	5 856	5 999	6 171	6 280
Montant des charges par logement	842	2 005	2 020	2 072	2 124	2 220	2 360	2 455	2 563	2 641	2 742	2 767
RBC / Production (%)	53,0	57,3	55,8	56,3	56,8	56,6	56,1	56,7	56,4	56,2	56,1	56,5
Intérêts / Production (%)	4,6	6,7	6,8	6,9	7,1	7,4	7,9	8,7	9,2	9,9	10,2	10,2
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	9,1	8,8	8,3	8,3	8,3	8,3	8,8	8,2	8,4	8,4	9,0	9,1

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 2010

Tableau P3.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %											
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Montant des ressources par logement	1 749	3 481	3 315	3 378	3 488	3 596	3 705	3 828	3 941	4 045	4 214	4 300
Montant des charges par logement	1 201	1 937	1 939	1 993	2 012	2 024	2 039	2 090	2 172	2 261	2 299	2 339
RBC / Production (%)	37,9	47,8	42,1	41,4	42,7	44,2	45,5	45,9	45,3	44,5	46,3	46,4
Intérêts / Production (%)	51,9	23,3	22,8	23,3	22,1	20,1	18,9	18,3	19,1	20,0	19,1	18,6

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

Source : Compte du logement 2010

P4 - COMPTES DES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

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

Le solde induit est très élevé pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement. Il équivaut à 90,5 % de leurs loyers imputés. Les propriétaires accédants qui supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts (5 193 € par logement en moyenne en 2010) dégagent une « rentabilité » trois fois plus faible : 27,6 % des loyers. Ce ratio ne reflète qu'une situation moyenne ; le poids des charges financières varie considérablement selon le stade de remboursement : les accédants qui ont contracté un prêt récemment (durant les cinq dernières années) paient environ cinq fois plus de charges d'intérêts que ceux dont le prêt arrivera à échéance dans les cinq prochaines années.

Les propriétaires accédants ont les charges les plus élevées (5 948 € par logement), mais des ressources proches des non-accédants (8 198 € par logement contre 8 139 €).

Propriétaires accédants : nouvelle dégradation du résultat

En 2010, le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production des propriétaires accédants diminue pour la huitième année consécutive (- 2,3 points après - 3,8 points en 2009), car leurs charges progressent nettement plus vite que les loyers imputés. Cette dégradation, amorcée en 2003, s'atténue en raison du ralentissement des charges des accédants (+ 3,0 % après + 6,3 %) dans un contexte de légère baisse des loyers (- 0,3 % après + 0,4 % en 2009).

En 2010, les charges ralentissent sous l'impulsion de la TFPB (+ 2,0 % après + 7,1 % en 2009) et des primes d'assurance (+ 3,8 % après + 11,5 %). Par ailleurs, les charges d'intérêts décélèrent (+ 3,1 %

après + 6,2 %). Elles évoluent à un rythme proche de celui de l'ensemble des charges. De ce fait, le poids des charges financières n'augmente que très légèrement en 2010. La baisse continue des taux d'intérêt en 2010 (- 0,5 point en moyenne sur l'année) y contribue. (voir graphique P4.3).

En 2010, le rapport RBC/production s'établit à un niveau historiquement bas depuis 1984 (27,6 %). Le repli du RBC/production depuis 2003 survient après quatorze années de progression continue. Il est passé de 31,9 % en 1986 à 52,9 % en 2000, gagnant vingt-et-un points, à la faveur notamment de la baisse des taux d'intérêt enregistrée depuis 1993 (voir graphique P4.2).

En 1984, les intérêts d'emprunts amputaient fortement la « rentabilité » de l'accession puisqu'ils correspondaient à 90,3 % des charges, soit les deux tiers des loyers imputés des accédants. En 2010, ils représentent 87,3 % des charges et 63,6 % des loyers imputés (voir tableau P4.1).

Propriétaires non accédants : la rentabilité demeure stable

Les propriétaires non accédants supportent des charges nettement plus faibles que les autres producteurs puisqu'ils ne paient des charges d'intérêts que sur les crédits contractés pour la réalisation de gros travaux (110 € par logement en moyenne en 2010).

Le ratio RBC/production s'établit en 2010, comme en 2009, à 90,5 %. Les loyers imputés des propriétaires non accédants évoluent à un rythme proche de celui des charges qui décélèrent (voir tableau P4.2). Les propriétaires non accédants bénéficient, comme les accédants, du ralentissement de la TFPB et des primes d'assurance.

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

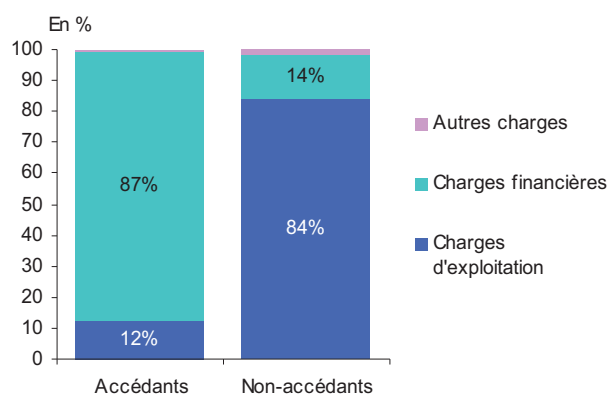
Concepts et méthodes

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

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

Graphique P4.1

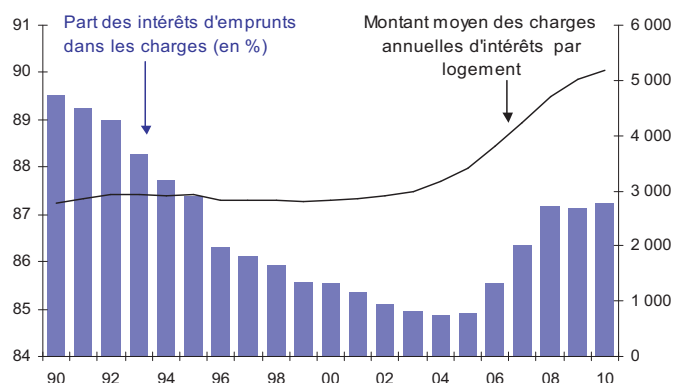
LES CHARGES FINANCIÈRES REPRÉSENTENT 87 % DES CHARGES DES ACCÉDANTS



Source : Compte du logement 2010

Graphique P4.2

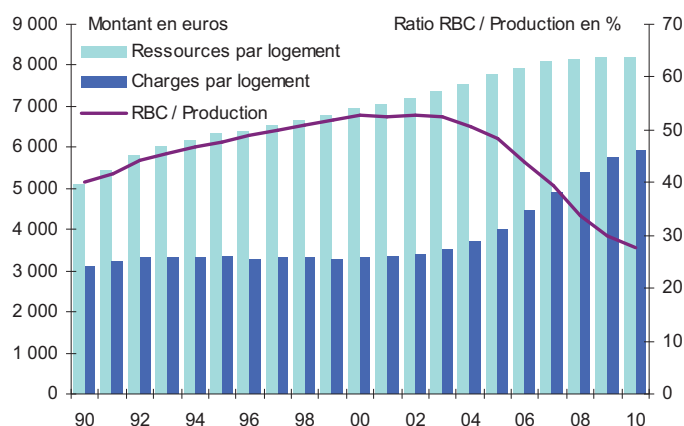
LA PART DES INTÉRÊTS D'EMPRUNTS DANS LES CHARGES DES ACCÉDANTS AUGMENTE LÉGÈREMENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique P4.3

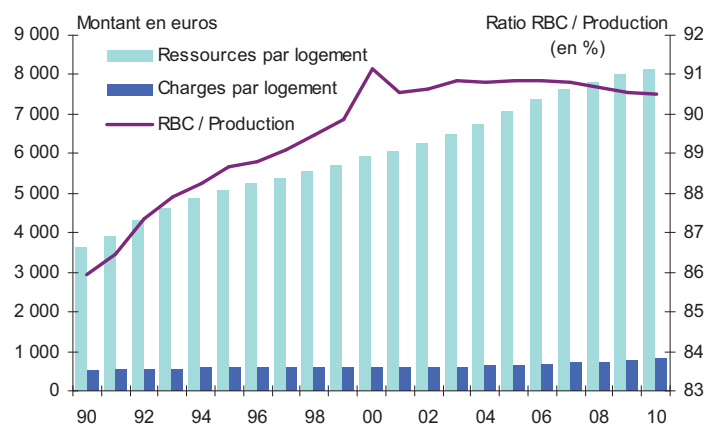
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCÉDANTS DIMINUE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2010

Graphique P4.4

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES NON-ACCÉDANTS SE STABILISE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau P4.1

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCÉDANTS

	En euros et en %											
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Montant des ressources par logement	3 672	6 941	7 018	7 196	7 347	7 526	7 760	7 944	8 090	8 141	8 198	8 198
Montant des charges par logement	2 385	3 303	3 342	3 412	3 506	3 725	4 013	4 459	4 909	5 404	5 761	5 952
RBC/Production (%)	37,7	52,9	52,5	52,7	52,4	50,6	48,4	43,9	39,4	33,7	29,9	27,5
Intérêts/Production (%)	63,1	41,1	40,7	40,4	40,6	42,1	44,0	48,1	52,5	58,0	61,5	63,6

Source : Compte du logement 2010

Tableau P4.2

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCÉDANTS

	En euros et en %											
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Montant des ressources par logement	2 314	5 917	6 056	6 275	6 488	6 743	7 066	7 368	7 638	7 822	8 007	8 139
Montant des charges par logement	335	581	585	595	603	628	655	684	711	738	786	803
RBC/Production (%)	85,7	91,1	90,5	90,6	90,8	90,8	90,9	90,8	90,8	90,7	90,5	90,5
Intérêts/Production (%)	6,3	2,0	1,8	1,7	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4

Source : Compte du logement 2010

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

Ralentissement des ressources

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent en 2010 à 11,7 milliards d'euros. En lien avec la hausse des redevances, elles augmentent de 0,8 %, soit légèrement plus vite que l'année précédente, mais moins vite que les années antérieures (+ 0,4 % en 2009 et + 0,9 % en 2008). Pour tous les types d'hébergement, les redevances forment plus de 80 % des ressources, à l'exception des foyers étudiants où elles en constituent un peu plus des deux tiers (voir tableau P5.1 et graphique P5.1).

Les subventions, qui représentent, en 2010 comme en 2009, 7,3 % des ressources des producteurs de service de logement collectif, s'élèvent à 851 millions d'euros. Elles dépendent de décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil. Elles ont augmenté de 0,8 % en 2010, après avoir diminué de 0,1 % en 2009. Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent presque le tiers des ressources. Ainsi, alors que les foyers d'étudiants ne représentent que 2,3 % des redevances, ils reçoivent 13,6 % des subventions.

Hausse des charges de 0,8 %

Les charges des producteurs, 6,8 milliards en 2010, sont en hausse de 0,9 % par rapport à 2009 (voir tableau P5.2). L'essentiel de ces charges sont des dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes, de services extérieurs et de frais de personnels. Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 5 % restants.

Les charges par lit atteignent, en moyenne, 5 580 € (voir tableau P5.3). Elles varient fortement

selon le type d'hébergement considéré : 8 240 € pour les personnes en difficulté sociale contre 1 170 € pour les étudiants.

En 2010, les frais de personnels s'élèvent à près de 4,2 milliards d'euros, soit 0,8 % de plus qu'en 2009. Ils représentent environ 60 % des charges. Ces dépenses se décomposent en frais de personnels de gestion et frais de personnels de service. Ces derniers ont plus que triplé entre 1990 et 2010, contribuant fortement à la hausse des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion s'inscrivent en légère baisse en 2010 (- 0,8 % entre 2009 et 2010). La répartition entre les deux postes est variable selon le type d'hébergement (voir graphique P5.2). Les frais de personnels de service sont prépondérants pour les personnes âgées (90 % des frais de personnels) et moins importants pour les autres types d'établissements.

Les charges locatives (entretien, petits travaux des parties communes et dépenses d'énergie) s'élèvent en 2010 à 1,2 milliard d'euros. Elles accélèrent (+ 1,4 % après + 0,8 % en 2009) du fait de la hausse des dépenses d'énergie (+ 8,0 % après - 3,7 % en 2009). Ces dernières s'élèvent à 884 millions d'euros et rapportées au nombre de lits, elles atteignent 737 €.

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

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

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

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

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

Tableau P5.1

LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ÉTABLISSEMENT EN 2010

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficulté	Travailleurs	Étudiants	Total
Ressources (en millions d'euros)	8 340	2 118	429	449	379	11 715
Redevances	7 838	1 962	363	385	259	10 807
Subventions d'exploitation	492	112	65	62	120	851
Indemnités d'assurances	10	44	1	2	0	57
Redevances (%)	94,0	92,6	84,6	85,8	68,3	92,2
Subventions d'exploitation (%)	5,9	5,3	15,3	13,7	31,7	7,3
Indemnités d'assurances (%)	0,1	2,1	0,1	0,5	0,0	0,5
Total (%)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2010

Tableau P5.2

CHARGES SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Personnes âgées	1 586	3 986	4 309	4 660	4 726	4 813	4 917	5 070	5 110	5 137	5 176
Adultes handicapés	396	577	596	611	557	598	584	581	599	609	620
Personnes en difficulté sociale	107	201	187	168	239	316	376	318	347	361	362
Travailleurs	265	345	340	353	360	345	376	405	415	421	425
Étudiants	156	187	178	187	182	195	192	187	197	200	204
Total	2 510	5 296	5 610	5 979	6 064	6 267	6 446	6 560	6 668	6 728	6 787

Source : Compte du logement 2010

Tableau P5.3

CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HÉBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Personnes âgées	3 910	6 150	6 320	6 520	6 570	6 650	6 760	6 910	6 930	6 930	6 940
Adultes handicapés	7 060	6 040	5 970	5 870	5 140	5 300	4 990	4 900	5 020	5 090	5 180
Personnes en difficulté sociale	3 640	7 180	6 430	5 060	6 350	7 990	9 390	7 820	7 990	8 240	8 240
Travailleurs	1 780	2 440	2 420	2 590	2 630	2 650	2 820	3 080	3 130	3 180	3 210
Étudiants	1 140	1 190	1 120	1 160	1 120	1 190	1 150	1 110	1 160	1 160	1 170
Total	3 230	4 950	5 060	5 200	5 210	5 350	5 440	5 500	5 540	5 560	5 580

Source : Compte du logement 2010. Les montants sont arrondis à la dizaine d'euros.

Tableau P5.4

RÉPARTITION DES CHARGES PAR POSTE

En %

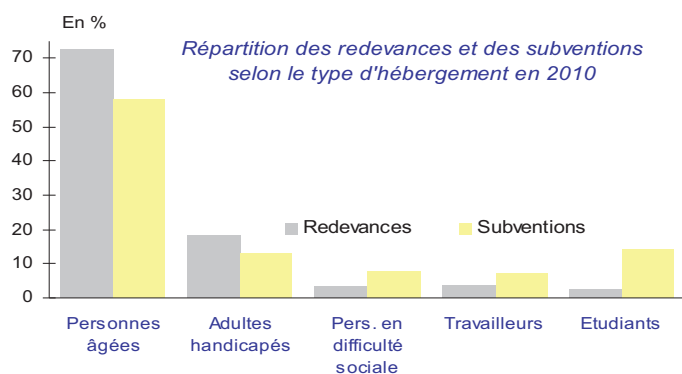
	1990	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Charges locatives (*)	19,6	16,6	16,9	16,4	16,6	16,5	16,9	16,8	17,0	17,0	17,1
Services extérieurs	13,1	15,4	16,0	15,7	16,1	15,6	15,5	15,5	15,4	15,4	15,4
Frais de personnels	58,3	60,4	60,3	61,6	61,5	62,6	62,4	62,3	62,2	62,4	62,4
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6	0,6	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	6,9	6,3	5,7	5,1	4,7	4,6	4,7	4,6	4,5	4,4
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1
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 2010

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

Graphique P5.1

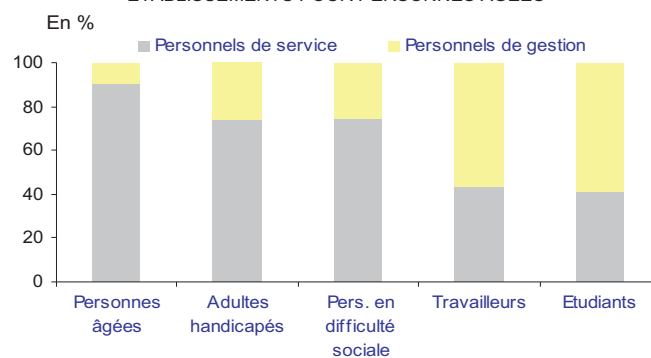
LA PART DES SUBVENTIONS EST FORTE POUR LES FOYERS D'ÉTUDIANTS



Source : Compte du logement 2010

Graphique P5.2

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



Source : Compte du logement 2010

I – L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE EN 2010

I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2010, l'activité immobilière repart à la hausse (+ 15,2 %), après la forte chute de 2009 (- 18,6 %). La perspective de réaménagements de dispositifs tels que l'extinction du crédit d'impôt de déduction des intérêts d'emprunts y a probablement contribué. L'activité immobilière est essentiellement relancée par les acquisitions de logements d'occasion (+ 36,4 %). Les gros travaux d'entretien et d'amélioration progressent également, mais dans une bien moindre mesure (+ 3,2 %). L'investissement en logements neufs continue quant à lui de se replier en 2010 (- 11,9 %).

Seuls les bailleurs soutiennent la construction neuve : + 12,6 % pour les bailleurs privés et + 17,9 % pour les bailleurs sociaux (*voir fiche I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales*). Le programme de rénovation urbaine, le plan de cohésion sociale et le plan de relance de l'économie impulsé fin 2008 favorisent l'investissement locatif social.

La construction neuve encore en repli

Après un net recul en 2009 (- 15,8 %), l'investissement en logements neufs se contracte encore en 2010 (- 11,9 %), et retrouve ainsi un niveau proche de celui de 2004. La formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs demeure en repli en 2010 (- 11,6 % en 2010 après - 16,1 % en 2009). Elle s'établit à 49,2 milliards d'euros, soit un niveau voisin de celui enregistré dans les années 2004-2005. En volume, elle décroît pour la troisième année consécutive (- 12,6 % après - 13,8 % en 2009). Cette évolution globale est fortement tirée par le repli de la construction neuve des particuliers (la croissance en volume de la FBCF en logements neufs des ménages passe de - 16,6 % en 2009 à - 15,1 % en 2010), alors que la construction neuve dont les organismes HLM sont à l'origine demeure favorablement orientée.

L'indice du coût de la construction progresse en 2010 (+ 1,1 % en 2010 après - 2,7 % en 2009).

Reprise très marquée de l'ancien

L'activité immobilière dans l'ancien est la plus rapidement impactée par la conjoncture économique. Après avoir baissé très fortement dès 2009 (- 25,6 %), les acquisitions de logements d'occasion augmentent de 36,4 % en 2010. En 2010, les volumes et les prix repartent à la hausse après avoir fortement chuté en 2009 (respectivement + 27,8 % et + 6,4 % après - 18,9 % et - 7,1 %). Le nombre de transactions progresse de 31,8 %.

Légère progression des travaux d'entretien-amélioration

Le marché des travaux, tiré par les personnes morales, progresse légèrement en 2010 (+ 3,2 %). Les travaux des ménages reculent légèrement (- 0,6 %). Le faible dynamisme de l'ensemble des travaux s'explique par un net ralentissement des prix (+ 0,9 % après + 1,6 % en 2009), lesquels avaient connu une croissance annuelle supérieure à 4 % pendant cinq ans.

La FBCF en logements baisse de 3,3 % en volume en 2010

La FBCF en valeur se replie en 2010, mais de façon nettement moins marquée qu'en 2009 (- 1,8 % après - 10,9 %). Elle s'établit, en 2010, à 107,1 milliards d'euros. Le prix de la FBCF progresse de 1,6 % en 2010, après une baisse de 1,3 % en 2009. Le recul en valeur s'explique uniquement par la baisse du volume de production de logements neufs.

Les travaux ont progressé, leur part dans la FBCF augmentant encore de deux points (43,3 % après 41,2 % en 2009). ■

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

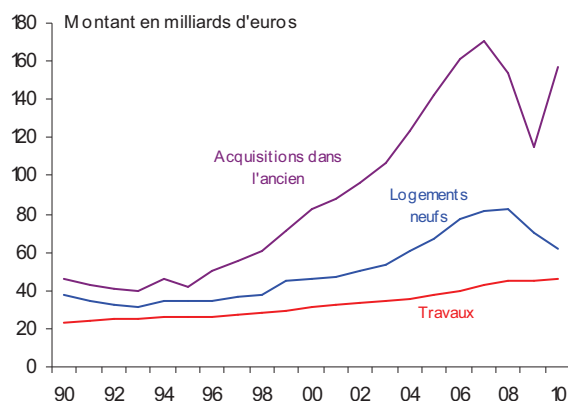
En milliards d'euros et en %

	Valeur (en milliards d'euros)			Evolution (en %)	
	2008	2009	2010	2009/2008	2010/2009
(1) Construction de logements neufs	65,2	54,6	48,1	- 16,2	- 11,9
(2) Terrains d'assise des logements neufs	16,8	14,3	12,4	- 14,8	- 13,2
(3) Frais et droits (neuf)	1,2	1,0	1,0	- 13,7	0,9
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	83,1	69,9	61,6	- 15,8	- 11,9
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	103,6	77,0	105,1	- 25,6	36,5
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	40,6	30,2	41,2	- 25,7	36,5
(7) Frais et droits (ancien)	10,1	7,6	10,4	- 24,6	35,9
(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (5 + 6 + 7)	154,3	114,8	156,6	- 25,6	36,4
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	44,9	45,0	46,4	0,2	3,2
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	11,3	8,7	11,4	- 23,4	31,7
(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	282,3	229,7	264,7	- 18,6	15,2
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	102,4	76,2	104,0	- 25,6	36,5
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	39,8	29,6	40,4	- 25,7	36,5
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	1,1	0,8	1,1	- 25,6	36,5
(15) Acquisitions nettes de cessions y c terrains (5 + 6 - 12 - 13)	1,9	1,4	1,9	- 25,7	36,5
(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)	122,5	109,1	107,1	- 10,9	- 1,8
(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)	140,0	124,0	120,3	- 11,5	- 2,9

Source : Compte du logement 2010

Graphique I1.1

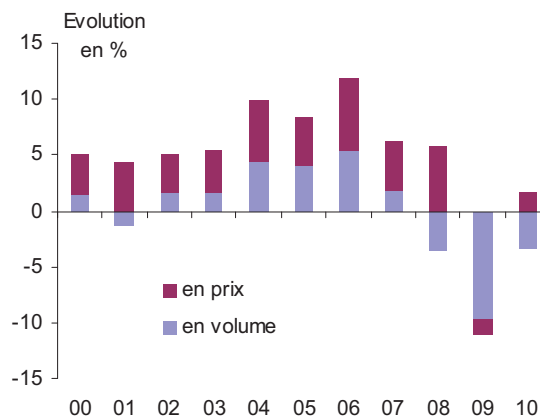
FORTE PROGRESSION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2010

Graphique I1.2

ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Source : Compte du logement 2010

Tableau I1.2

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Valeur (en milliards d'euros)			Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2010/2009 (en %)		
	2008	2009	2010	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Neuf	66,4	55,7	49,2	- 16,1	- 13,8	- 2,7	- 11,6	- 12,6	1,1
Ancien	11,2	8,5	11,5	- 24,7	- 18,9	- 7,1	36,0	27,8	6,4
Travaux	44,9	45,0	46,4	0,2	- 1,4	1,6	3,2	2,3	0,9
Total	122,5	109,1	107,1	- 10,9	- 9,7	- 1,3	- 1,8	- 3,3	1,6

Source : Compte du logement 2010

I2 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

Baisse de la part des fonds propres

Après deux années de repli, les crédits progressent fortement en 2010 (+ 24,2 % après - 11,6 % en 2009), en lien avec la reprise de la demande des ménages. Cette hausse est plus vive que celle de l'activité immobilière (+ 15,2 %).

Même si les fonds propres, à 107,3 milliards d'euros, progressent de 4,3 % en 2010, leur part diminue pour la deuxième année consécutive (40,5 % après 44,8 %).

Alors qu'elle progresse pour les ménages acquéreurs de logements anciens (+ 2,0 points à 43,5 %), elle se replie fortement pour les ménages dans le neuf (16,3 % en 2010, après 35,9 % en 2009). Elle atteint un minimum depuis l'origine du compte (1984). Cette baisse provient d'une chute de la part de l'apport personnel (13,3 % en 2010 après 32,4 % en 2009), la part des achats au comptant diminuant légèrement (3,0 % après 3,6 % en 2009).

Reprise des versements de crédits à l'habitat aux ménages

La reprise de l'activité immobilière est accompagnée d'une augmentation des crédits à l'habitat versés aux ménages (voir graphique I2.1). Ils augmentent de 24,6 % en 2010, pour s'établir à 137,7 milliards d'euros (après - 14,1 % en 2009).

Les crédits à l'habitat versés aux ménages acquéreurs de logements anciens connaissent la plus forte progression (+ 31,7 % après deux années proches de - 20 %) remontant ainsi à 86,6 milliards d'euros.

La construction neuve est également concernée par cette montée des crédits, mais dans une moindre mesure (+ 14,3 % en 2010 après - 10,0 % en 2009), ils atteignent 40,1 milliards d'euros.

S'agissant des travaux, la progression des crédits versés hors éco-PTZ est moins vive (+ 9,2 %), pour s'établir à 9,7 milliards d'euros. La distribution de l'éco-PTZ (1,4 milliard d'euros) tire à la hausse les crédits pour travaux.

Forte hausse des crédits aidés versés aux ménages

Le prêt à taux zéro continue sa forte progression pour le neuf suite au prolongement du doublement du prêt à taux zéro jusqu'au 1^{er} juillet 2010, puis à sa majoration dans le cas d'une acquisition d'un logement BBC (bâtiment basse consommation). En

conséquence, les crédits versés au titre du PTZ dans le neuf progressent de 59,5 % après + 55,6 % en 2009. Dans l'ancien, le PTZ reprend de la vitesse et atteint un niveau de versement jamais atteint (2,5 milliards d'euros en 2010 après 2,0 en 2009). Si le montant moyen varie peu, le nombre de prêts accordés augmente de 26 %.

Pour sa deuxième année d'application, l'éco-prêt à taux zéro bénéficie à 80 900 ménages, pour un montant de travaux de 1,6 milliard d'euros (voir fiche A10 - L'éco-prêt à taux zéro).

Hausse des crédits libres versés aux ménages

Les crédits non aidés progressent également à un rythme soutenu (+ 23,5 %) et atteignent 132,9 milliards d'euros. Ce dynamisme est observé pour tous les marchés.

Après deux années de forte chute, les crédits libres affichent la plus forte progression en 2010 (+ 26,1 %). Ils augmentent de 8,6 % pour le neuf, de 35,0 % pour l'ancien et de 17,8 % pour les travaux.

Les prêts d'épargne logement reculent à 1,5 milliard d'euros en 2010 (- 48,1 %). Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat, les taux liés au plan d'épargne logement deviennent encore moins intéressants.

En 2010, 500 millions d'euros ont été versés aux ménages sous forme de prêts pass-foncier. Cela correspond à 15 240 prêts, après 3 500 en 2009.

Les PC-PAS dans le neuf remontent fortement en 2010 (+ 30,4 %) et augmentent dans l'ancien de 8,7 %. Les crédits PC-PAS versés pour des travaux, dont le montant avait baissé de 27,8 % en 2009, augmentent également en 2010 (+ 7,7 %).

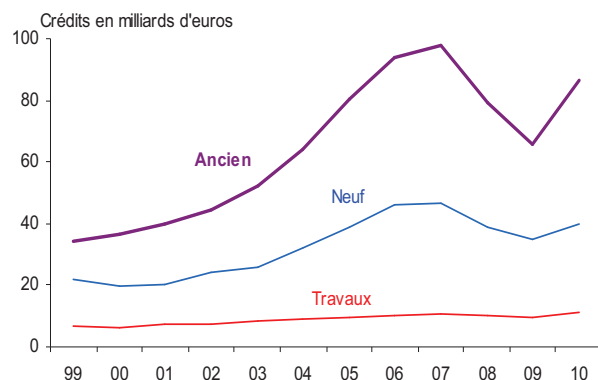
Croissance forte des prêts locatifs versés aux organismes HLM

Les prêts aidés versés aux organismes HLM augmentent de 26,1 %, soit près de 2 milliards d'euros supplémentaires versés en 2010. Ceci est la conséquence des programmes de rénovation urbaine depuis 2007 : les paiements effectués pour les opérations de construction par l'Agence nationale de la rénovation urbaine (Anru) progressent de 27,5 % en 2010 après 96,5 % en 2009.

L'ensemble des crédits versés aux personnes morales pour les acquisitions de logements et travaux s'élève à 12,5 milliards d'euros en 2010, soit une augmentation de 22,3 % après deux années consécutives autour de + 11 %. ■

Graphique I2.1

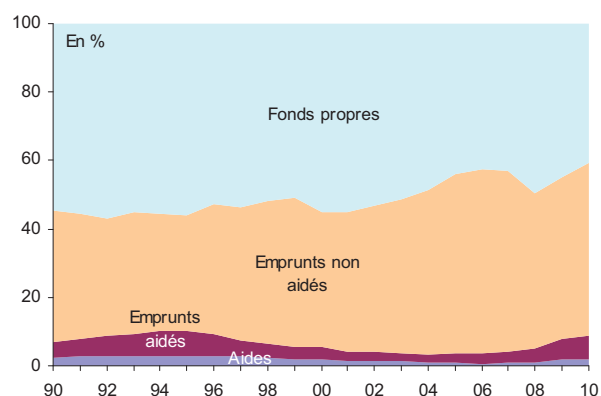
LA HAUSSE DES CRÉDITS À L'HABITAT ACCORDÉS AUX MÉNAGES ACQUÉREURS DANS L'ANCIEN EST PLUS MARQUÉE QUE CELLE DANS LE NEUF



Source : Compte du logement 2010, d'après l'Observatoire de la production de crédits immobiliers

Graphique I2.2

LA PART DES FONDS PROPRES DIMINUE FORTEMENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau I2.1

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Fonds propres	21,2	24,0	26,0	34,5	24,1	9,9	31,7	30,8	31,9	41,5	34,5	16,1
Aides	1,0	0,9	1,0	1,3	1,8	2,2	1,5	1,1	1,3	1,5	2,6	3,6
Emprunts aidés	4,3	5,3	6,6	7,4	9,0	11,3	6,5	6,8	8,2	8,9	13,0	18,4
Emprunts non aidés	40,4	47,7	47,8	39,9	34,9	38,1	60,3	61,3	58,6	48,1	49,9	61,9
Ensemble logements neufs	66,9	77,8	81,6	83,1	69,9	61,6	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	62,7	66,5	71,6	75,1	47,7	68,2	44,2	41,4	42,1	48,6	41,5	43,6
Aides	0,2	0,3	0,4	0,7	0,8	0,9	0,1	0,2	0,3	0,4	0,7	0,6
Emprunts aidés	1,9	2,6	2,8	2,8	2,7	3,5	1,3	1,6	1,7	1,8	2,4	2,2
Emprunts non aidés	77,2	91,4	95,2	75,8	63,6	84,1	54,3	56,8	55,9	49,1	55,4	53,6
Ensemble logements d'occasion	142,0	160,8	170,1	154,3	114,8	156,6	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	24,4	27,5	29,5	30,7	31,0	29,1	64,8	68,9	69,1	68,3	68,9	62,7
Aides	0,7	0,7	0,9	1,1	1,4	1,6	1,9	1,7	2,1	2,5	3,0	3,4
Emprunts aidés	0,8	0,8	0,9	1,0	2,0	3,2	2,0	2,1	2,2	2,3	4,5	7,0
Emprunts non aidés	11,8	10,9	11,3	12,1	10,6	12,5	31,3	27,3	26,6	27,0	23,6	26,9
Ensemble travaux	37,7	39,9	42,7	44,9	45,0	46,4	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Fonds propres	108,4	118,0	127,2	140,2	102,9	107,3	43,9	42,4	43,2	49,7	44,8	40,5
Aides	1,9	1,8	2,4	3,1	3,9	4,7	0,8	0,7	0,8	1,1	1,7	1,8
Emprunts aidés	7,0	8,8	10,4	11,2	13,8	18,0	2,8	3,1	3,5	4,0	6,0	6,8
Emprunts non aidés	129,4	149,9	154,3	127,8	109,2	134,7	52,4	53,8	52,4	45,3	47,5	50,9
Total acquisitions et travaux	246,6	278,5	294,3	282,3	229,7	264,7	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : Compte du logement 2010

I3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

Nette progression de l'activité immobilière en 2010

L'activité immobilière augmente fortement en 2010 (+ 15,7 %), après un net repli en 2009 (- 20,0 %). En 2010, le montant total des acquisitions et travaux des ménages s'élève à 242,2 milliards d'euros et retrouve ainsi un niveau proche de celui des années 2005-2006. Une telle progression n'avait jamais été enregistrée depuis l'origine du compte (1984). Néanmoins, cette forte hausse n'est visible que sur le marché de l'ancien. Alors que les travaux se stabilisent, la construction de logements neufs se contracte encore fortement en 2010.

Toutes les filières sont en nette progression, et plus particulièrement les non-accédants (+ 21,1 % après - 27,9 %). Ce sont les acquisitions et travaux réalisés par les accédants qui augmentent le moins (+ 13,0 % après - 17,4 %).

La FBCF des ménages, qui est essentiellement tirée par les logements neufs (42,0 %), est toujours en repli en 2010 (- 3,3 %). Elle s'établit à 90,6 milliards d'euros et retrouve ainsi son niveau de 2005. Cette évolution mêle hausse des prix (+ 1,7 % en 2010 après - 1,4 % en 2009) et nouvelle contraction des volumes (- 4,9 % après - 11,7 % en 2009 - voir graphique I3.2).

La construction neuve encore en recul

L'activité immobilière en logements neufs se replie à nouveau en 2010 (- 14,0 %), mais de façon moins prononcée qu'en 2009 (- 18,1 %). Elle s'établit désormais à 49,0 milliards d'euros, représentant ainsi 20,2 % de l'ensemble des acquisitions et travaux. Les ventes de promoteurs progressent en 2010, en lien avec la perspective de la réduction des avantages liés à l'investissement locatif, le doublement, puis majoration du prêt à taux zéro et la distribution massive de prêts pass-foncier. Les acquisitions pour compte propre baissent fortement en 2010 (- 30,1 % après - 20,7 % en 2009). En valeur, la FBCF recule pour la deuxième année consécutive, mais dans une moindre mesure qu'en 2009 (- 14,1 % après - 18,9 % en 2009) : en 2010, les prix sont en hausse (+ 1,1 % après - 2,7 %) et les volumes se contractent plus faiblement (- 15,1 % après - 16,6 % en 2009).

Forte croissance des acquisitions de logements anciens

Les acquisitions de logements anciens augmentent considérablement : + 36,5 % après une chute de 25,9 % en 2009. Elles représentent, en 2010, près des deux tiers de l'activité

immobilière et contribuent à elles seules à sa reprise (à hauteur de 19,6 points). La hausse a été très forte sur l'ensemble de l'année. Elle s'explique par une hausse importante des volumes et des prix. Alors que les prix reculaient en 2009 (- 7,1 % en moyenne annuelle), ils ont repris leur progression en 2010 : + 6,4 %. Ils retrouvent ainsi le rythme de 2007. La hausse des volumes est conséquente : + 28,4 % après deux années de fort repli (- 20,3 % en 2009 et - 10,5 % en 2008). Elle tient à celle du nombre de transactions (+ 31,8 %). Bien que l'ancien ne représente qu'une faible part de la FBCF (où seul le solde des acquisitions et cessions hors terrains est comptabilisé), sa contribution à la hausse de la FBCF n'est pas négligeable en 2010 (+ 3,6 points). Elle contribue à limiter la chute de la FBCF, contrairement à 2009.

Les travaux d'entretien-amélioration résistent

Les travaux se replient, quant à eux, à nouveau légèrement en 2010, (- 0,6 % en 2010 après - 1,1 % en 2009). Depuis 2004, ils croissaient à un rythme voisin de 6,5 % sous l'effet du crédit d'impôt accordé pour les travaux visant à réduire les consommations d'énergie. En 2010, l'éco-prêt à taux zéro a permis de financer 1,6 milliard d'euros de travaux. En volume, les travaux reculent de 1,5 % alors que les prix ralentissent (+ 0,9 % après + 1,6 % en 2009).

Forte hausse des crédits

Les crédits versés aux ménages progressent fortement en 2010 (+ 23,5 % après - 14,7 % en 2009), après les fortes chutes de 2008 et 2009. L'investissement est favorisé par des conditions de crédits qui se sont considérablement assouplies et des taux d'intérêt des prêts à l'habitat historiquement bas en 2010.

Dans le neuf, les crédits sont en hausse en 2010 (+ 12,3 % après - 10,0 % en 2009). Ceci est en partie dû au développement du pass-foncier (15 000 prêts après 3 500 en 2009) et au prolongement du doublement du prêt à taux zéro jusqu'au 1^{er} juillet 2010 et à sa majoration ensuite dans le cas d'une acquisition de logements BBC (bâtiment basse consommation). Le montant moyen du prêt à 0 % représente 23,0 % du coût total d'une opération dans le neuf, après 20,2 % en 2009 (voir fiche A9 – Le prêt et l'éco-prêt à taux zéro) alors que dans l'ancien, cette quotité diminue légèrement (9,6 % après 10,2 % en 2009).

Les crédits pour travaux augmentent de 13,7 % grâce à l'éco-PTZ en 2010. Les crédits non aidés n'augmentent eux que de 9,2 %. ■

Tableau I3.1

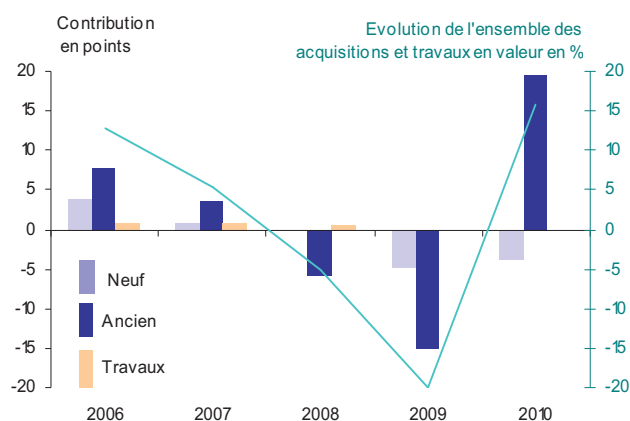
MONTANT DES ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES

	En milliards d'euros											
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Investissement en logements neufs	31,0	40,1	41,2	44,2	47,0	53,5	58,2	67,3	69,7	69,6	57,0	49,0
Acquisition de logements anciens	45,0	81,1	86,3	94,9	105,0	121,9	139,9	158,3	167,5	151,7	112,4	153,5
Travaux	19,9	28,5	29,6	30,3	31,0	32,7	34,3	36,2	38,5	40,4	39,9	39,7
Ensemble	95,9	149,7	157,0	169,4	183,0	208,1	232,4	261,9	275,7	261,6	209,3	242,2

Source : Compte du logement 2010

Graphique I3.1

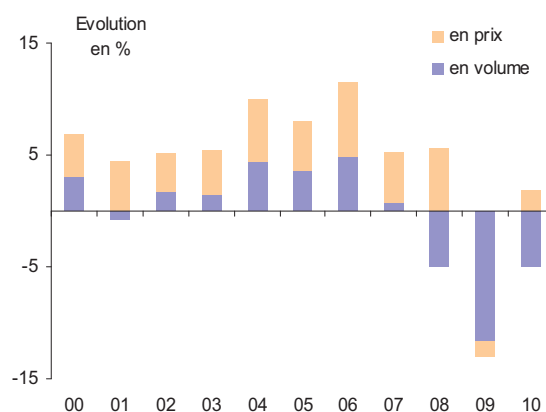
LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ANCIENS CONTRIBUENT FORTEMENT À LA PROGRESSION DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE



Source : Compte du logement 2010

Graphique I3.2

REPLI DE LA FBCF DES MÉNAGES



Source : Compte du logement 2010

Tableau I3.2

FBCF DES MÉNAGES ET ÉVOLUTION EN 2009 ET 2010

	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2010/2009 (en %)			Évolution 2009/2008 (en %)		
	2010	2009	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
FBCF en logements neufs	38,1	44,3	- 14,1	- 15,1	1,1	- 18,9	- 16,6	- 2,7
FBCF dans l'ancien (*)	12,8	9,4	36,1	27,9	6,4	- 24,9	- 19,1	- 7,1
Travaux	39,7	39,9	- 0,6	- 1,5	0,9	- 1,1	- 2,7	1,6
Ensemble	90,6	93,6	- 3,3	- 4,9	1,7	- 12,9	- 11,7	- 1,4

Source : Compte du logement 2010

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

Tableau I3.3

ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MÉNAGES PAR FILIÈRE

	En milliards d'euros et en %							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010/2009	2009/2008
Accédants	139,6	156,2	162,4	157,1	129,7	146,5	13,0	- 17,4
Non-accédants	53,9	60,7	64,8	62,1	44,8	54,3	21,1	- 27,9
Bailleurs	26,2	30,2	32,6	27,9	23,3	27,6	18,5	- 16,3
Résidences secondaires	12,8	14,7	15,9	14,5	11,5	13,7	19,3	- 20,6
Ensemble	232,4	261,9	275,7	261,6	209,3	242,2	15,7	- 20,0

Source : Compte du logement 2010

I4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

En 2010, les acquisitions et travaux des personnes morales s'établissent à 22,5 milliards d'euros après 20,4 milliards en 2009 et 20,7 milliards en 2008. Ils augmentent fortement en 2010 : + 10,1 % après - 1,5 % en 2009. L'activité immobilière des ménages ayant un rythme relativement supérieur (+ 15,7 %), la part des personnes morales diminue en 2010 (8,5 % après 8,9 % en 2009).

En 2010, la part des acquisitions et travaux des bailleurs HLM progresse encore fortement : ils sont à l'origine de 76,2 % de l'activité immobilière des personnes morales, après 67,4 % en 2009 et 55,7 % en 2008. La part des bailleurs HLM n'avait jamais atteint ce niveau depuis 1984, soit l'origine du compte. Cette hausse s'effectue au détriment de celle des autres personnes morales (9,7 % après 19,8 % en 2009). La part des autres bailleurs sociaux augmente légèrement (14,1 % après 12,8 % en 2009).

Dynamisme de l'investissement des organismes HLM

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les offices publics pour l'habitat (OPH)) atteignent 17,1 milliards d'euros en 2010, en hausse de 24,5 % par rapport à 2009.

La construction neuve reste dynamique malgré un ralentissement en 2010 : + 18,1 % après + 22,4 % en 2009. Cela résulte de la montée en puissance de l'Anru depuis 2007 : les paiements effectués pour les opérations de construction progressent de 27,5 % après 96,5 % en 2009 et 50,2 % en 2008.

L'activité des bailleurs HLM a également été dynamisée par le plan de relance de l'économie mis en place fin 2008. Celui-ci comporte un volet de soutien au logement qui se traduit notamment par l'acquisition de logements auprès de promoteurs (20 000 logements en Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) en 2010, comme en 2009).

Dans un contexte de rénovation urbaine, les acquisitions dans l'ancien ne représentent que 8,0 % de l'activité immobilière des bailleurs HLM. Elles ont progressé de 30,7 % en 2010.

Les travaux des organismes HLM sont encore plus dynamiques, ils progressent de 36,2 % en 2010 après + 12,3 % en 2009. Cette hausse s'explique par la montée en charge de l'éco-prêt logement social qui vise à développer les travaux d'amélioration énergétique. Plus de 25 000 logements ont été réhabilités dans ce cadre en 2010.

La Caisse des dépôts et consignations, qui adosse les prêts locatifs sociaux à la ressource du livret A, continue d'accroître ses crédits versés sous forme de Plus ou de PLAI⁽³⁾ de 19,8 % en 2010, après une hausse de 18,4 % en 2009. Le niveau de collecte sur le livret A progresse à nouveau en 2010 (+ 1,7 milliard d'euros de dépôts nets de retraits en 2010 après + 1,1 milliard en 2009). En outre, la baisse de la rémunération du livret A entraîne celle des taux d'intérêt des prêts locatifs aidés.

Les autres bailleurs sociaux progressent fortement alors que les autres personnes morales se replient considérablement

L'activité immobilière des autres bailleurs sociaux progresse à un rythme beaucoup plus élevé qu'en 2009 : + 21,7 % en 2010 après + 0,7 %, rythme le plus soutenu depuis l'origine du compte (1984). Alors que leurs acquisitions en logements anciens s'effritaient encore en 2009 (- 21,9 %), elles progressent fortement en 2010 (+ 30,0 %). Celles en logements neufs évoluent à un rythme proche de celui de 2009 (+ 13,7 % après + 13,4 % en 2009).

L'activité immobilière des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment) se replie encore fortement en 2010 (- 46,1 % après - 38,5 % en 2009). ■

Les prêts locatifs aidés

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

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

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

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

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

Tableau I4.1

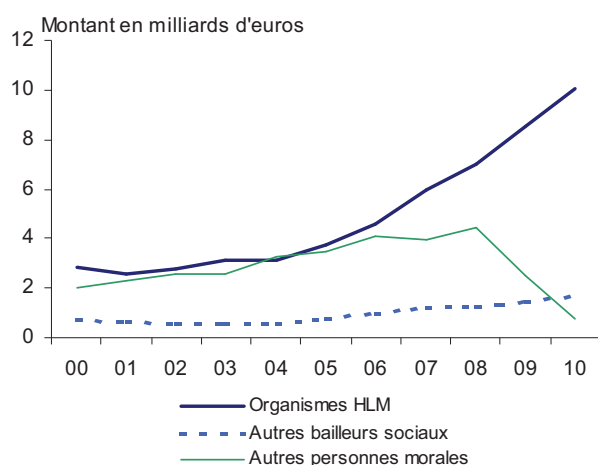
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE DES PERSONNES MORALES (RÉSIDENCES PRINCIPALES)

	En milliards d'euros et en %							
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Neuf								
Organismes HLM	3,1	3,1	3,8	4,6	6,0	7,0	8,5	10,1
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,5	0,8	1,0	1,2	1,3	1,5	1,7
Autres personnes morales	3,1	3,9	4,2	4,9	4,7	5,3	3,0	0,8
Ensemble de l'investissement en logements neufs	6,8	7,6	8,7	10,5	11,9	13,6	13,0	12,6
% Neuf/Total	58,3	59,6	61,2	63,0	63,9	65,5	63,5	55,9
Occasion								
Organismes HLM	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7	0,9	1,1	1,4
Autres bailleurs sociaux	0,6	0,7	0,8	0,9	0,94	0,9	0,7	0,9
Autres personnes morales	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	0,9	0,6	0,9
Ensemble des acquisitions de logements d'occasion	1,6	1,8	2,1	2,4	2,6	2,6	2,4	3,2
% Occasion/Total	13,8	14,1	14,7	14,7	13,9	12,6	11,7	14,1
Travaux								
Organismes HLM	2,6	2,7	2,8	3,0	3,4	3,7	4,1	5,6
Autres bailleurs sociaux	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,5	0,6
Autres personnes morales	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5
Ensemble des travaux	3,2	3,4	3,4	3,7	4,1	4,5	5,1	6,7
% Travaux/Total	27,9	26,4	24,1	22,3	22,2	21,9	24,8	30,0
Total								
Organismes HLM	6,1	6,2	7,1	8,2	10,0	11,5	13,7	17,1
Autres bailleurs sociaux	1,4	1,5	1,8	2,2	2,5	2,6	2,6	3,2
Autres personnes morales	4,0	4,9	5,3	6,2	6,1	6,6	4,0	2,2
Ensemble de l'activité immobilière	11,6	12,7	14,2	16,6	18,6	20,7	20,4	22,5

Source : Compte du logement 2010

Graphique I4.1

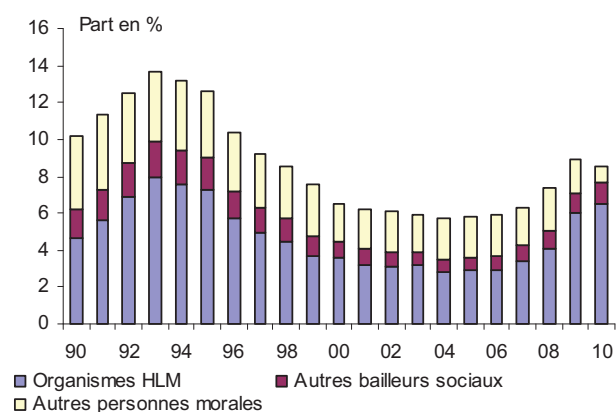
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES AUTRES PERSONNES MORALES RALENTIT FORTEMENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique I4.2

LES PERSONNES MORALES SONT À L'ORIGINE DE 8,5 % DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE, PART EN LÉGÈRE BAISSE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

I5 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2010, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs (hors frais et droits liés) s'élève à 48,1 milliards d'euros. Déjà en net recul l'an dernier (- 16,2 %), la FBCF hors frais et droits liés se replie à nouveau en 2010, mais de façon moins prononcée (- 11,9 %, dont - 12,9 % en volume et + 1,1 % en prix). Un tel recul de la FBCF n'avait jamais été enregistré, même dans les années 2000-2001 où l'activité était la plus faible (+ 2,7 % en 2001 après + 0,7 % en 2000).

La crise économique de 2009, ainsi que le niveau élevé atteint par les prix, de nouveau en hausse en 2010 après un repli en 2009, entament la demande pour l'accession : la FBCF en volume des particuliers diminue de 13,2 % après - 18,0 % en 2009. Néanmoins, la situation semble s'améliorer par rapport à 2009, favorisée par le prolongement du doublement du prêt à taux zéro pour les particuliers jusqu'au 1^{er} juillet 2010 et ensuite, par la majoration du montant du PTZ lorsque l'acquisition ou la construction concerne un logement BBC (bâtiment basse consommation).

La production de logements en équivalent surface continue de baisser

Tout comme en 2008 et 2009, la production de logements neufs en équivalent surface se replie en 2010 (- 13,0 % après - 16,6 % en 2009 et - 5,0 % en 2008 - voir graphique I5.2). Elle retombe à 32,0 millions de m². Cette chute est plus marquée que celle de la production en équivalent logement (- 9,3 % - voir fiche I6). L'écart provient de la diminution de la surface moyenne des logements (- 6,4 % pour l'individuel et - 2,1 % pour le collectif).

En 2010, la construction de logements collectifs continue de diminuer et ce, de façon plus accentuée qu'en 2009 (- 13,7 % après - 13,2 % en 2009), en particulier pour les projets de 2 à 9 logements où le recul atteint - 21,4 %, après - 17,1 % en 2009. La production de maisons individuelles se replie également en 2010, pour la troisième année consécutive (- 14,7 % après - 20,1 % en 2009).

Néanmoins, contrairement aux logements collectifs, le recul est moindre qu'en 2009 du fait que la production dont les particuliers sont maîtres d'ouvrage est désormais moins affectée par la crise immobilière. Ce décalage provient de la durée des travaux plus courte pour la construction d'un logement individuel que pour le collectif.

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 2010, 0,8 million de m² produits n'ayant pas encore trouvé acquéreur sont restés disponibles à la vente, soit 0,6 million de moins qu'en 2009. Les trois quarts concernent des logements en cours de construction et 27,6 % correspondent à des logements achevés. Pour la deuxième année consécutive, les stocks des promoteurs diminuent très fortement en 2010 (- 0,6 million de m²). Une telle variation négative de stocks n'avait jamais été enregistrée depuis 1984, soit l'origine du compte (voir graphique I5.2).

Un repli généralisé de la FBCF dans l'Hexagone

À l'exception de l'Aquitaine et de la Corse, toutes les régions sont impactées par le repli de la FBCF (voir carte I5.1). La Basse-Normandie et l'Alsace sont les plus affectées. La FBCF hors frais et droits liés y recule respectivement de 22,9 % et de 22,5 % en 2010.

Progression des prix en 2010

Après avoir reculé en 2009, l'indice du coût de la construction augmente de 1,1 % en 2010. La baisse en volume est ainsi très partiellement compensée par la légère hausse des prix. ■

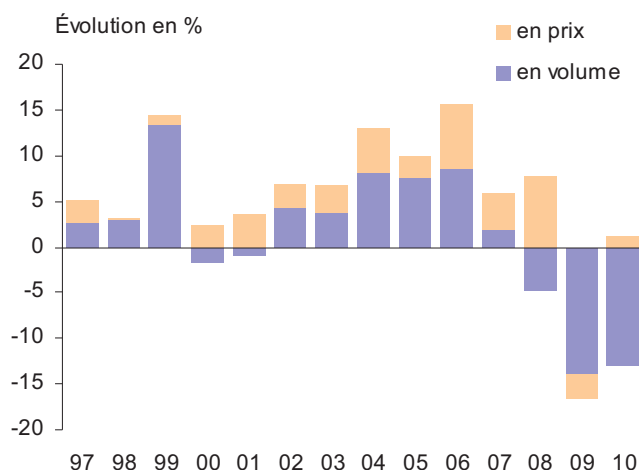
Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

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

Graphique I5.1

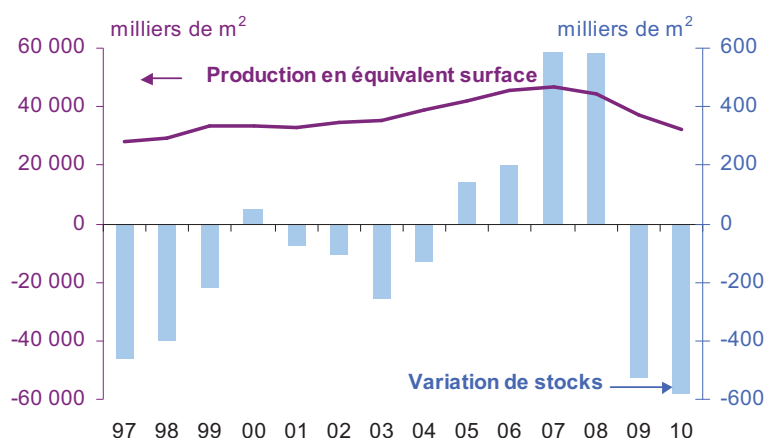
ÉVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 31/05/11, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

Graphique I5.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/11 et ECLN

Tableau I5.1

DE LA PRODUCTION À LA FBCF EN VOLUME

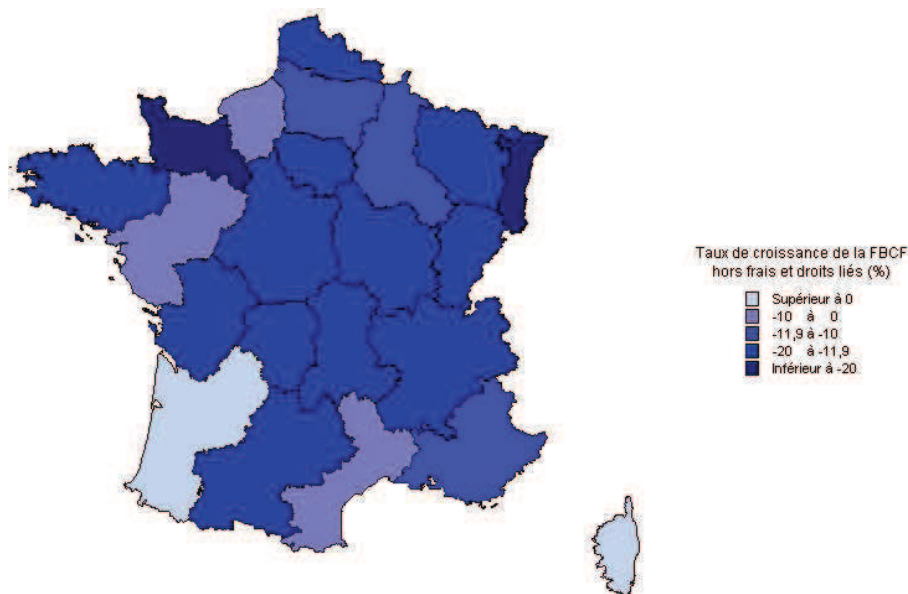
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Production en équivalent surface (millions de m²)	33,3	33,0	34,4	35,5	38,6	41,7	45,3	46,5	44,2	36,8	32,0
Variation de Stocks (millions de m²)	0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6	-0,5	-0,6
FBCF (millions de m²)	33,3	33,0	34,5	35,8	38,7	41,6	45,1	45,9	43,6	37,4	32,6
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	-1,3	-0,7	4,5	3,6	8,3	7,3	8,4	1,8	-5,0	-14,2	-12,7
Évolution de la FBCF en volume (%) ⁽¹⁾	-1,7	-0,9	4,4	3,7	8,1	7,4	8,6	1,9	-4,8	-13,9	-12,9

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/11, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

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

Carte I5.1

ÉVOLUTION DE LA FBCF EN VALEUR HORS FRAIS ET DROITS LIÉS EN 2010



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 31/05/11, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

I6 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

La production de logements en équivalent logement baisse à nouveau en 2010

Après avoir fortement baissé en 2008 et 2009, les autorisations de construire progressent nettement en 2010 (voir graphique 17.1), induisant une augmentation des mises en chantier en 2010 (+ 8,5 % après - 19,7 % en 2009 - voir graphique 16.1 et fiche 17 - Les logements achevés en 2010).

La production de logements neufs (voir encadré) chute pour la troisième année consécutive, mais de façon moins marquée qu'en 2009 (- 9,3 % en équivalent logement et - 13,0 % en équivalent surface) pour atteindre 327 000 logements, correspondant à 32,0 millions de m². Ce mouvement résulte du repli de la demande observé ces deux dernières années. Pour la première fois, le nombre de logements produits est simultanément inférieur au nombre de logements commencés et au nombre de logements terminés. Ceci est dû, d'une part, à la nette diminution de la part des logements individuels purs parmi les logements achevés en 2010, et d'autre part, à la forte progression, au dernier trimestre de 2010, des logements commencés. La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2010 diminue (16,7 mois après 16,9 mois en 2009) en lien avec la forte progression du nombre de logements individuels purs commencés en 2010.

Depuis 2008, le nombre de m² produits diminue, et ce de façon plus marquée que pour la production exprimée en équivalent logement (voir graphique 16.2). Cette chute s'est amoindrie en 2010, mais reste forte (- 13,0 % après - 16,6 % en 2009).

La surface moyenne des logements produits diminue de 4,2 m² entre 2009 et 2010. Elle s'établit à 98,0 m² par logement, niveau le plus faible depuis 1994. Ceci est dû au repli marqué de la surface moyenne des logements dans l'individuel, la part de ces derniers augmentant, de surcroît, dans la production en équivalent logement.

La production de logements chute davantage dans le collectif que dans l'individuel

Composante moins affectée, dans un premier temps, par la crise immobilière de 2008-2009, l'habitat collectif se replie plus fortement que l'habitat individuel en 2010, lequel commence à se redresser dès le deuxième trimestre de 2010. La production de logements collectifs évolue quasiment sur le même rythme qu'en 2009 (- 11,8 % en équivalent logement en 2010 après - 12,7 % en 2009). Cependant, la production de logements individuels, bien que toujours en déclin, recule moins fortement (- 6,8 % en 2010 après - 19,1 % en 2009). De même, alors que la part des maisons individuelles produites ne cessait de diminuer depuis 2002, elle se stabilise en 2010. Elles représentent ainsi 37,7 % des logements produits en 2010.

Les particuliers se remettent plus rapidement de la crise immobilière, même si leur situation est toujours difficile

En 2010, le nombre de logements produits correspondant à des permis déposés par des particuliers recule moins fortement (- 6,4 % après - 19,0 % en 2009) en lien avec la stabilisation de la part des maisons individuelles parmi les logements produits en 2010. ■

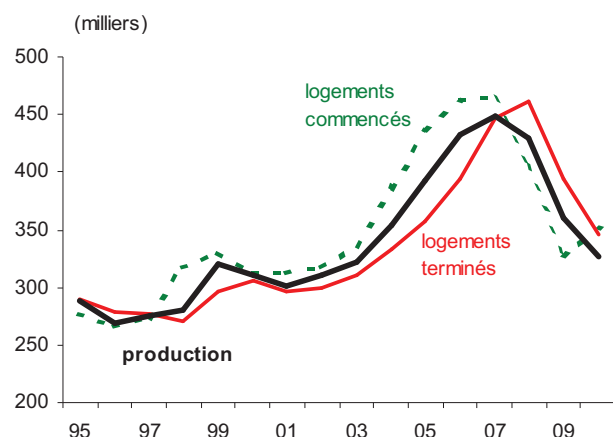
Concepts et méthodes : la production de logements

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 Sitadel. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer des flux annuels. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2005 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2006 donne lieu à une production en 2005 à hauteur de 2/3 de logements et de 1/3 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, elle impose de formuler des hypothèses sur le déroulement des chantiers sur la période récente. Ces hypothèses se fondent sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délais de mise en chantier et durées des travaux) et sur les informations conjoncturelles relatives aux tensions dans le secteur de la construction.

Graphique I6.1

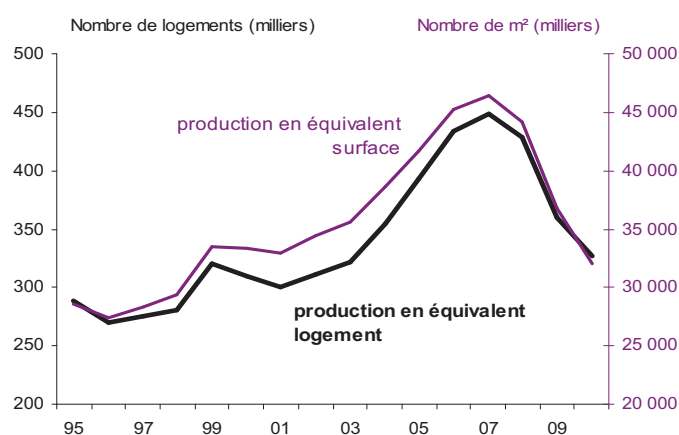
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCÉS, TERMINÉS ET PRODUITS



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11, estimation en dates réelles

Graphique I6.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENTS ET EN ÉQUIVALENT SURFACE



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

Tableau I6.1

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENT PAR TYPE											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	158,8	157,3	161,2	161,8	173,9	180,7	189,3	189,1	174,5	135,6	123,3
Individuel groupé	31,4	31,8	34,7	36,9	41,5	46,8	51,5	53,0	50,2	46,2	46,1
Collectif	111,4	102,4	105,8	113,8	127,2	149,3	174,4	187,3	182,8	157,5	134,8
En résidences	8,7	9,4	9,8	9,4	11,4	15,9	18,3	19,4	21,7	21,0	22,7
Ensemble	310,3	301,0	311,5	321,9	354,0	392,8	433,4	448,8	429,2	360,4	326,9
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	3,9	- 0,9	2,4	0,4	7,5	3,9	4,7	- 0,1	- 7,7	- 22,3	- 9,0
Individuel groupé	- 9,4	1,3	9,0	6,4	12,4	12,8	10,0	3,0	- 5,2	- 8,0	- 0,3
Collectif	- 12,2	- 8,1	3,3	7,6	11,8	17,4	16,8	7,4	- 2,4	- 13,8	- 14,4
En résidences	42,2	8,8	4,2	- 4,5	21,2	39,6	15,2	5,9	11,6	- 2,9	7,8
Ensemble	- 3,1	- 3,0	3,5	3,3	10,0	10,9	10,4	3,5	- 4,4	- 16,0	- 9,3

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

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

Tableau I6.2

PRODUCTION EN ÉQUIVALENT LOGEMENT PAR CATÉGORIE DE MAÎTRE D'OUVRAGE											
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Particuliers	167,4	165,8	170,8	172,4	187,7	197,4	207,6	208,5	194,6	157,7	147,6
Autres	142,9	135,3	140,7	149,4	166,3	195,3	225,8	240,3	234,6	202,7	179,3
Ensemble	310,3	301,0	311,5	321,9	354,0	392,8	433,4	448,8	429,2	360,4	326,9
<i>Évolution en %</i>											
Particuliers	1,8	- 1,0	3,0	1,0	8,9	5,2	5,1	0,4	- 6,6	- 19,0	- 6,4
Autres	- 8,3	- 5,3	4,0	6,2	11,3	17,5	15,6	6,4	- 2,4	- 13,6	- 11,5
Ensemble	- 3,1	- 3,0	3,5	3,3	10,0	10,9	10,4	3,5	- 4,4	- 16,0	- 9,3

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

I7 - LES LOGEMENTS ACHEVÉS EN 2010

Après un net repli en 2008 et 2009, les autorisations de construire progressent fortement en 2010 (+ 21,5 % après - 25,1 % en 2009 et - 19,9 % en 2008) contribuant ainsi à la hausse des mises en chantiers (+ 8,5 % après - 19,7 % en 2009). Cette reprise n'impacte pas encore le nombre de logements terminés : l'évolution reste négative, même si elle est moindre qu'en 2009 (- 12,4 % après - 14,4 % en 2009).

Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux, qui avait légèrement baissé en 2009, augmente fortement en 2010 atteignant 18,6 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2010 (après 17,7 mois en 2009 et 17,9 mois en 2008). Cet allongement est dû à une augmentation de la part des logements collectifs dont les délais de travaux sont plus longs (environ 22,5 mois). Pour la première fois depuis 1994, les logements collectifs sont devenus majoritaires (52,6 % en 2010 après 49,0 % en 2009), au détriment de l'individuel pur, caractérisé par une durée de travaux plus courte (environ 14,2 mois). Il ne représente plus que 33,8 % des logements achevés en 2010 (38,9 % en 2009). La part de l'individuel groupé progresse (13,6 % après 12,1 % en 2009).

Le nombre de logements terminés baisse encore en 2010. Il s'établit à 345 000 unités en métropole, après 394 000 unités en 2009. Il retrouve ainsi le niveau des années 2004-2005.

Net repli de la construction de logements individuels

L'habitat individuel continue de se replier fortement en 2010 (- 18,6 % après - 17,1 % en 2009). Le recul traduit la chute accentuée de la construction de l'individuel pur (- 23,9 % après - 18,8 % en 2009). Le collectif diminue à nouveau en 2010 (- 6,0 % après - 11,4 % en 2009). Ce repli demeure nettement plus faible que celui des logements individuels (*voir graphique I7.2*), en lien avec la progression des résidences (+ 15,7 %). Le collectif hors résidences se replie de 8,5 % en

2010 après - 12,3 % en 2009. Cette baisse moins marquée est liée à l'augmentation de la part des opérations de grande taille (plus de 50 logements). Elles concentrent 30,4 % des logements terminés en 2010, part la plus élevée depuis 1990. Ces opérations contribuent à l'allongement des délais en 2010.

La construction se replie dans huit départements sur dix

Dans huit départements français sur dix, le nombre de logements achevés diminue en 2010. Néanmoins, dans les Hauts-de-Seine, le Val-d'Oise, l'Aube et l'Essonne, la construction progresse encore (*voir carte I7.1*).

C'est en Corse, en Bretagne et en Rhône-Alpes que la vitalité du marché du neuf est la plus manifeste : le poids des logements neufs dans le parc de logements existants⁽²⁾ s'y établit respectivement à 1,8 %, 1,6 % et 1,5 %. À l'opposé, la Bourgogne (0,7 %), puis la Lorraine, le Limousin, l'Auvergne et la région Provence-Alpes-Côtes d'Azur (0,8 %) apparaissent les moins dynamiques (*voir carte I7.2*).

Fort déclin de la construction de logements dans les communes rurales

La part des logements achevés situés en communes rurales, qui concentre 48,4 % de la construction dans l'individuel, recule depuis 2007 (28,1 % en 2010 après 32,4 % en 2009). L'unité urbaine de Paris progresse fortement en 2010 (+ 8,4 %) : un logement terminé sur deux a été commencé en 2008. Le nombre de logements achevés dans les villes moyennes (agglomérations de 50 000 à 200 000 habitants) augmente en 2010 (+ 1,6 %) après un fort repli en 2009 (- 21,2 %) favorisé par l'augmentation de la part des opérations de grande taille (38,0 % après 32,5 % en 2009). ■

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

⁽²⁾ Les parcs par région sont estimés à partir du recensement de la population de 2008.

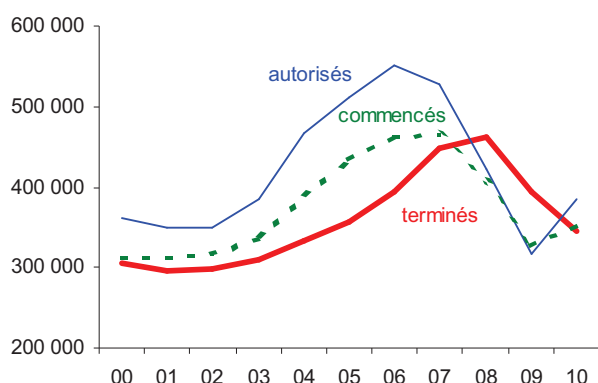
Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2010, celle-ci correspond à 54 % des logements achevés, dont 14 % sont déclarés « autorisés » et 40 % « commencés ».

Pour les chantiers ouverts avant 2007, 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

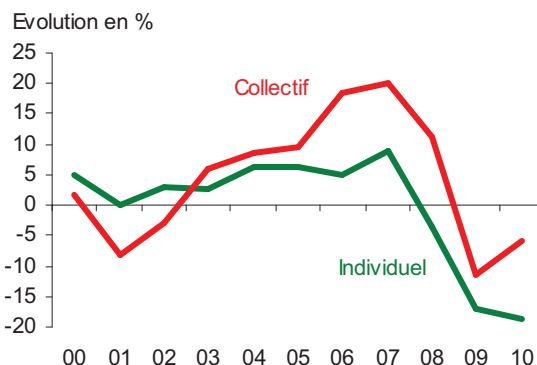
LOGEMENTS AUTORISÉS, COMMENCÉS ET TERMINÉS



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11 - Champ : France métropolitaine - Les logements autorisés correspondent aux logements dont les permis ne font pas l'objet d'une annulation.

Graphique I7.2

RECUL PLUS MARQUÉ DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS INDIVIDUELS EN 2010



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 31/05/11 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau I7.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

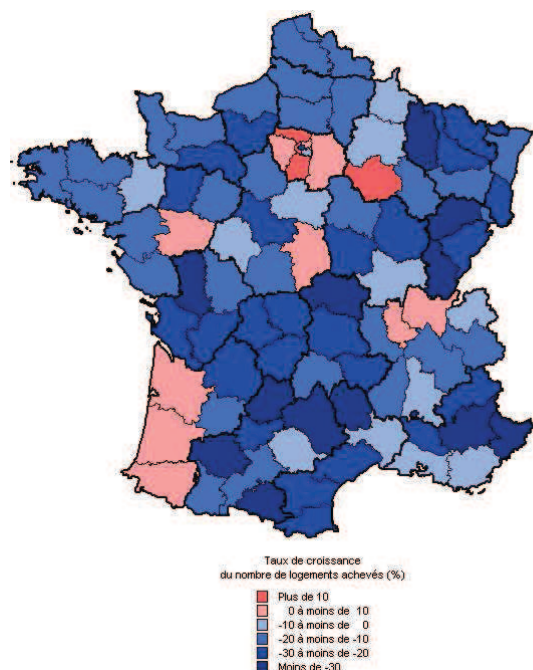
En %

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Communes rurales	11,6	0,7	4,0	4,3	10,2	11,1	11,7	11,9	- 2,0	- 16,6	- 24,2
- de l'espace rural	11,3	3,7	6,4	6,9	14,3	16,3	14,2	10,5	- 3,7	- 14,7	- 28,1
- de l'espace urbain	11,8	- 1,3	2,2	2,5	6,9	6,8	9,5	13,1	- 0,3	- 18,3	- 20,5
Unités urbaines de moins de 50 000 habitants	2,7	2,1	1,3	4,8	6,7	9,2	11,5	13,6	0,2	- 18,0	- 17,9
Unités urbaines de 50 000 à 200 000 habitants	3,9	- 6,6	- 0,5	0,9	16,6	3,9	8,0	22,6	3,5	- 21,2	1,6
Unités urbaines de 200 000 à 1 999 999 habitants	0,4	- 10,4	- 0,9	1,6	2,3	6,5	9,0	11,0	18,6	- 9,4	- 4,6
Unité urbaine de Paris	- 7,7	- 9,4	- 5,1	7,3	- 1,5	- 3,6	5,8	14,1	- 1,7	5,1	8,4
Ensemble	3,6	- 3,3	0,8	3,8	7,2	7,5	10,2	13,6	2,9	- 14,4	- 12,4

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11
Champ : France métropolitaine

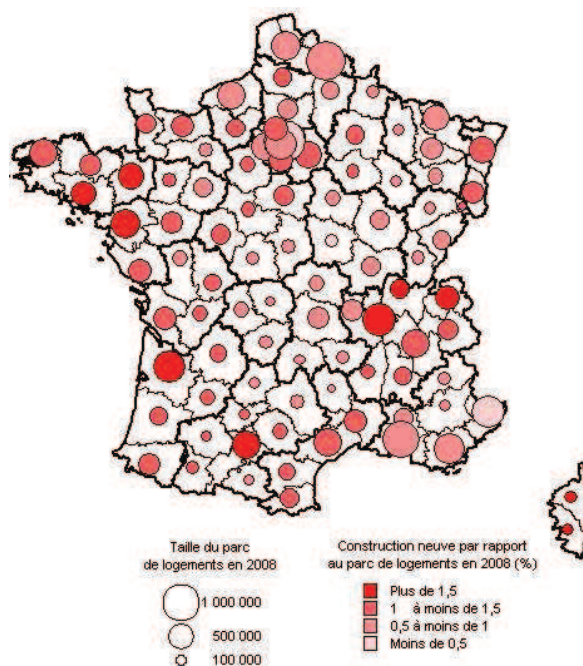
Carte I7.1

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS EN 2010



Carte I7.2

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LIÉ À LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2010



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11

Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 31/05/11 et Insee, Recensement 2008

A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRÉLÈVEMENTS EN 2010

A1 - LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2010

En 2010, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 40,6 milliards d'euros, en hausse de 7,3 % (*voir tableau et graphique A1.1*). Ces avantages décélèrent pour la deuxième année consécutive, en lien avec le ralentissement des avantages aux consommateurs.

Les aides aux producteurs augmentent de 13,2 %. Depuis 2005, elles se sont élevées de 83 %. Les aides aux consommateurs poursuivent le ralentissement amorcé en 2009 (+ 0,6 % après 2,2 %).

Le fort niveau des aides à la constitution du parc locatif social, accéléré par les effets du plan de cohésion sociale et du plan de relance de l'économie de fin 2008, le soutien à la rénovation énergétique des logements par l'éco-prêt à 0 % et l'éco-prêt logement social et la distribution massive du pass-foncier constituent l'essentiel des faits marquants de l'année 2010.

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux consommateurs ralentissent en 2010 (+ 0,7 % après + 2,2 % en 2009). Les aides personnelles perçues, qui représentent 90 % des avantages conférés aux consommateurs, décélèrent (+ 2,0 % après + 2,7 % en 2009). Les autres aides perçues par les consommateurs reculent de 41,4 %. En effet, la prime à la cuve, représentant 42 % des autres aides en 2009, n'a pas été versée. Sans prendre en compte cette prime exceptionnelle, les autres aides auraient été stables en 2010.

Malgré l'important ralentissement des avantages fiscaux, les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 13,2 % par rapport à 2009. Les aides perçues progressent fortement (+ 16,5 %). Cette augmentation est notamment liée au niveau élevé des subventions versées

pour l'accroissement et l'amélioration du parc locatif social. Les subventions versées par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) sont en hausse de 23,5 % en 2010, après + 69,3 % en 2009.

Les avantages de taux progressent de 49,0 %. Cette évolution tient principalement au dynamisme des prêts aidés aux organismes locatifs sociaux et, dans une moindre mesure, à celui des prêts aidés aux ménages, auxquels contribuent la majoration du prêt à 0 % dans le neuf, le développement de l'éco-prêt à 0 % et la montée en charge du pass-foncier.

Les aides versées

Les aides effectivement versées s'élèvent à 25,0 milliards d'euros en 2010 (*voir tableau et graphique A1.2*). Ces dépenses sont supérieures de 4,7 % à ce qu'elles étaient en 2009. Près de la moitié de ces aides (49,1 %) sont versées par l'État. La contribution des collectivités locales (1,3 milliard d'euros, soit 5,2 % des aides versées) a plus que doublé durant ces cinq dernières années. 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 65,7 % en 2010. Cette part est en diminution depuis 2005. Les versements à destination des consommateurs sont stables (+ 0,8 %) et le montant des aides personnelles versées, qui en représente 98 %, augmente de 320 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, dits « aides à la pierre », sont en hausse de 13,0 %. Cette augmentation provient pour l'essentiel de l'accroissement des aides relatives au développement du parc locatif social. Depuis 2006, la progression des aides versées aux producteurs est vive (+ 79,2 %). ■

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'État, mais ce sont aussi les régimes sociaux, les employeurs, les collectivités locales, la sécurité sociale.

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

- les « *aides perçues* » sont des aides financières versées directement aux bénéficiaires ;
- les « *autres aides aux producteurs* » regroupent un certain nombre de dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'État, elles font également partie des aides effectives ;
- les « *avantages fiscaux* » résultent de dispositions fiscales 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 CONFÉRÉS

En millions d'euros

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aux consommateurs	7 586	13 682	14 528	14 766	15 276	15 466	15 875	16 027	17 139	17 513	17 610
Évolution annuelle (en %)	7,7	6,9	4,1	1,6	3,5	1,2	2,6	1,0	6,9	2,2	0,6
Aides perçues (*)	7 586	12 590	13 523	13 667	14 176	14 128	14 559	14 613	15 627	16 071	16 196
dont aides personnelles perçues	7 540	12 333	13 263	13 421	13 885	13 803	14 142	14 241	15 197	15 613	15 928
Avantages fiscaux	0	1 092	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 414
Aux producteurs	8 917	11 237	11 122	11 209	10 841	12 576	13 742	15 873	17 887	20 350	23 034
Évolution annuelle (en %)	1,0	33,9	0,2	0,8	-3,3	16,0	9,3	15,5	12,7	13,8	13,2
Aides perçues	1 202	935	948	1 048	943	1 134	1 075	1 354	1 528	1 868	2 176
Avantages de taux	3 739	2 108	1 868	1 646	1 423	1 884	2 093	2 927	3 260	3 792	5 652
Avantages fiscaux	3 542	6 087	6 017	6 133	6 055	6 968	7 758	8 465	9 750	11 083	11 276
Autres aides	435	2 107	2 289	2 382	2 421	2 589	2 816	3 128	3 350	3 606	3 931
Total Avantages conférés	16 503	24 919	25 650	25 975	26 117	28 041	29 616	31 901	35 026	37 863	40 645
Évolution annuelle (en %)	4,0	17,6	2,4	1,3	0,5	7,4	5,6	7,7	9,8	8,1	7,3

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

Source : Compte du logement 2010

Tableau A1.2

LES AIDES EFFECTIVES VERSÉES

En millions d'euros

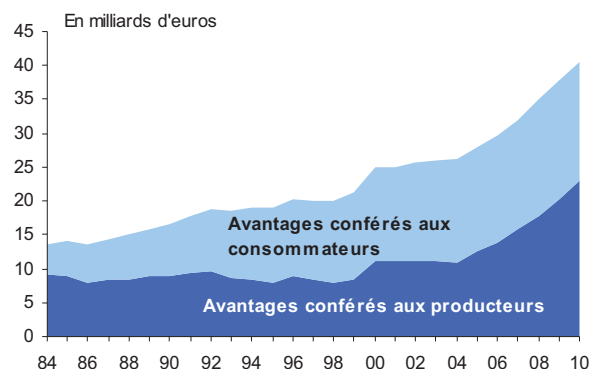
	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aux consommateurs	7 813	12 900	13 787	13 869	14 384	14 335	14 770	14 825	15 853	16 302	16 432
Évolution annuelle (en %)	7,8	1,1	4,1	0,6	3,7	-0,3	3,0	0,4	6,9	2,8	0,8
Aides personnelles(*)	7 767	12 642	13 527	13 623	14 094	14 010	14 353	14 452	15 423	15 844	16 164
Autres aides aux consommateurs	46	258	260	246	291	325	417	372	430	458	268
Aux producteurs	4 076	4 825	4 857	4 872	4 584	4 656	4 787	5 661	6 570	7 592	8 576
Évolution annuelle (en %)	-4,1	19,2	0,4	0,3	-5,9	1,6	2,8	18,3	16,0	15,6	13,0
Subventions d'exploitation	1 040	64	56	46	63	63	50	44	39	40	34
Aides à l'investissement	2 602	2 655	2 512	2 444	2 100	2 004	1 921	2 490	3 181	3 947	4 611
Autres aides aux producteurs	435	2 107	2 289	2 382	2 421	2 589	2 816	3 128	3 350	3 606	3 931
Total Aides versées	11 889	17 725	18 644	18 741	18 968	18 991	19 557	20 486	22 423	23 894	25 008
Évolution annuelle (en %)	3,4	5,5	3,1	0,5	1,2	0,1	3,0	4,8	9,5	6,6	4,7

(*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du logement 2010

Graphique A1.1

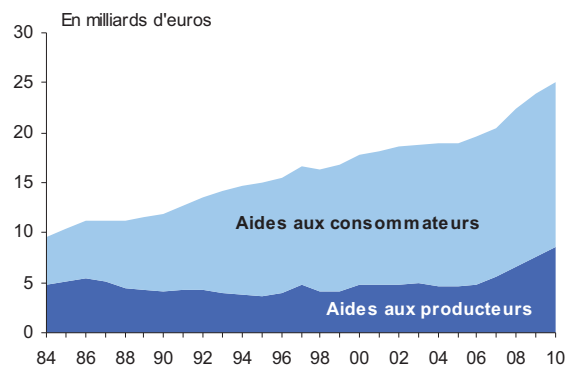
STRUCTURE DES AVANTAGES CONFÉRÉS



Source : Compte du logement 2010

Graphique A1.2

STRUCTURE DES AIDES VERSÉES



Source : Compte du logement 2010

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 2,10 % en 2010, niveau le plus haut depuis 1986.

Elle progresse continûment depuis 2005 (+ 0,10 point en 2010 après + 0,19 point en 2009), les aides évoluant à un rythme plus soutenu que le PIB.

L'évolution des aides publiques 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.

Les avantages conférés aux producteurs, en augmentation de 13,2 %, occupent une place grandissante. Leur part dans le PIB s'établit à 1,19 % après 1,08 % en 2009 et dépasse, depuis 2008, celle des aides aux consommateurs dans le PIB. La part des aides aux consommateurs dans le PIB, à 0,91 % en 2010, est en légère baisse par rapport à 2009 (voir graphique A2.1).

Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 40,6 milliards d'euros et les aides versées à 25,0 milliards d'euros en 2010 (voir figure A2.2). L'ensemble des avantages fiscaux, d'un montant de 12,7 milliards d'euros, est classé dans les avantages conférés.

Les aides aux consommateurs versées diffèrent des aides perçues par le montant des frais de gestion (0,2 milliard d'euros). Les autres aides aux producteurs (3,9 milliards d'euros, en hausse de 9,0 % en 2010) figurent à la fois dans les aides versées et dans les avantages conférés. Les aides aux producteurs qui ne relèvent pas de cette dernière catégorie sont pour partie directement versées aux bénéficiaires, et se retrouvent alors dans les aides perçues (2,2 milliards d'euros, soit + 16,5 % en 2010). Le reste des aides aux producteurs (2,5 milliards d'euros, + 16,6 % en 2010) est versé aux organismes financiers. Dans ce cas, la compensation se retrouve directement dans les avantages de taux par le biais du taux préférentiel de prêt (prêt à 0 % par exemple). Pour la majorité des prêts au logement locatif social de la caisse des dépôts et consignations, l'avantage est une aide de circuit dont le montant se retrouve uniquement dans les avantages conférés et non dans les aides versées. ■

Concepts et méthodes : aides versées et avantages conférés

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

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

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

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

Les aides à l'investissement sont de deux types.

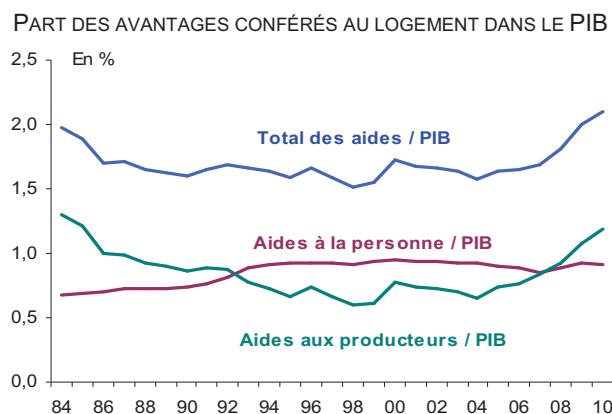
Les premières sont les subventions versées aux établissements financiers et intégrées au prêt. Elles concernent les prêts PLA-CDC accordés de 1986 à 1988, les PAP de 1988 à 1995, et du prêt à 0 % depuis 1995. On a dans ce cas, comme dans celui des bonifications d'intérêt, une « aide à la pierre » versée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

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

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

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

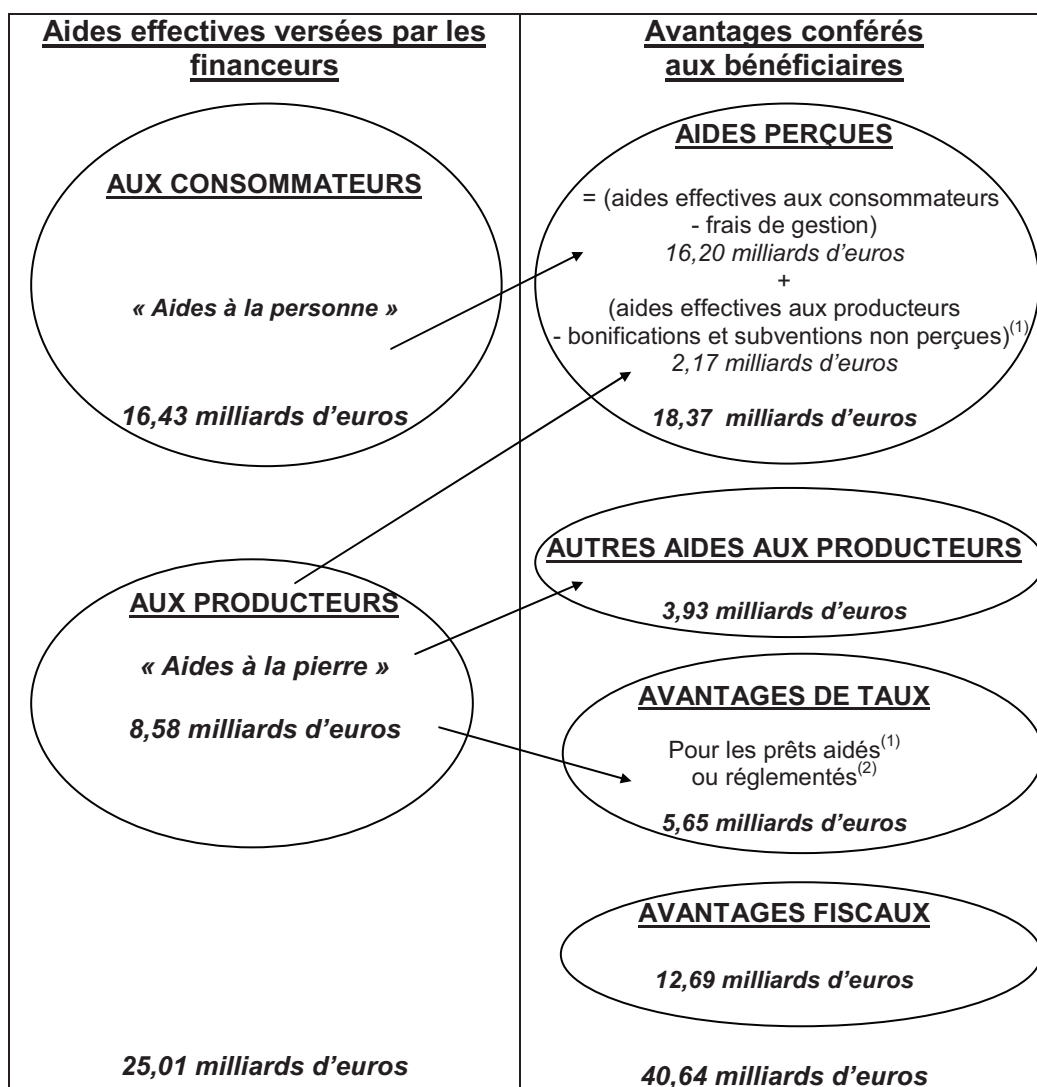
Graphique A2.1



Source : Compte du logement 2010

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFÉRÉS EN 2010



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.

Source : Compte du logement 2010

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

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

A3 - LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

Les avantages conférés aux consommateurs de service de logement comprennent au titre des aides perçues, les aides personnelles, les aides des fonds de solidarité pour le logement (FSL), la « prime à la cuve » et l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT). Les consommateurs bénéficient également d'avantages fiscaux liés principalement au taux réduit à 5,5 % de la TVA pour les travaux. L'ensemble de ces aides correspond à 17,6 milliards d'euros en 2010, en progression de 0,6 % (*voir tableau A3.1 et graphique A3.2*). Cette progression, la plus faible depuis l'origine du compte (1984), s'explique par le repli marqué des autres aides (- 41,4 %). La « prime à la cuve », aide ponctuellement versée en 2008 et 2009, était la principale composante des autres aides en 2008 et 2009. Sans la suppression de cette prime, le montant des autres aides serait resté stable (268 après 267 millions d'euros en 2009).

Progression des aides personnelles

En 2010, les aides personnelles sont en hausse de 2,0 % pour atteindre 15,9 milliards d'euros : 43 % sont distribuées au titre de l'aide personnalisée au logement (APL), 26 % au titre de l'allocation de logement à caractère familial (ALF) et 31 % au titre de l'allocation de logement à caractère social (ALS) (*voir graphique A3.3 et fiche A4*). En 2010, l'augmentation du montant distribué au titre de l'ALF est identique à celui de l'APL, soit 2,0 % (+1,7 % pour l'ALS).

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 147,2 millions d'euros en 2010 (*voir graphique A3.4*). Les FSL financent des aides en matière d'impayés d'eau et d'énergie. L'État finance 63,9 % de ces fonds, le

reste étant à la charge des collectivités locales et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %. Depuis 2005, la dotation de l'État aux fonds de solidarité logement (FSL) est transférée aux conseils généraux.

L'aide au logement temporaire

L'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées, appelée aide au logement temporaire (ALT), a été instaurée par la loi du 31 décembre 1991. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2010, 75,2 millions d'euros ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'État. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,5 million d'euros en 2010). Le reste du financement de l'ALT est assuré par la contribution des divers régimes de prestations familiales.

Baisse des 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 pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 %, constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Les avantages fiscaux aux consommateurs sont en baisse pour la deuxième année consécutive (- 1,9 % après - 4,6 % en 2009). Le taux de TVA des équipements de climatisation est en effet repassé au taux normal de 19,6 % depuis le 1^{er} janvier 2010. Le montant des avantages fiscaux aux consommateurs est de 1,4 milliard d'euros (*voir graphique A3.1*). ■

Les aides personnelles

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

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

La proportion de ménages allocataires, restée stable autour de 19 % de 1984 à 1990, a fortement augmenté au début des années 1990, période du « bouclage » des aides personnelles, par l'extension de l'allocation de logement à caractère social (ALS) à de nouvelles catégories de bénéficiaires et le conventionnement du parc HLM. Le nombre de bénéficiaires est ainsi passé de 4,2 millions en 1990 à 5,5 millions en 1994. La réforme mise en place en 2001 et 2002 a unifié les barèmes de l'AL et de l'APL en secteur locatif. Le barème de l'AL est mis au niveau de celui de l'APL, et le nouveau barème est amélioré pour tous les plus bas revenus. Cette réforme a augmenté le montant moyen de l'aide, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. 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 0,32 % les loyers et mensualités plafond en 2010.

Tableau A3.1

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

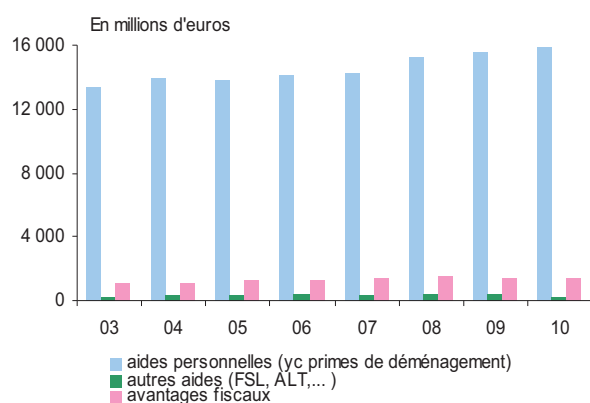
	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aides perçues	7 586	12 590	13 523	13 667	14 176	14 128	14 559	14 613	15 627	16 071	16 196
Évolution annuelle en %			1,2	4,6	1,1	3,7	-0,3	3,0	0,4	2,8	0,8
dont aides personnelles	7 531	12 325	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921
dont primes déménagement	10	8	7	6	6	6	6	7	7	7	7
dont autres aides ⁽¹⁾	46	258	260	246	291	325	417	372	430	458	268
Avantages fiscaux		1 092	1 005	1 099	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	1 442	1 414
Évolution annuelle en %			- 2,4	9,4	0,1	21,6	- 1,6	7,4	6,9	- 4,6	- 1,9
dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	0	850	983	1 069	1 070	1 308	1 316	1 414	1 512	1 442	1 414
Ensemble des avantages conférés	7 586	13 682	14 528	14 766	15 276	15 466	15 875	16 027	17 139	17 513	17 610
Évolution annuelle en %		6,9	4,7	1,6	3,5	1,2	2,6	1,0	6,9	2,2	0,6

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

Source : Compte du logement 2010

Graphique A3.1

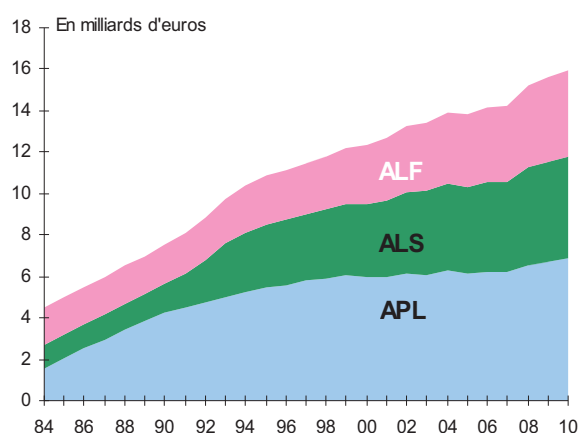
LES AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS RALENTISSENT EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique A3.3

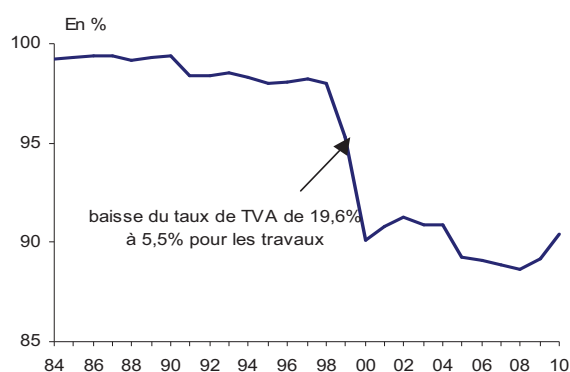
MONTANT TOTAL PERÇU SELON LE TYPE D'AIDE PERSONNELLE



Source : Compte du logement 2010

Graphique A3.2

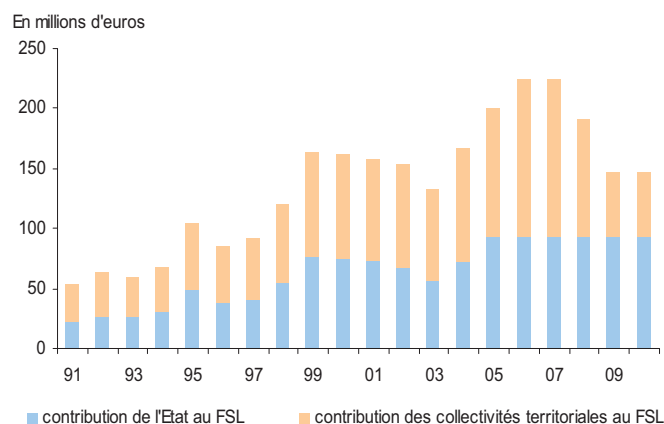
LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX CONSOMMATEURS



Source : Compte du logement 2010

Graphique A3.4

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



Source : Compte du logement 2010

A4 - LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 15,9 milliards d'euros en 2010⁽¹⁾, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant augmente de 2,0 % par rapport à 2009, après une progression de 2,7 % entre 2008 et 2009. Après avoir diminué en 2009, le nombre de ménages bénéficiaires augmente très légèrement en 2010 (+ 17 000) pour s'établir à 6,1 millions. Cette faible progression s'explique par deux éléments. D'une part, la revalorisation des barèmes est modérée (+ 0,32 %). D'autre part, les effets de la crise, laquelle devrait faire augmenter le nombre de bénéficiaires en raison de revenus défavorablement orientés, ne se font pas sentir en 2010 : les ressources prises en compte sont en effet celles de 2008, année encore peu impactée par la crise.

Le nombre d'allocataires repart doucement à la hausse en 2010

En 2010, un peu plus de 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide (voir tableau A4.1). Après la baisse de 1,5 % en 2009 issue de l'actualisation des barèmes de ressources, leur nombre augmente légèrement (+ 0,3 %), sans rattraper le niveau de 2008. Alors que les locataires sont légèrement plus nombreux à percevoir les prestations logement, le nombre de propriétaires allocataires est en baisse, qu'ils soient bénéficiaires de l'allocation personnalisée au logement (APL) (- 2,3 %), ou d'une allocation de logement (AL) (- 0,9 %). En effet le nombre de nouveaux accédants éligibles est inférieur à celui de la génération sortante d'accédants qui ont bénéficié de l'APL. Les prêts conventionnés ne présentant plus les avantages de taux escomptés, un accédant se tourne plutôt vers un prêt libre, complété éventuellement par un prêt à 0 %, ces deux financements étant incompatibles avec l'octroi de l'aide personnalisée au logement.

Le nombre de locataires (hors foyers), qui représente 82 % des bénéficiaires, augmente légèrement en 2010 (+ 0,5 %). Ils sont 5 millions, soit 24 000 ménages de plus qu'en 2009. Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers est stable à 541 000. Corrélativement à la très faible évolution constatée pour l'ensemble des

bénéficiaires, la part de ménages allocataires reste inchangée à 20 % de l'ensemble des ménages en 2010 (voir graphique A4.1). Elle varie pourtant selon les départements. Plus d'un quart des ménages sont allocataires dans le nord de la France et sur le pourtour méditerranéen (voir carte A4.1).

Les montants versés augmentent le plus dans les départements du Val-d'Oise, des Yvelines et du Val-de-Marne en lien avec la hausse du nombre d'allocataires. Les baisses les plus importantes sont enregistrées en Corse du Sud, en Corrèze et dans les Ardennes (voir carte A4.2).

Légère hausse des montants perçus en 2010

Le montant moyen⁽²⁾ apparent de l'aide versée en 2010 pour les logements ordinaires augmente de 1,6 % par rapport à 2009. Il progresse de 1,9 % pour les locataires de logements ordinaires et baisse de 3,8 % pour les propriétaires. Dans les foyers, le montant moyen de l'aide versée progresse de 4 % par rapport à 2009. La faible revalorisation⁽³⁾ (+ 0,32 %) du plafond des loyers (pour les locataires) ou des mensualités de remboursement (pour les accédants) explique, en partie, cette évolution modérée.

En 2010, les montants moyens apparents en APL sont toujours plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (149 €/mois contre 138 €/mois). Pour les locataires, le montant moyen de l'AL est très proche de celui de l'APL (respectivement 231 €/mois et 229 €/mois - voir graphique A4.2). Les barèmes étant à présent identiques, les différences qui subsistent s'expliquent uniquement par les différences de composition des deux populations bénéficiaires.

Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs s'établit à 16,2 milliards d'euros en 2010. Les frais de gestion s'élèvent à 0,2 milliard d'euros. Le financement des aides personnelles, est assuré par l'État, par le Fonds national des prestations familiales (FNPF), et d'une participation des employeurs, qu'ils soient publics ou privés, à travers le Fonds national d'aide au logement (Fnal). En 2010, la participation de l'État reste stable et s'élève à 34 %. Ce financement est complété depuis 2006 par 1,5 % du produit de la taxe sur le tabac, soit 153 millions d'euros en 2010. ■

Concepts et méthodes

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

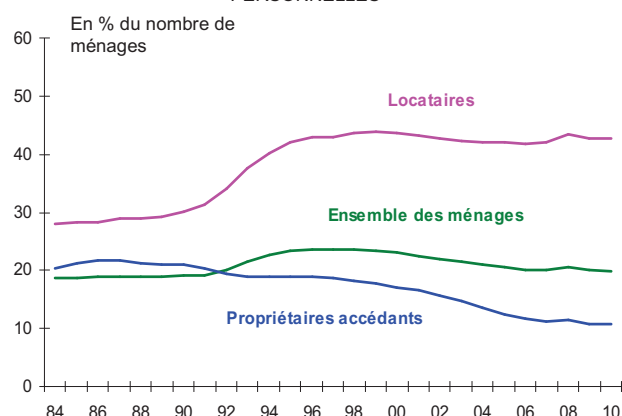
(2) Les montants moyens indiqués ici sont ceux obtenus en rapportant les montants totaux perçus au cours de l'année au nombre moyen de bénéficiaires de l'année.

(3) Actualisation des barèmes des aides au logement : en application de la loi Dalo (droit au logement opposable), le barème des aides au logement est indexé sur l'indice de référence des loyers (IRL) à compter du 1^{er} janvier 2008, soit une revalorisation, pour 2010, de 0,32 % des loyers plafonds ou mensualités plafonds des nouveaux accédants.

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

Graphique A4.1

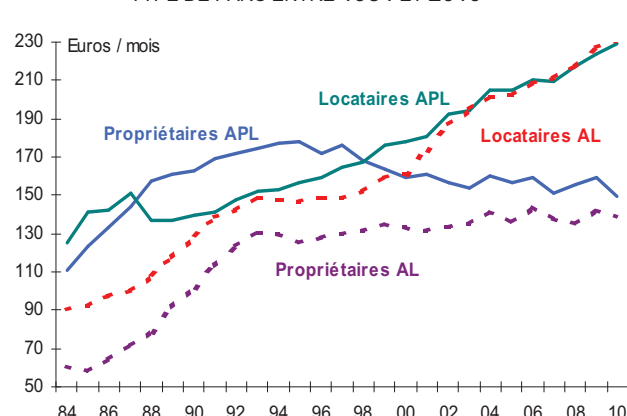
PROPORTION DE MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2010

Graphique A4.2

MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau A4.1

LES BÉNÉFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

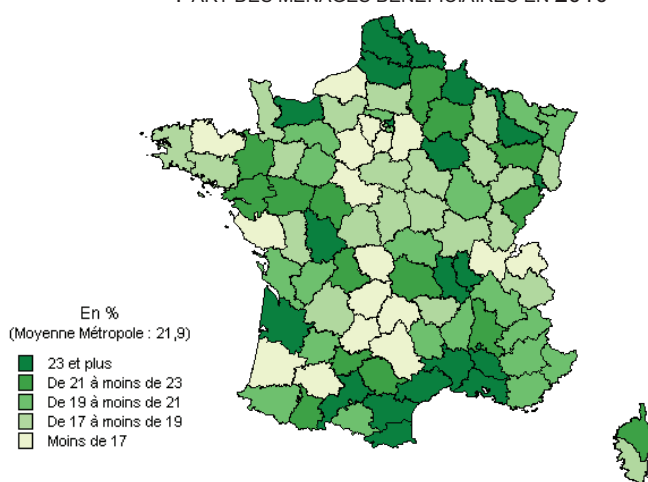
	En milliers de ménages et en %										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Propriétaires non accédants	18	18	18	17	15	14	12	11	11	9	8
Propriétaires accédants	898	870	825	772	709	647	602	583	590	556	550
dont APL	503	459	409	358	306	261	223	197	186	167	163
dont AL	395	411	416	415	403	387	378	386	403	389	387
En % des ménages accédants	17,1	16,5	15,7	14,7	13,6	12,4	11,6	11,3	11,5	10,8	10,7
Locataires hors foyers	4 805	4 773	4 762	4 752	4 767	4 790	4 794	4 843	5 038	4 990	5 014
dont APL	2 116	2 115	2 117	2 103	2 092	2 087	2 078	2 095	2 154	2 145	2 151
dont AL	2 689	2 658	2 645	2 649	2 675	2 703	2 716	2 747	2 883	2 846	2 864
En % des ménages locataires	43,8	43,2	42,8	42,4	42,2	42,1	41,8	41,9	43,3	42,5	42,8
Ensemble (hors foyers)	5 721	5 661	5 605	5 541	5 491	5 451	5 408	5 437	5 638	5 555	5 572
En % du nombre de ménages	23,1	22,5	22,0	21,4	21,0	20,6	20,2	20,0	20,6	20,1	19,9
Locataires en foyers	543	556	562	560	559	554	551	549	549	541	541
Ensemble	6 264	6 216	6 167	6 101	6 050	6 005	5 959	5 986	6 187	6 096	6 113

	En millions d'euros										
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Propriétaires	1 625	1 566	1 464	1 360	1 301	1 145	1 105	1 015	1 019	997	947
Locataires (hors foyers)	9 732	10 124	10 822	11 099	11 598	11 688	12 046	12 226	13 133	13 515	13 837
Foyers	968	981	970	956	980	964	985	994	1 039	1 094	1 137
Montant total perçu	12 325	12 671	13 256	13 415	13 879	13 797	14 136	14 235	15 191	15 606	15 921

Source : Compte du logement 2010

Carte A4.1

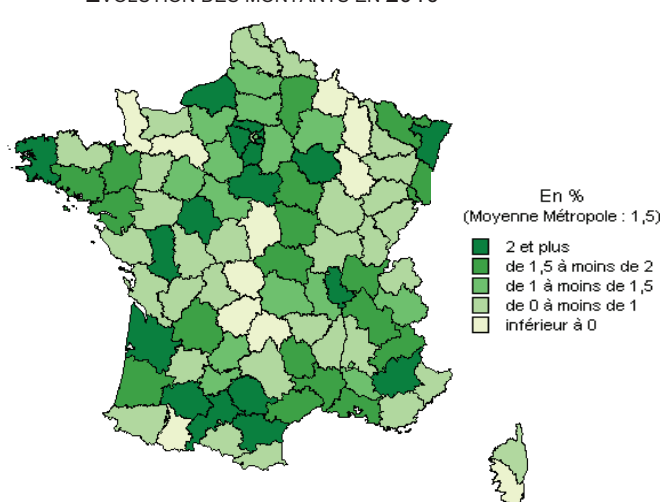
PART DES MÉNAGES BÉNÉFICIAIRES EN 2010



Source : Compte du logement 2010, Insee, Recensement de la population 2008
Champ : ménages allocataires CNAF

Carte A4.2

ÉVOLUTION DES MONTANTS EN 2010



Source : Compte du logement 2010
Champ : montants versés par la CNAF

A5 - LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

Les avantages conférés

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement, à 23,0 milliards d'euros, progressent au même rythme en 2010 qu'en 2009 (+ 13,2 % après + 13,8 % - voir graphique A5.1). Ces avantages se répartissent d'une part entre les propriétaires occupants (11,3 milliards d'euros) et les producteurs du parc locatif social et privé (respectivement 8,0 et 3,7 milliards d'euros - voir graphique A5.4), et d'autre part entre les avantages fiscaux (49,0 % de l'ensemble en 2010), les avantages de taux (24,5 %), les autres aides (17,1 %) et les aides perçues (9,4 %).

Après avoir fortement progressé au cours des dernières années, les avantages fiscaux sont en légère hausse à 11,3 milliards d'euros. Leur contribution à l'évolution des avantages aux producteurs est en forte baisse (voir graphique A5.2). La montée en charge du crédit d'impôt accordé au titre des intérêts d'emprunts pour l'achat d'une résidence principale est compensée par le recul des avantages fiscaux liés à des travaux ou dépenses d'équipements, en lien avec le recentrage de la liste des équipements pouvant en bénéficier et le taux de crédit d'impôt associé (voir fiche A7).

Les avantages de taux, à 5,7 milliards d'euros, accélèrent en 2010, pour la troisième année consécutive (+ 49,0 %) et contribuent à plus de la moitié de la hausse de l'ensemble des avantages conférés. Les avantages de taux dont bénéficient les organismes de logements sociaux augmentent en raison de la forte progression du montant des prêts locatifs aidés qui leur sont accordés. Pour les ménages, la hausse du nombre et des montants des prêts aidés, en lien avec la majoration du prêt à 0 % dans le neuf, la montée en charge de l'éco-prêt à 0 % et du pass-foncier, expliquent également la progression des avantages de taux (voir fiche A6).

Le montant des « autres aides » s'élève à 3,9 milliards d'euros en 2010 (+ 9,0 %). 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 %). Ces mesures représentent un avantage pour les organismes de logements sociaux de 2,3 milliards

d'euros, en hausse de 16,5 % en 2010. L'exonération, à la charge de l'État, de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) reste stable et s'élève à 112 millions d'euros.

Les aides versées

Les aides perçues par les producteurs, les avantages de taux liés à certains prêts aidés et les autres aides ont comme contreparties des versements de la part des financeurs publics. Ces aides effectives, appelées « aides à la pierre » s'élèvent à 8,6 milliards d'euros en 2010, en hausse de 13,0 %, principalement en raison de l'augmentation des aides relatives au développement du parc locatif social (+ 20,9 %).

En 2010, 2,6 milliards d'euros d'aides effectives sont versés aux propriétaires occupants, 5,0 milliards aux bailleurs sociaux et 0,7 milliard aux bailleurs privés. La structure des « aides à la pierre » selon la filière bénéficiaire s'est déformée au cours du temps au bénéfice du secteur locatif social (voir 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 (58,2 %). Les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) profitent notamment à la constitution du parc de logements sociaux. En baisse continue depuis 2001, où elle représentait 54,2 % des aides effectives, la part attribuée aux propriétaires occupants, s'établit à 30 % en 2010. La part des aides versées au secteur locatif privé baisse également pour s'établir à 8,7 % (après 10,1 % en 2009).

La structure des aides versées selon le type d'opérations aidées s'est également modifiée au cours du temps (voir graphique A5.3). La construction de logements neufs bénéficie de 52 % des « aides à la pierre » en 2010. Après avoir atteint son niveau le plus bas en 2004 (37 %), elle repart à la hausse dès 2005, en partie grâce au plan national de rénovation urbaine, qui consacre beaucoup de moyens à la construction de logements sociaux. En 2010, 30 % des aides est consacré 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. ■

La réduction des droits de mutation

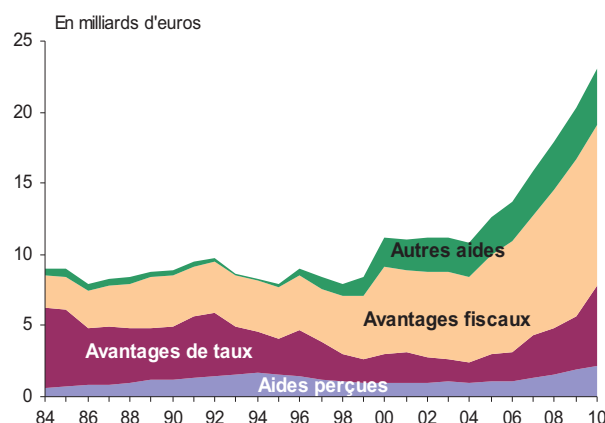
Les mutations sur les biens d'occasion sont soumises au paiement des droits d'enregistrement. Ils étaient de trois types jusqu'en 1998 : droit communal au taux de 1,2 %, droit départemental à un taux variable depuis 1985 et droit régional limité à 1,6 %. Une mesure conjoncturelle de réduction de 35 %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

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

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

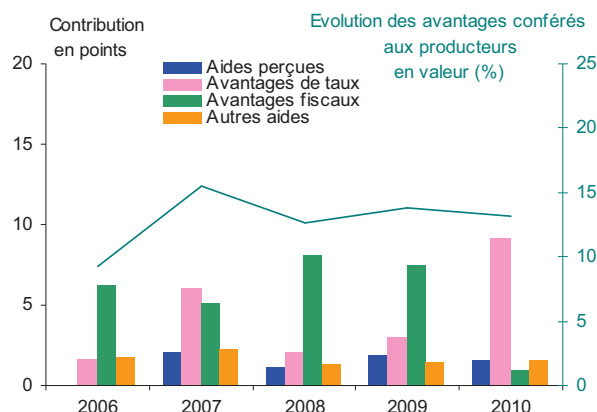
MONTANT DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2010

Graphique A5.2

LES AVANTAGES DE TAUX, PRINCIPAL CONTRIBUTEUR DE LA HAUSSE DES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX PRODUCTEURS EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Tableau A5.1

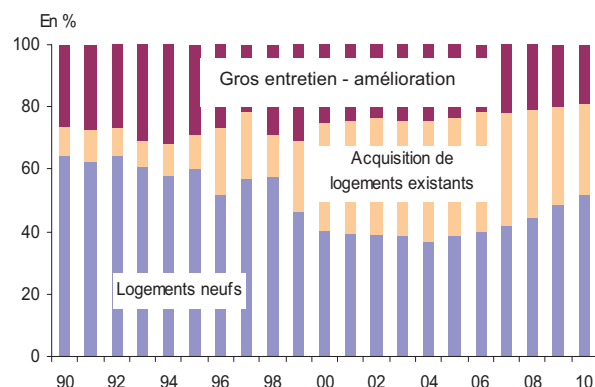
LES « AIDES À LA PIERRE » PAR SEGMENT DE PARC SELON LEUR OBJET

	En millions d'euros et en %											
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Propriétaires occupants	2 019	2 605	2 623	2 586	2 440	2 236	1 925	1 756	1 970	2 317	2 454	2 571
Neuf	531,8	984	941	880	742	606	387	205	206	319	377	437
Acquisition de logement existant	289,1	259	262	255	206	156	103	155	275	446	507	566
Gros entretien - amélioration	266,6	285	319	312	333	289	236	170	235	300	318	316
Autres subventions	931,4	1 078	1 100	1 138	1 160	1 184	1 199	1 225	1 253	1 252	1 252	1 252
Part des propriétaires occupants	49,5	54,0	54,2	53,2	50,1	48,9	41,3	36,7	34,8	35,3	32,3	30,0
Locatif social	1 541	1 570	1 613	1 661	1 799	1 743	2 050	2 344	2 874	3 355	4 126	4 988
Neuf	615	423	400	404	479	407	606	704	918	1 141	1 592	2 019
Acquisition de logement existant	34	63	73	92	102	109	108	128	142	169	205	278
Gros entretien - amélioration	428	267	270	249	247	232	217	234	287	326	377	444
Autres subventions	463,9	819	869	916	970	994	1 119	1 279	1 526	1 720	1 952	2 248
Part du locatif social	37,8	32,5	33,3	34,2	36,9	38,1	44,0	49,0	50,8	51,1	54,3	58,2
Locatif privé	413	493	445	451	466	437	514	510	619	676	766	746
Neuf	64,7	26	18	20	16	13	16	23	29	38	64	69
Acquisition de logement existant	23,1	25	26	26	23	16	12	16	22	34	34	33
Gros entretien - amélioration	267,7	280	239	229	248	221	275	237	316	334	381	347
Autres subventions	57,2	163	162	177	179	187	211	234	252	271	287	297
Part du locatif privé	10,1	10,2	9,2	9,3	9,6	9,5	11,0	10,7	10,9	10,3	10,1	8,7
Résidences secondaires et locaux d'hébergement	103	157	158	159	167	161	167	177	199	221	247	271
Ensemble des aides	4 076	4 825	4 838	4 857	4 872	4 577	4 656	4 787	5 661	6 570	7 592	8 576

Source : Compte du logement 2010

Graphique A5.3

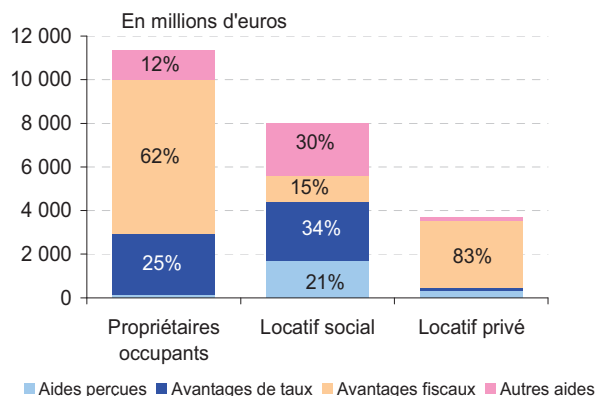
RÉPARTITION DU MONTANT DES « AIDES À LA PIERRE » SELON LE TYPE D'OPÉRATION



Source : Compte du logement 2010

Graphique A5.4

LA STRUCTURE DES AVANTAGES AUX PRODUCTEURS SELON LA FILIÈRE BÉNÉFICIAIRE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

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

Les aides perçues

Le montant des aides perçues par les producteurs s'établit à 2,2 milliards d'euros en 2010, en augmentation de 16,5 % par rapport à 2009 (voir *tableau et graphique A6.1*). Cette hausse s'explique par la croissance des subventions pour le locatif social et celle des primes Palulos. Le niveau atteint, qui dépasse, depuis deux ans, le niveau record de 1994, n'a jamais été aussi élevé depuis l'origine des séries du compte du logement (1984).

Plus de la moitié de ces aides (1 milliard d'euros en 2010) correspond à des subventions de l'État pour les logements locatifs sociaux, en progression de 20,2 %. La hausse progressive de ces aides depuis 2007 accompagne l'accroissement de l'investissement en logements sociaux (voir *fiche A8*), et résulte surtout du programme de rénovation urbaine, dynamisé par le plan de relance mis en place fin 2008. En 2010, l'ensemble des subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), a progressé de 23,5 % : 546 millions d'euros sont consacrés à la reconstitution de l'offre locative sociale et 224 millions sont affectés aux opérations de réhabilitation. La part des aides octroyées par l'Anru ne cesse de croître depuis sa création. Elles représentent, en 2010, 35,4 % du montant des aides perçues par les producteurs de logement.

En 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, complétées par la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH), s'élèvent, en 2010, à 463 millions d'euros (après 510 millions en 2009).

Les avantages de taux

Les avantages de taux augmentent de 49 % pour atteindre 5,7 milliards d'euros en 2010. Ceux liés aux prêts locatifs sociaux contribuent à hauteur de 36 points à cette évolution, loin devant ceux des ménages (12 points - voir *tableau A6.2 et graphique A6.3*).

Les avantages de taux liés aux prêts des organismes locatif sociaux (PLA, Palulos) dépassent pour la première fois les avantages de taux afférents aux prêts aux ménages (voir *graphique A6.2*). Les prêts aidés au secteur locatif social représentent 47 % de l'ensemble des avantages de taux. Cette part est en augmentation depuis trois ans et atteint son niveau le plus haut depuis 1995 (voir *graphique A6.2*). Les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêts et éco-prêts à 0 %, prêts épargne logement) représentent 43 % des avantages de taux conférés. Leur part s'érode continuellement depuis 2006 (63 %) et revient au niveau de 2004, soit juste avant la mise en place du nouveau prêt à 0 %. Malgré la massive distribution du pass-foncier, avant sa disparition en 2011, la part des prêts d'Action logement (1 %) est en léger recul et s'élève à 9,0 % en 2010.

En 2010, l'augmentation des avantages de taux résulte, dans le cas des organismes de logements sociaux, de l'accélération des prêts locatifs accordés. Pour les ménages, la majoration du prêt à 0 % dans le neuf, le développement de l'éco-prêt à 0 % ainsi que l'accélération du pass-foncier y contribuent fortement, alors que la baisse des taux de marché limite le différentiel de taux (voir *graphique A6.4 et fiche A9 et A10*). ■

Concepts et méthodes : les avantages de taux

Les avantages de taux concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisables, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, est utilisé, comme taux de référence, le taux moyen des obligations du secteur public pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM), et le taux des emprunts libre pour les prêts aux ménages.

Les prêts locatifs aidés

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

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

Tableau A6.1

LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS

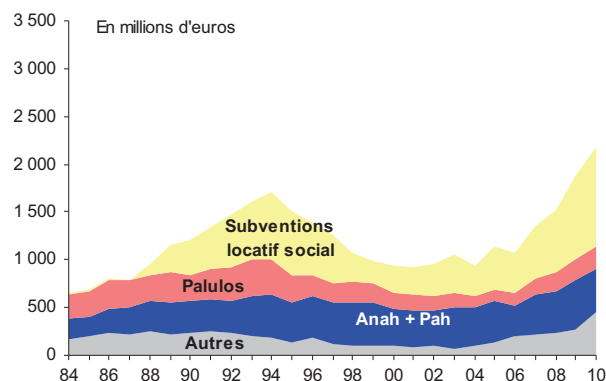
	En millions d'euros											
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Subventions locatif social	361	279	290	334	397	322	453	420	542	662	863	1 038
<i>dont Anru</i>						6	39	88	143	246	416	546
Palulos	278	170	168	145	142	126	119	129	169	194	220	229
<i>dont Anru</i>						1	25	45	86	122	206	224
Subventions ANAH + PAH	332	391	383	369	441	401	436	322	428	444	510	463
Autres aides aux producteurs	230	96	83	100	69	94	127	204	215	228	275	446
Ensemble	1 202	935	924	948	1 048	943	1 134	1 075	1 354	1 528	1 868	2 176

Source : Compte du logement 2010

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

Graphique A6.1

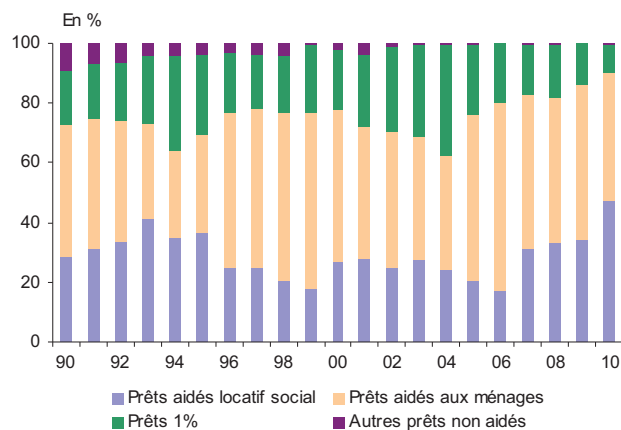
MONTANT DES AIDES PERÇUES



Source : Compte du logement 2010

Graphique A6.2

LA RÉPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du logement 2010

Tableau A6.2

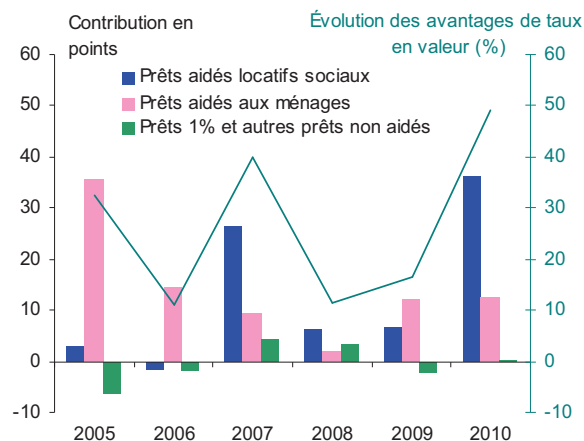
LES AVANTAGES DE TAUX

	En millions d'euros											
	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prêts locatifs aidés	1 057	562	611	462	449	344	385	356	906	1 089	1 307	2 685
Prêts aidés aux ménages (hors 1 %)	1 650	1 080	970	851	688	541	1 049	1 322	1 516	1 573	1 964	2 432
Prêts 1 % (yc Pass-foncier)	689	421	525	534	503	532	443	411	496	587	512	508
Autres prêts non aidés	343	46	83	20	6	5	7	4	9	10	10	27
Ensemble	3 739	2 109	2 190	1 868	1 646	1 422	1 884	2 093	2 927	3 260	3 793	5 652

Source : Compte du logement 2010

Graphique A6.3

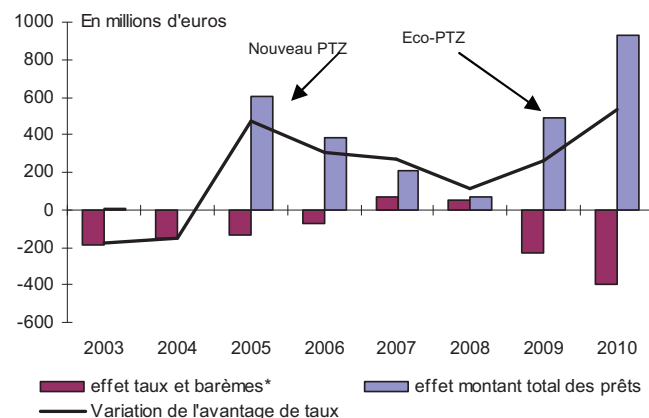
L'ACCÉLÉRATION DES AVANTAGES DE TAUX LIÉS AUX PRÊTS LOCATIFS SOCIAUX EXPLIQUENT CELLE DE L'ENSEMBLE DES AVANTAGES DE TAUX EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique A6.4

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



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

Source : Compte du logement 2010

A7 - AVANTAGES FISCAUX ET AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

Les avantages fiscaux

En 2010, les avantages fiscaux aux producteurs s'élèvent à 11,3 milliards d'euros (*voir tableau A7.1*). La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux en représente un tiers (3,6 milliards d'euros en 2010, pour la partie des travaux classée en investissement).

Les dispositifs d'aides à l'investissement locatif (l'amortissement accéléré « Périssol » mis en place en 1996 auquel ont succédé les dispositifs « Besson », « Robien », « Borloo » puis « Scellier ») représentent un avantage de 875 millions d'euros en 2010. La baisse progressive du taux de réduction d'impôt, appliquée aux constructions non « BBC » du dispositif « Scellier », conjuguée à celle annoncée pour 2011 dans les logements « BBC » ont incité les investissements locatifs. La dépense fiscale liée à ces dispositifs est en hausse de 17,6 % en 2010.

L'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement effectuées par les propriétaires occupants s'établit à 2,3 milliards d'euros. Pour la première fois depuis sa mise en place en 2005, il est en baisse (- 5,9 %), la liste des dépenses éligibles ayant été recentrée sur les équipements les plus performants en matière d'économie d'énergie. Outre ce crédit d'impôt, les propriétaires bailleurs bénéficient d'une déduction sur leurs revenus fonciers pour des travaux d'amélioration. Le montant de ces deux avantages cumulés s'élève à 1,1 milliard d'euros, en léger recul également (- 1,4 %).

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 1,5 milliard d'euros pour l'année 2010. La réforme de l'accèsion à la propriété annonçant sa suppression dès janvier 2011 explique une partie de sa hausse en 2010 (+ 37,7 %).

L'avantage fiscal afférent au taux de TVA à 5,5 % pour l'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes dans les quartiers faisant l'objet de rénovation urbaine représente 95 millions d'euros en 2010, après 90 millions en 2009.

Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 3,9 milliards d'euros en 2010, en hausse de 9,0 % par rapport à 2009. Il comprend trois composantes (*voir 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 leurs bénéficiaires de 2,3 milliards d'euros en 2010, en hausse de 16,5 % (*voir fiche A8 et tableau A7.3*).

L'exonération de TFPB à la charge de l'État s'élève à 112 millions d'euros en 2010, comme en 2009. Depuis 2001, les logements sociaux situés en zone urbaine sensible (ZUS) bénéficient d'un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB. Le montant correspondant à cet avantage est de 156 millions d'euros en 2010.

La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'État reste stable. Elle représente 1,5 milliard d'euros en 2010. ■

Concepts et méthodes : les autres aides aux producteurs

La catégorie « autres aides aux producteurs » comprend les exonérations ou les réductions d'impôts qui font l'objet d'une compensation ou d'un remboursement par l'État. Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme du taux de TVA à taux réduit (à 5,5 %). Ces aides sont inscrites au titre des transferts en capital dans la mesure de la dépense nationale.

Le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement

Le crédit d'impôt, instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements, a vu son champ d'application élargi par les lois de finances pour 2001, 2002 et 2004, à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage et enfin aux équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées. La loi de finances pour 2005 remplace le crédit d'impôt global pour dépenses de gros équipement par deux crédits d'impôts distincts portant, d'une part, sur les dépenses d'équipement de l'habitation principale recentrées sur le développement durable et, d'autre part, sur les dépenses en faveur de l'aide aux personnes. Enfin, la loi de finances pour 2006 en relève le taux pour certains des équipements et celle de 2009 redéfinit la performance des matériaux ouvrant droit à ces crédits d'impôt.

Tableau A7.1

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BÉNÉFICIAIRE

En millions d'euros

Mesures	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
En faveur des propriétaires occupants											
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	1 189	458	195	98	1	0	0	0	220	1 089	1 500
Travaux (propriétaires occupants)	500	545	263	330	315	360	891	1 710	2 160	2 487	2 340
TVA 5,5 % pour accession dans des quartiers de rénovation urbaine	0	0	0	0	0	0	0	0	150	90	95
En faveur des bailleurs											
Mesures en faveur de l'investissement locatif	419	626	645	550	555	640	505	585	690	744	875
Déduction forfaitaire ou liée à des travaux d'amélioration et dépense d'équipement	686	1 192	1 282	1 333	1 365	1 440	1 799	1 290	1 340	1 126	1 110
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	394	610	670	699	734	776	709	764	817	859	832
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)	0	2 199	2 417	2 631	2 730	3 362	3 384	3 636	3 888	3 708	3 636
Autres	354	458	545	493	355	390	470	480	485	980	888
Total	3 542	6 087	6 017	6 133	6 055	6 968	7 758	8 465	9 750	11 083	11 276

Source : Compte du logement 2010

Mesures en faveur de l'investissement locatif :

- déductions forfaitaires de 35 % et 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale,
- réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997),
- déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré), régime d'imposition simplifié « micro foncier » (jusqu'en 2003), réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle,
- réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques, investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale.

Tableau A7.2

LES AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

En millions d'euros

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social	0	803	823	885	887	1 033	1 219	1 488	1 714	1 970	2 295
Exonération de TFPB à la charge de l'État	435	31	96	95	106	109	111	116	112	112	112
Compensation par l'État des droits de mutation	0	1 273	1 370	1 402	1 428	1 447	1 486	1 524	1 524	1 524	1 524
Total	435	2 107	2 289	2 382	2 421	2 589	2 816	3 128	3 350	3 606	3 931

Source : Compte du logement 2010

Tableau A7.3

LES AVANTAGES CONFÉRÉS PAR LE TAUX RÉDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL

En millions d'euros

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Logements neufs											
PLA CDC ordinaire - Plus	268	255	282	331	322	368	419	568	661	788	895
PLAI (PLA très sociaux)	95	50	27	32	26	30	38	53	73	119	179
PLA CFF- PLS	51	73	151	153	163	259	364	434	528	603	646
Ensemble neuf	415	379	460	515	511	657	821	1 055	1 261	1 510	1 721
Acquisition/amélioration											
PLA CDC ordinaire - Plus	24	26	35	43	47	59	60	60	73	71	84
PLAI (PLA très sociaux)	21	17	14	7	5	5	6	9	13	21	31
Ensemble occasion	45	42	49	50	52	64	66	68	85	92	114
Travaux											
Palulos fiscale	158	130	93	90	84	65	69	85	79	73	157
TVA réduit sur fonds propres	185	201	221	230	240	247	263	279	288	296	303
Ensemble travaux	343	331	314	320	324	312	332	364	368	368	460
Total des mesures liées à la TVA réduite pour l'investissement locatif social	803	752	823	885	887	1 033	1 219	1 488	1 714	1 970	2 295

Source : Compte du logement 2010

A8 - LES AIDES À LA CONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

L'aide accordée à la constitution du parc locatif social se décompose en quatre catégories d'avantages conférés (aides perçues, avantages de taux, avantages fiscaux et autres aides aux producteurs) dont les parts relatives ont fortement évolué au cours du temps. En 2010, les aides perçues et les avantages de taux se partagent plus de la moitié des avantages conférés (respectivement 17 % et 42 %), les autres aides en représentent 32 % et les avantages fiscaux 9 % (voir tableau et graphique A8.1).

Le montant de l'ensemble de ces aides, finançant des logements neufs ou anciens, s'élève à 6,1 milliards d'euros en 2010, en hausse de 38,8 %. La programmation des logements locatifs sociaux pendant la durée du plan de cohésion sociale a, en effet, accéléré la réalisation des logements les plus sociaux (financés à l'aide de prêts Plus ou PLA-I), depuis 2005. Le plan de relance de l'économie comporte également un important volet de soutien au logement qui s'applique tout particulièrement à la réalisation de logements locatifs sociaux en 2009 et 2010. Les bailleurs sociaux ont d'ailleurs acquis près de 20 000 logements en 2009 et 2010 en Vefa auprès des promoteurs.

L'ensemble des aides perçues s'élève à 1 milliard d'euros en 2010, en hausse de 20,2 %. Cette croissance s'explique par la montée en charge du programme de rénovation urbaine. Depuis sa création en 2004, l'Agence nationale de rénovation urbaine (Anru) octroie des aides à l'investissement pour les opérations de démolition et de construction de logements sociaux réalisées dans le cadre de ce

programme. En 2010, l'Anru finance 9 % de l'ensemble des avantages conférés pour la création de logements locatifs sociaux (546 millions d'euros). Depuis 2004, près de 66 000 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. Depuis 2009, la rémunération du livret A a fortement diminué (passant de 4 % fin 2008 à 1,75 % fin 2010), entraînant une baisse importante des taux d'intérêt des prêts locatifs aidés. Depuis 2006, le montant des ces prêts aidés est en forte hausse, ce qui fait progresser les avantages de taux (voir fiche A6). En 2010, ils sont doublés et s'élèvent à 2,6 milliards d'euros. Les avantages fiscaux atteignent 576 millions d'euros, en hausse de 2,2 %.

Les versements des financeurs ont plus que doublé depuis 2006 et s'établissent à 3 milliards d'euros en 2010, en hausse de 17 % par rapport à 2009. 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 (18 %) et des autres aides aux producteurs (voir tableau et graphique A8.2). ■

Concepts et méthodes : le régime de TVA à 5,5 % pour les opérations d'investissement locatif social

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

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

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement, car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'État au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'État en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. Le montant d'investissement étant réalisé au taux de TVA de 5,5 %, celui-ci est recalculé avec un taux de TVA de 19,6 % (20,6 % jusqu'au 1^{er} avril 2000) ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

Cette aide est classée dans les « autres aides », ce qui permet en particulier de pouvoir compter de façon cohérente dans le temps le montant des aides à l'investissement du logement locatif social.

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

Tableau A8.1

AVANTAGES CONFÉRÉS RELATIFS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En millions d'euros

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Aides perçues ⁽¹⁾	361	279	290	334	397	322	453	420	542	662	863	1 038
Dont Anru						6	39	88	143	246	416	546
Avantages de taux ⁽²⁾	919	516	532	426	423	325	364	341	877	1 058	1 276	2 568
Avantages fiscaux	288	383	404	424	420	433	456	430	445	455	563	576
Autres aides aux producteurs	275	477	537	604	658	663	822	992	1 232	1 452	1 707	1 941
Ensemble	1 844	1 654	1 763	1 788	1 898	1 744	2 095	2 183	3 097	3 627	4 410	6 122

Source : Compte du logement 2010

(1) Les aides perçues ne comprennent pas les aides à l'investissement directement versées par les collectivités locales. 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 OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

En millions d'euros

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Subventions d'exploitation	185	20	13	8	5	3	2	0	0	0	0	0
Aides à l'investissement	469	367	374	354	415	340	474	446	568	682	888	1 097
Dont Anru*						6	39	88	143	246	416	546
Autres aides aux producteurs	275	477	537	604	658	663	822	992	1 232	1 452	1 707	1 941
Ensemble	929	864	924	966	1 078	1 006	1 299	1 437	1 800	2 134	2 596	3 038

Source : Compte du logement 2010

* 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 CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

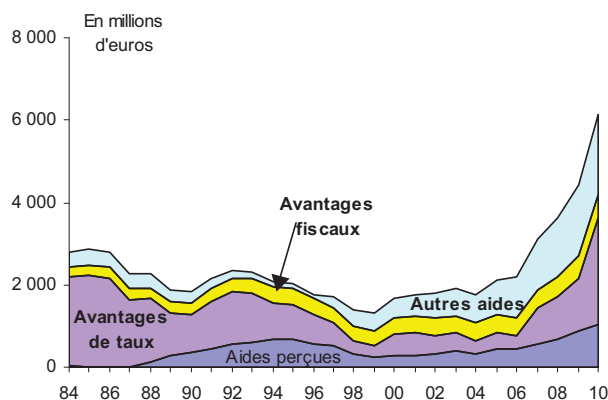
En millions d'euros

	1990	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PLA très social	10	613	402	274	245	212	200	243	330	408	581	861
PLA-CDC, Plus	1 693	989	1 217	1 272	1 360	1 211	1 404	1 360	2 036	2 384	2 994	4 128
PLA CFF, PLS	141	52	144	242	293	320	492	580	731	835	836	1 134
Ensemble	1 844	1 654	1 763	1 788	1 898	1 744	2 095	2 183	3 097	3 627	4 410	6 122

Source : Compte du logement 2010

Graphique A8.1

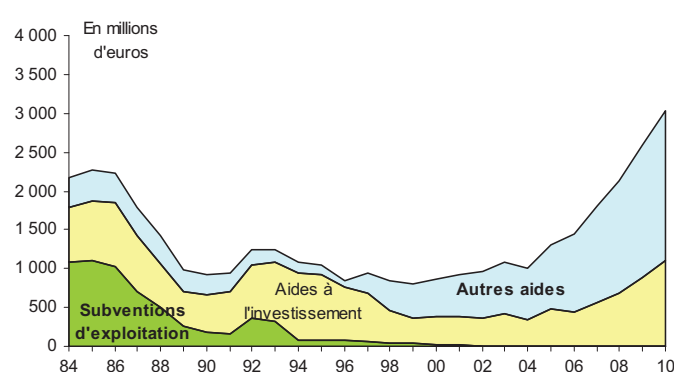
LES AVANTAGES CONFÉRÉS AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2010

Graphique A8.2

LES AIDES VERSÉES AUX OPÉRATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2010

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

A9 - LE PRÊT À 0 %

Forte hausse des prêts à 0 %

En 2010, près de 265 200 prêts à 0 % France entière ont été distribués (mis en force), après 205 400 en 2009, soit une hausse de 29,1 %. En lien avec l'augmentation des montants prêtés dans le neuf (doublement jusqu'en juin 2010 et majoration ensuite), cette évolution est plus marquée dans le neuf (+ 31,8 %). La production reste toutefois centrée sur l'ancien, avec 66,4 % des prêts (67 % en 2009). Dans un contexte de rebond de l'ensemble des acquisitions de logements d'occasion, les prêts à 0 % dans l'ancien progressent de 27,8 %. 121 700 prêts à 0 % concernent des acquisitions sans travaux, 89 200 des achats de logements neufs et 54 300 des acquisitions-améliorations (voir tableau A9.1).

La conjonction de la reprise des transactions dans l'immobilier ancien, du doublement du montant du PTZ dans le neuf instauré par le plan de relance jusqu'en juin 2010, puis de la majoration du montant prêté dans les bâtiments neufs à basse consommation (BBC) a dynamisé les mises en force de l'année 2010. Les logements BBC représentent 8,4 % des prêts mis en force dans le neuf au second semestre 2010, semestre pendant lequel les deux tiers des prêts sont distribués. L'annonce de la mise en place du PTZ +, à l'occasion de la suppression du crédit d'impôt lié à l'acquisition d'une résidence principale fin 2010, a accéléré la production des prêts à 0 % en fin d'année. Parallèlement, le montant moyen du prêt à 0 % progresse de 19,8 % dans le neuf (37 850 € contre 31 610 € en 2009). Il représente en moyenne 14,5 % du coût total de l'opération (13,7 % en 2009). Du fait des montants doublés ou majorés, cette quotité, déjà plus importante que dans l'ancien, est en hausse dans le neuf et s'établit à 23 % (20,2 % en 2009). Dans l'ancien, elle diminue légèrement (9,6 % après 10,2 % en 2009). En 2010, comme en 2009, les maisons individuelles représentent 74,8 % des achats neufs financés par un prêt à 0 %.

Les caractéristiques des ménages ayant eu recours au prêt à 0 % en 2010 sont comparables à

celles des bénéficiaires en 2009. La part des effectifs de petits ménages (composés de une ou deux personnes), comme celle des familles (composées de trois personnes et plus), est restée stable et représente respectivement 55,9 % et 44,1 % de l'ensemble (voir graphique A9.1).

Depuis 2009, le doublement et les majorations du prêt à 0 % ont plutôt favorisé l'accession à la propriété des ménages appartenant aux deux dernières tranches de barème (revenus les plus élevés). Alors qu'ils ne représentaient que 23 % des bénéficiaires en 2008, leur part est de 44 % en 2010 (43 % en 2009). Les ménages à plus faibles revenus ont été beaucoup moins nombreux à en bénéficier, leur demande devenant moins forte en raison d'une solvabilité dégradée (voir graphique A9.2).

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permet de financer 37 euros de dépense supplémentaire (contre 48 euros en 2002 - voir tableau A9.2). La baisse des taux d'intérêt du marché réduit en effet l'avantage apporté par le prêt à 0 %. Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 14,5 % du coût total d'une opération, il représente toutefois un supplément disponible de 5,4 % du total. Ce supplément était de 4,6 % en 2008, avant le doublement possible des montants prêtés.

En 2010, 16,8 % des opérations financées par un prêt à 0 % sont localisées dans la région Île-de-France (voir tableau A9.4). Cette part est en repli pour la première fois (- 0,5 point). L'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, concerne 81,2 % des prêts à 0 % en Île-de-France, contre 63,5 % en province.

Depuis 2005, la subvention aux établissements de crédit versée par la Société de gestion du fonds de garantie à l'accession sociale (SGFGAS) est remplacée par un crédit d'impôt accordé à ces mêmes établissements. Le coût pour les financeurs de chaque prêt accordé est de 8 170 euros en moyenne, soit un coût total de 2,16 milliards d'euros en 2010. ■

Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. En 1997 et en 1998, le nombre de prêts à 0 % a diminué, 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 prêt à 0 % a été mis en place dans les départements d'outre-mer en 1997.

À titre temporaire, le prêt à 0 % est doublé, pour les prêts émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, et ce dans le neuf uniquement. Il bénéficie ensuite de majorations pour les bâtiments neufs qui répondent aux normes BBC (bâtiments basse consommation).

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. À l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. En 2010, ce sont environ 81 % des ménages qui sont éligibles. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage détermine les caractéristiques du prêt et en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt.

Tableau A9.1

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 %

Effectif	2002	2005		2006	2007	2008	2009	2010
		Ensemble	nouveau dispositif					
Achat neuf	14 387	11 385	6 098	14 111	16 721	16 610	17 045	22 426
Constr. maison indiv. avec terrain	53 434	42 977	25 785	44 396	42 351	40 515	36 254	51 850
Constr. maison indiv. hors terrain	19 648	18 548	9 705	18 635	17 896	16 651	13 960	14 354
Ancien sans travaux		78 017	78 017	112 450	121 327	109 252	90 482	121 398
Acquisition-amélioration	12 822	32 300	29 699	40 868	44 647	44 626	46 896	54 165
Métropole	100 291	183 227	149 304	230 460	242 942	227 654	204 637	264 193
DOM	836	553	284	565	613	717	756	1 001
France Entière	101 127	183 780	149 588	231 025	243 555	228 371	205 393	265 194

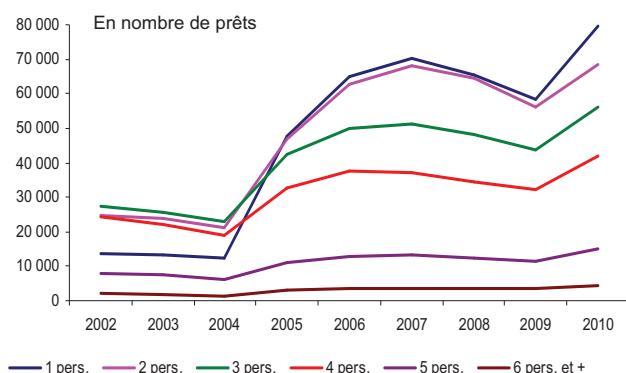
Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Tableau A9.2

Type d'opération	2002	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif	2006	2007	2008	2009	2010
Prêt moyen (en euros)								
Achat neuf	16 030	15 130	17 170	16 590	16 730	17 490	32 960	39 380
Constr. maison indiv. avec terrain	17 030	16 790	19 010	18 940	18 910	18 950	32 410	38 300
Constr. maison indiv. hors terrain	15 720	15 810	17 480	17 480	17 480	17 490	27 860	33 840
Ancien sans travaux			13 780	14 130	14 310	14 350	14 590	14 290
Acquisition-amélioration	13 300	13 980	13 160	13 250	13 330	13 350	13 550	13 460
Métropole	16 150	16 060	14 940	15 300	15 330	15 430	19 940	22 030
Prêt moyen (en euros) DOM	19 520	18 910	15 630	15 550	19 010	20 490	27 940	29 290
Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole	7 790	6 020	5 680	5 870	6 370	6 690	8 010	8 170
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	48,3	37,5	38,0	38,4	41,6	43,4	40,2	37,1
Total subvention et crédit d'impôt (M€)	786	207	850	1 356	1 553	1 531	1 649	2 171
Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)	46 654	14 795	36 118	53 072	45 531	40 873	43 649	50 281

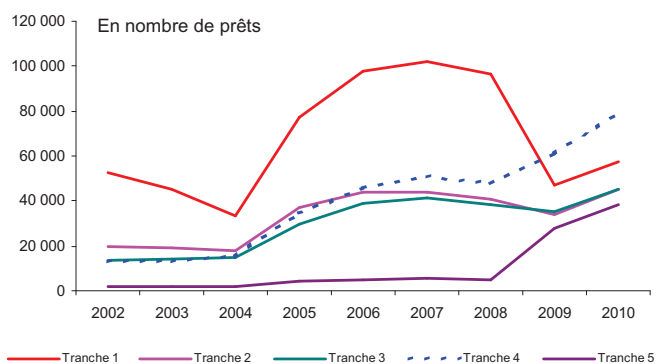
Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Graphique A9.1

NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 2002 À 2010
PAR TAILLE DE MÉNAGE

Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Graphique A9.2

NOMBRE DE PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE DE 2002 À 2010
PAR TRANCHE DE REVENU

Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Tableau A9.3

LES OPÉRATIONS FINANÇÉES PAR UN PRÊT À 0 % EN MÉTROPOLE - RÉPARTITION ENTRE L'ÎLE-DE-FRANCE ET LA PROVINCE

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Île-de-France	11,6	14,9	16,1	16,1	17,3	16,8
Province	88,4	85,1	83,9	83,9	82,7	83,2

Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

A10 – L'ÉCO- PRÊT À 0 %

L'éco-prêt à 0 %

En 2010, près de 81 000 éco-prêts à 0 %, pour un montant total de 1,4 milliard d'euros ont été distribués, permettant aux propriétaires de logements anciens de financer des travaux de réhabilitation énergétique ou d'assainissement. Dans 9 cas sur 10, le propriétaire, commanditaire des travaux, occupe son logement. Seuls 7,4 % des éco-prêts concernent des logements collectifs. Un tiers des éco-prêts à taux zéro concerne des logements achevés avant 1948 (voir *tableau A10.1*). Alors que les deux tiers des prêts mis en force pour travaux dans l'individuel concernent des maisons construites avant 1975 (66,5 %), cette part est de 83,7 % lorsqu'il s'agit d'un logement collectif.

Le montant moyen prêté est de 16 852 euros. Il couvre 86,8 % du coût des travaux. Dans 8 cas sur 10, aucun autre prêt n'est contracté pour financer le reste du montant des opérations. En 2010, le montant total des travaux financés à l'aide d'un éco-prêt est de 1,6 milliard d'euros, dont 98 % sont consacrés aux travaux d'économie d'énergie, le reste à l'assainissement.

Des travaux d'isolation principalement

Parmi les types de travaux proposés par l'éco-prêt à taux zéro, les « bouquets » de travaux sont majoritaires. Les deux tiers 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 82 %, un

logement construit avant 1975. Lorsque deux actions sont engagées, cette part est de 64 %.

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 % des prêts mis en force en 2010 pour un « bouquet » de deux actions (voir *tableau A10.2*), et la quasi-totalité (99,7 %) 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 (voir *graphique A10.1*) et 39 % du coût des travaux. Les travaux d'isolation des murs, action la plus représentée dans les appartements, concernent des logements plus anciens que l'ensemble des éco-prêts. À l'inverse, les travaux d'eau chaude avec énergie renouvelable sont plus souvent effectués dans des logements plus récents.

Les ménages des déciles supérieurs de revenus 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. Les emprunteurs ayant un revenu inférieur aux six premiers déciles sont sous-représentés (18,5 %) tandis que les trois derniers déciles concernent sept éco-prêts sur dix (voir *graphique A10.2*). Ceci correspond au fait que les bénéficiaires sont, à 91 %, des propriétaires occupants. ■

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 10 ans. Tous les particuliers peuvent bénéficier de ce prêt, que ce soit pour des projets dans leur résidence principale ou pour les logements mis en location. 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 à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

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

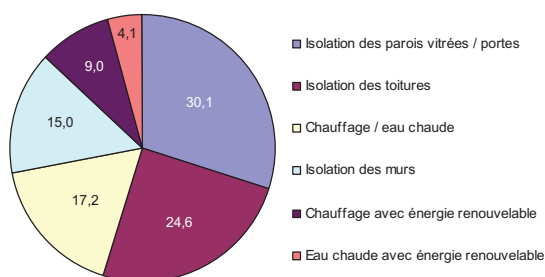
Type d'opération	LES ÉCO-PRÊTS À 0 % MIS EN FORCE					
	Nombre de prêts		Montant moyen prêté (en euros)		Montant moyen des travaux (en euros)	
	2009*	2010	2009*	2010	2009*	2010
Type de logement						
Maison individuelle	49 402	74 945	16 487	17 026	18 723	19 637
Appartement	2 867	5 971	13 793	14 661	15 989	16 570
Occupation du logement						
Propriétaire	49 398	73 924	16 602	16 808	18 474	19 307
Locataire (yc logés gratuits)	2 275	5 549	16 442	16 972	19 500	20 215
Vacant	596	1 443	18 993	18 671	23 206	21 629
Période d'achèvement du logement						
Avant 1949	15 409	27 234	17 314	17 845	20 037	20 975
1949 - 1974	17 915	27 609	16 261	16 888	18 543	19 496
1975 - 1989	18 945	26 073	15 619	15 775	17 411	17 686
Nature des travaux						
Bouquet de 2 actions	37 713	53 545	14 236	14 400	15 887	16 233
Bouquet de 3 actions ou plus	13 133	23 850	23 063	23 502	26 929	27 815
Performance globale	369	540	18 070	21 117	23 485	25 370
Assainissement	1 054	2 981	7 195	6 911	8 839	8 164
Ensemble	52 269	80 916	16 339	16 852	18 573	19 411

*Les données 2009 ne correspondent pas à une année entière, le dispositif étant entré en vigueur en avril 2009.

Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Graphique A10.1

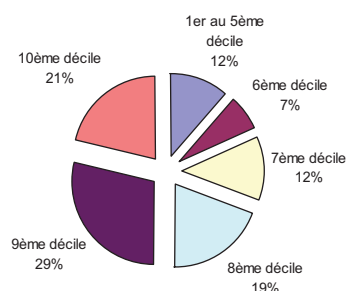
RÉPARTITION DES ACTIONS EN « BOUQUET »
FINANÇÉES PAR UN ÉCO-PRÊT À 0 % EN 2010 (EN %)



Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Graphique A10.2

RÉPARTITION DES EMPRUNTEURS
SELON LEUR REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE (EN %)



Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

Tableau A10.2

LES TRAVAUX GROUPÉS EN BOUQUET DE DEUX ACTIONS EN 2010		
Type de travaux	Part (en %)	Montant moyen (en euros)
Isolation des toitures & Isolation des parois vitrées/portes	26,0	13 138
Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage/eau chaude	21,7	15 184
Isolation des parois vitrées/portes & Chauffage avec énergie renouvelable	12,8	14 181
Isolation des toitures & Chauffage/eau chaude	9,4	14 411
Isolation des murs & Isolation des parois vitrées/portes	8,8	14 805
Isolation des toitures & Isolation des murs	5,5	14 307
Isolation des toitures & Chauffage avec énergie renouvelable	2,8	12 241
Autres opérations (avec isolation)	4,7	12 726
Autres opérations (sans isolation)	8,3	16 281
Ensemble des bouquets de deux actions	100,0	14 380

Sources : Compte du logement 2010 et SGFGAS

A11 - LES AIDES « ACTION LOGEMENT »

Subventions et avantages de taux

Les aides accordées au titre d'Action logement comprennent des subventions et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts Action logement sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'État. Le montant des subventions aux organismes constructeurs s'élève à 412 millions d'euros en 2010, en hausse de 74,9 % (voir tableau A11.1). Cette progression est liée à la réforme du 1 % de 2009 qui renforce l'effort d'Action logement en faveur de l'investissement locatif social.

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2010 une aide de 106 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux, en repli de 47,0 %. La baisse des montants de prêts versés (530 millions d'euros après 813 millions en 2009) contribue à plus de la moitié à ce repli. Pour les ménages, les avantages de taux liés aux prêts d'Action logement s'élèvent à 402 millions d'euros (+ 28,7 %). Au total, les avantages de taux diminuent légèrement (- 0,9 %), malgré la montée en charge du pass-foncier. L'annonce en 2011 de sa suppression début 2012, conséquence de la réforme de l'accession à la propriété, a accéléré sa distribution. Le nombre de prêts associés à ce dispositif, versés au cours de l'année, est de 15 240, après 3 500 distribués en 2009. Depuis la mise en place de ce dispositif en avril 2008, le montant des prêts s'élève à 660 millions d'euros, dont 520 millions pour la seule année 2010 (voir encadré et graphique A11.2).

Le montant de l'ensemble des aides aux personnes physiques s'élève à 1,2 milliard d'euros (- 4,0 % - voir tableau A11.2), en lien avec le fort recul des prêts pass-travaux. Les prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés sont en baisse. En 2010, 28 500 prêts ont été accordés (- 39,2 %). D'un montant moyen de 10 330 euros, ces prêts sont destinés en majorité au financement de logements anciens (60 %). En complément des prêts à l'accession et du pass-foncier, plus de 503 000 aides sont distribuées aux ménages en 2010, principalement les

avances et garanties loca-pass, qui en représentent les 9/10^e. Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide atteignent 271 millions d'euros en 2010, en repli de 18,6 %. Le loca-pass finance essentiellement les avances sur les dépôts de garantie : 320 000 locataires sont bénéficiaires de ces avances en 2010, après 390 000 en 2009. Les ressources consacrées aux aides à la mobilité des ménages, comme celles destinées 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.

Nouveaux financements d'Action logement

La politique nationale du logement réoriente les emplois du 1 % logement vers le financement des actions prioritaires dans le domaine. En 2010, « Action logement » emploie 1,6 milliard d'euros pour financer les programmes de rénovation urbaine (PNRU) ou de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Ainsi, l'agence nationale de l'habitat (Anah) reçoit 525 millions d'euros, le financement de l'Agence pour la rénovation urbaine (Anru) s'élève à 770 millions d'euros.

L'association foncière logement a été créée en 2002 dans le cadre d'une convention État-Union d'économie sociale pour le logement (UESL), pour investir dans un parc de logements locatifs. Elle a reçu en 2010 une contribution de 500 millions d'euros de la part d'Action logement.

Garantie universelle des risques locatifs

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL), co-financé par l'État et Action logement, consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. L'Union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie. En 2010, le montant de ces compensations s'élève à 77 millions d'euros, après 30 millions versés en 2009. ■

Le pass-foncier

Le pass-foncier est mobilisé dans le cadre du dispositif de « la maison à 15 euros par jour » (qui fait suite à la « maison à 100 000 euros » en 2007). Ce dispositif, qui vise à fluidifier le marché de la location en facilitant l'accession à la propriété des ménages modestes, assure le financement de la maison, puis du terrain ainsi que l'octroi de l'aide personnelle au logement (APL). Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant peut prétendre à une aide maximale de 60 000 euros. Le ménage rembourse alors 15 euros par jour, soit environ 450 euros par mois, après déduction de l'aide personnelle au logement.

Réforme du 1 % logement

La loi du 25 mars 2009 (loi Boutin) réforme la gouvernance et réoriente les emplois du 1 % Logement, en accompagnement de la politique nationale du logement, vers l'amélioration du parc privé et la requalification des centres anciens dégradés. Le programme de rénovation urbaine, mis en œuvre par l'Anru, bénéficie par ailleurs d'un effort de financement de Action logement.

Tableau A11.1

SUBVENTIONS ET AVANTAGES DE TAUX DE « ACTION LOGEMENT »

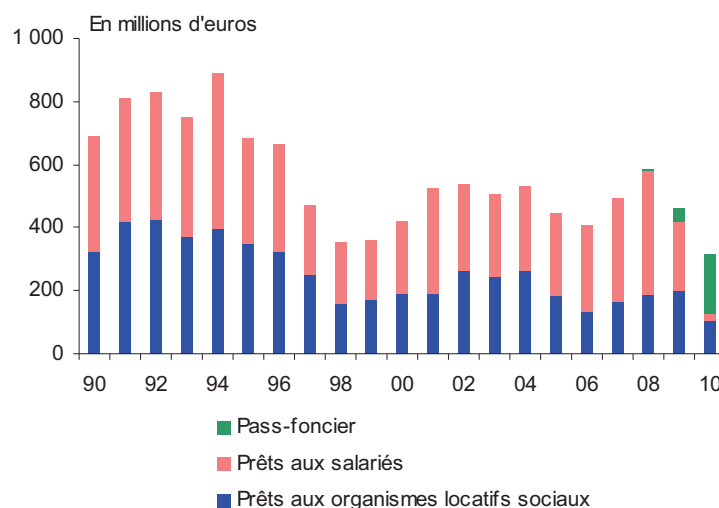
En millions d'euros

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Subventions	136,7	35,0	34,0	41,0	45,0	75,0	158,0	171,3	188,9	235,7	412,3
Avantages de taux	688,8	420,5	534,2	503,2	531,6	443,2	411,4	495,6	587,4	512,4	507,8
Organismes locatifs sociaux	320,3	190,0	262,7	245,7	262,1	185,9	134,8	165,1	191,2	200,3	106,2
Ménages	368,5	230,5	271,5	257,5	269,5	257,3	276,6	330,5	396,2	312,1	401,6
Salariés	368,5	230,5	271,5	257,5	269,5	257,3	276,6	330,5	393,1	265,3	213,0
Pass-foncier									3,1	46,8	188,6

Sources : Compte du logement 2010 – Anpeec

Graphique A11.1

AVANTAGES DE TAUX DE « ACTION LOGEMENT »



Sources : Compte du logement 2010 – Anpeec

Tableau A11.2

MONTANTS ET NOMBRE D'AIDES AUX PERSONNES PHYSIQUES DE « ACTION LOGEMENT »

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Montant des aides (millions d'euros)	1 362	1 475	1 620	1 671	1 839	1 889	1 917	1 261	1 210
dont prêts pass-travaux*	689	686	721	789	871	962	1 137	269	4
dont aides loca-pass	251	319	307	348	404	470	348	333	271
dont prêts pass-foncier						0	8	129	520
Nombre d'aides distribuées (milliers)	662	705	683	760	866	966	984	810	547
dont prêts pass-travaux*	102	105	112	124	137	149	174	39	1
dont aides loca-pass	485	522	477	543	629	727	723	673	458
Montant moyen (euros)									
d'un prêt pass-travaux*	6 729	6 522	6 463	6 363	6 364	6 472	6 536	6 933	7 752
d'une aide loca-pass	517	612	644	641	642	647	481	495	592

Sources : Compte du logement 2010 – Anpeec

* La distribution des prêts pass-travaux a été fortement réduite à partir de 2009 compte-tenu des engagements supplémentaires imposés par l'État au titre de l'Anru et de l'Anah.

A12 - LES PRÉLÈVEMENTS

En 2010, les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 55,3 milliards d'euros (*voir tableau A12.1*). Ils sont en hausse de 3,9 %, après le recul de 5,2 %, constaté en 2009 (*voir graphique A12.1*).

Progression des prélèvements spécifiques au logement

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement progressent de 9,7 % et s'établissent à 29,3 milliards d'euros en 2010. Après deux années de baisse (- 2,2 % au total entre 2007 et 2009), ce rebond s'explique par celui des prélèvements liés aux mutations (*voir graphique A12.2*).

Conséquence de la reprise des transactions immobilières dans l'ancien, le montant des prélèvements liés aux mutations progresse fortement en 2010. Après s'être contracté de 22,2 % en 2009, il est en hausse de 29,3 % et s'établit à 8,7 milliards d'euros en 2010. Les prélèvements afférents notamment aux activités des hypothèques augmentent de 32,2 %. De même, les droits d'enregistrement, taxes au profit des communes, des conseils généraux et, depuis 2006, de l'État, s'établissent à 7,3 milliards d'euros (+ 36,5 %). L'ensemble des prélèvements spécifiques au logement suit ce mouvement à la hausse.

Le poste principal des prélèvements spécifiques (68,5 %), constitué des taxes liées à la production de service de logement, est également en hausse. Avec 20,0 milliards d'euros en 2010, ces prélèvements progressent de 3,6 %. La taxe foncière sur les propriétés bâties, leur principale composante, s'élève de 3,9 % pour s'établir à 17,0 milliards d'euros.

Les prélèvements liés à la construction de logements qui sont effectués avec un décalage de 18 mois à 3 ans, reculent de 12,1 %. Composés des taxes d'urbanisme

(principalement de la taxe locale d'équipement), ils s'élèvent à 545 millions d'euros en 2010.

Recul des autres prélèvements relatifs au logement

Le montant des prélèvements non spécifiques au logement s'établit à 26,0 milliards d'euros. Il est en baisse de 2,0 % en 2010 (après - 8,5 % en 2009).

Ce recul est lié à celui de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative au logement laquelle baisse de 2,9 % pour s'établir à 21,5 milliards d'euros en 2010. Une partie de la TVA liée à l'investissement, qui concerne les acquisitions de terrains et de logements neufs diminue fortement en 2010, en lien avec le repli du nombre de logements achevés, notamment des maisons individuelles. Alors qu'elle représentait 29,4 % de l'ensemble de la TVA relative au logement en 2007, la part de la TVA sur logement neuf diminue depuis trois ans. Elle s'établit à 24,6 % en 2010 (*voir graphique A12.3*). Pour autant, la reprise des transactions dans l'ancien impacte la TVA sur les frais de notaire et d'agence. Ces deux composantes de la TVA liée à l'investissement sont en hausse (respectivement + 21,1 % et + 35,8 %).

Les autres taxes, sur les assurances, l'énergie ou les produits pétroliers s'élèvent de 2,1 %, en lien avec la hausse des prix de l'énergie en 2010. Ils s'établissent à 3,7 milliards d'euros.

Les prélèvements effectués au profit des collectivités territoriales s'élèvent de 10,7 %. Leur part dans la totalité des prélèvements représente, en 2010, 48,2 % de l'ensemble des prélèvements, soit 3 points de plus qu'en 2009. Les prélèvements effectués au profit de l'État, essentiellement des prélèvements non spécifiques au logement sont en baisse de 1,8 % en 2010. ■

Concepts et méthodes : les prélèvements

- Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement

Ils comprennent les prélèvements liés à la consommation associée au service de logement (droit de bail), les prélèvements liés à la production du service de logement (contribution sur les revenus locatifs – taxe additionnelle au droit de bail, jusqu'en 2000, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôts sur les revenus immobiliers ou sur les sociétés), les prélèvements liés aux mutations (taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement, frais d'assiette et de recouvrement, salaire du conservateur des hypothèques, impôts sur les plus-values immobilières) et les prélèvements liés à la construction (taxe locale d'équipement, taxe départementale des espaces naturels et sensibles, participation pour dépassement du coefficient d'occupation du sol (COS), versements pour dépassements du plafond légal de densité (PLD), taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE)).

- Les autres prélèvements relatifs au logement

Ils comprennent les diverses taxes sur la valeur ajoutée (TVA sur la consommation de logement – sur l'énergie et sur les charges – TVA sur la production de service de logement – sur les charges – TVA sur l'investissement en logement – sur terrains, sur logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et frais d'agence), la contribution sociale généralisée et la taxe de solidarité active sur les revenus immobiliers, et autres taxes (taxe intérieure sur les produits pétroliers, taxes locales sur l'énergie, taxes sur les assurances, impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations).

Les prélèvements effectifs sont versés à l'État ou au profit des collectivités territoriales. Certains prélèvements leur incombent sous forme de dépenses fiscales (remboursement de la TVA liée aux travaux d'amélioration et gros entretien, amortissement PériSol...).

Tableau A12.1

LES PRÉLÈVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

En millions d'euros

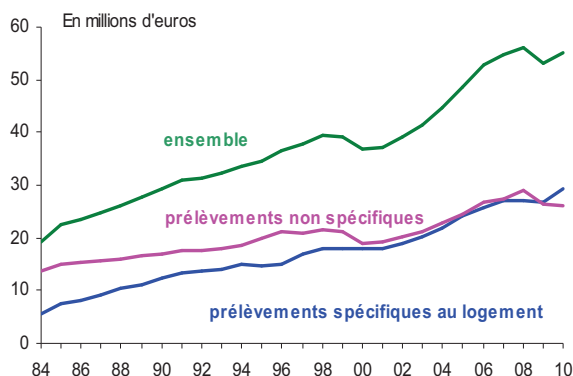
	1990	2000	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement									
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	596	309	0	0	0	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	7 644	12 882	14 986	16 213	16 630	17 285	17 959	19 341	20 043
dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)	5 142	10 117	11 943	12 876	13 727	14 381	15 001	16 339	16 981
Prélèvements liés aux mutations (*)	3 791	4 391	6 562	7 526	8 887	9 441	8 642	6 723	8 691
Prélèvements liés à la construction	291	258	338	367	400	501	560	619	545
Total des prélèvements spécifiques	12 322	17 840	21 886	24 106	25 917	27 227	27 161	26 683	29 279
Évolution annuelle (en %)	10,0	0,2	8,0	10,1	7,5	5,1	-0,2	-1,8	9,7
Autres prélèvements relatifs au logement									
Taxe sur la valeur ajoutée	14 159	15 491	19 231	20 741	23 064	23 740	25 026	22 142	21 504
CSG et taxe RSA sur les revenus immobiliers	0	271	325	336	363	480	493	731	753
Autres taxes	2 883	3 193	3 306	3 396	3 407	3 276	3 462	3 641	3 718
Total des autres prélèvements	17 042	18 955	22 862	24 473	26 834	27 496	28 981	26 514	25 975
Évolution annuelle (en %)	3,3	-10,8	8,4	7,1	9,6	2,5	5,4	-8,5	-2,0
Total des prélèvements	29 364	36 795	44 748	48 579	52 751	54 723	56 141	53 197	55 253
Évolution annuelle (en %)	6,1	-5,8	8,2	8,6	8,6	3,7	2,6	-5,2	3,9

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

Source : Compte du logement 2010

Graphique A12.1

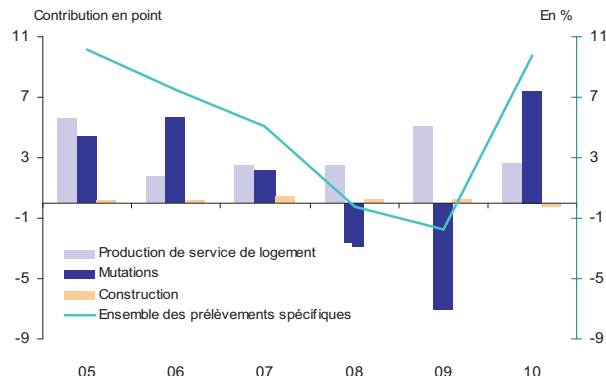
LES PRÉLÈVEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT REPARTENT À LA HAUSSE EN 2010



Source : Compte du logement 2010

Graphique A12.2

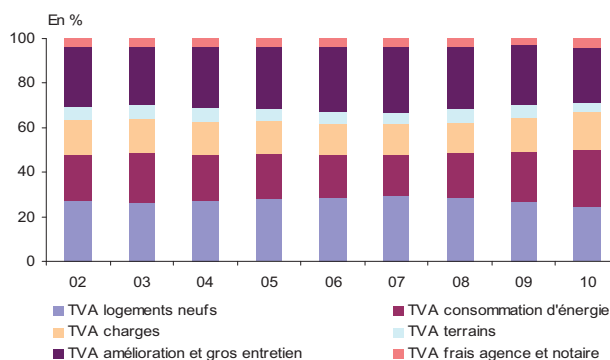
LES PRÉLÈVEMENTS LIÉS AUX MUTATIONS EXPLIQUENT LE REBOND DE L'ENSEMBLE DES PRÉLÈVEMENTS SPÉCIFIQUES



Source : Compte du logement 2010

Graphique A12.3

LES COMPOSANTES DE LA TVA RELATIVE AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2010

DEUXIÈME PARTIE

DOSSIER

LES LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS DE 1995 À 2009 ET LEURS OCCUPANTS

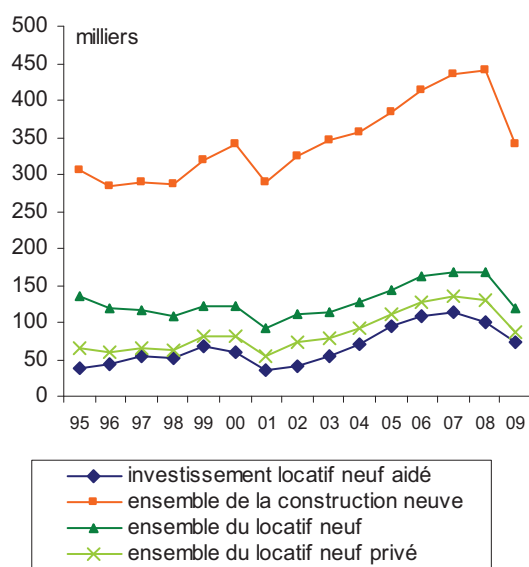
Au cours des quinze dernières années, environ un million de logements neufs destinés à la location ont été acquis dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation. Cela représente 20 % de la construction neuve de logements et 80 % de la construction neuve de logements locatifs privés de la période.

Dix départements concentrent à eux seuls un tiers du parc locatif ainsi aidé. 40 % des maisons et 18 % des appartements sont situés en zone rurale. La distance séparant le logement loué et la résidence principale du bailleur est plus élevée pour les logements locatifs défiscalisés que pour les autres logements locatifs construits à la même période.

À la fin de l'engagement de location imposé par le dispositif, la possibilité de continuer à amortir le bien acquis incite une majorité des propriétaires à le maintenir loué. Cependant, 5 % de ces logements sont vendus chaque année. La proportion de logements revendus est plus élevée que la moyenne en Île-de-France et en Haute-Garonne, plus faible sur la façade atlantique. Les bailleurs qui se défont de leur logement locatif habitent plus loin de ce dernier que ceux qui le gardent dans leur patrimoine.

Depuis 1984, les pouvoirs publics encouragent l'investissement locatif privé à travers des mesures d'incitation fiscales. Entre 1995 et 2009, près de 1 million de logements ont été acquis dans le cadre de ces dispositifs (*méthodologie*), ce qui représente 20 % de l'ensemble de la construction neuve des quinze dernières années, plus de 50 % de la construction neuve destinée à la location, et près de 80 % de la construction de logements loués dans le parc privé. Cette dernière proportion a fluctué au cours de cette période, avec un point bas à 60 % en 2001 et 2002. Depuis 2005, elle est supérieure à 80 % (*graphique 1*).

Graphique 1 - Destination de la construction neuve

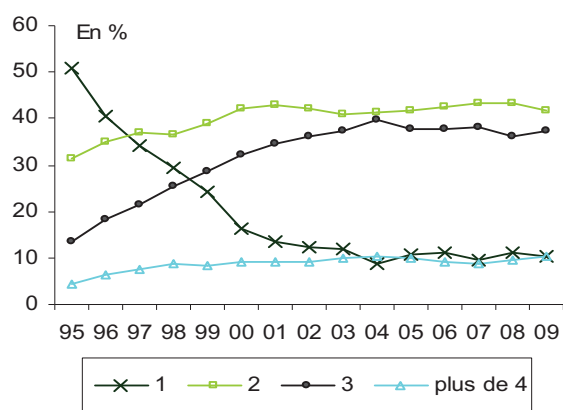


Source : Filocom

Les maisons représentent 33 % du parc locatif aidé

Par comparaison avec le reste du parc locatif construit au cours de la même période, les maisons sont surreprésentées dans le parc locatif aidé (33 % contre 27 %) et les logements y sont de taille moyenne (surreprésentation d'appartements de deux et trois pièces et de maisons de quatre pièces).

La taille des logements de ce parc a fluctué dans le temps. En 1995, sous le dispositif « Quilès-Méhaignerie », les appartements construits étaient majoritairement des studios, en raison du plafonnement de la réduction d'impôt dont bénéficiaient les propriétaires, lequel favorisait la construction de petits logements. À partir de 1996, année de la mise en place du dispositif Périssol (*méthodologie*), dont l'avantage fiscal reposait sur un amortissement et non plus sur un crédit d'impôt plafonné, la part des studios a chuté régulièrement pour se stabiliser autour de 10 % au début des années 2000 (*graphique 2*). Ce repli a profité aux trois pièces dont la part est passée de 10 % à 35 %. Le même phénomène s'observe pour les maisons, mais dans une moindre mesure : la proportion de quatre pièces s'est élevée de 10 points au détriment des maisons de trois pièces ou moins, conduisant aujourd'hui à une surreprésentation des quatre pièces, 50 % contre 43 % dans le parc locatif privé construit au cours de la même période.

Graphique 2 - Appartements locatifs aidés : répartition par nombre de pièces depuis 1995


Source : Filocom

Un tiers du parc se concentre sur dix départements

L'investissement locatif aidé, bien que fréquent dans les grandes villes, ne s'y limite pas. 40 % des maisons ont été construites en zone rurale. Les appartements sont en revanche situés massivement dans les pôles urbains (82 % contre 72 % pour le parc locatif privé non aidé construit au cours de la même période).

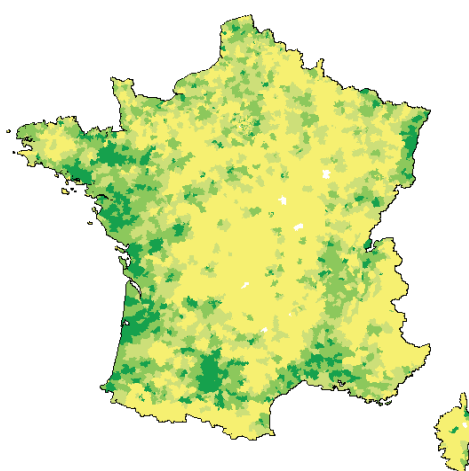
Le tiers du parc a été construit dans dix départements (*carte*). La Haute-Garonne, essentiellement Toulouse et ses alentours est le département le plus concerné. Il concentre à lui seul près de 6 % de l'ensemble des constructions à usage d'investissement locatif aidé réalisées en métropole au cours des quinze dernières années. La façade atlantique (Morbihan, Loire Atlantique, Vendée, Charente-Maritime et la Gironde) en représente 13 %. L'investissement locatif aidé a également été important autour du bassin

méditerranéen (Hérault et Bouches-du-Rhône), en Alsace, dans le Rhône et en Ile-et-Vilaine. L'Île-de-France compte également de nombreux logements locatifs aidés mais, hormis dans les Hauts-de-Seine, leur part est faible au regard du stock de logements franciliens.

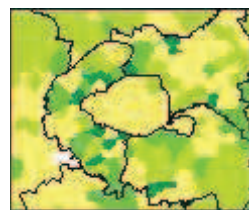
Relativement peu d'acquisitions dans la commune de résidence du propriétaire pour les appartements

20 % des acquéreurs d'appartements bénéficiant d'un dispositif de défiscalisation résident dans la même commune que le logement qu'ils louent contre 32 % des acquéreurs ne bénéficiant pas de l'aide fiscale. À la fin des années 1990, 75 % des acquéreurs vivaient dans la région ou était situé l'appartement, dont environ 55 % dans le même département. Depuis 2000, ils ne sont plus que 65 % dont 50 % dans le même département. Cette année correspond à l'introduction de plafonds de loyers assis sur des zonages, rendant certaines zones plus rentables que d'autres. Dans le cas des maisons, il n'y a pas de différence selon que l'on reçoit une aide fiscale ou non : près de 80 % des propriétaires habitent dans la même région, dont 75 % dans le même département et 40 % dans la même commune.

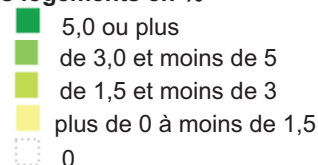
Plus de la moitié des personnes de référence des ménages acquéreurs des logements locatifs aidés ont entre 40 et 59 ans au moment de l'achat. La classe d'âge 40-59 ans représentait 70 % des investisseurs à la fin des années 1990. Sa part se replie continûment, pour s'établir à près de 60 % actuellement, au profit d'investisseurs se situant dans la tranche d'âge 25-39 ans (25 % des acquéreurs en 2008 et 2009).

Carte - Nombre d'investissements locatifs aidés entre 1995 et 2009 rapporté au parc total de logements en 2009


Source : Filocom



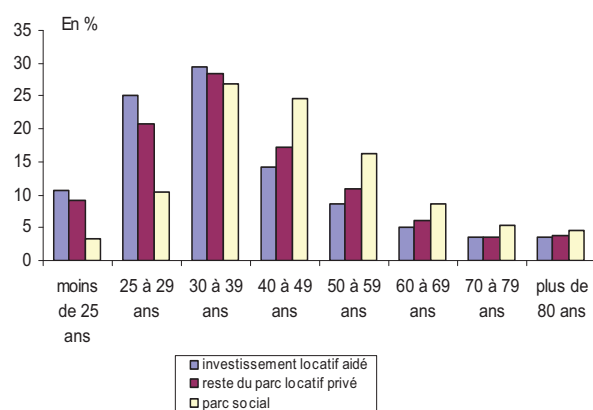
Île-de-France

Part des logements en %


Des locataires jeunes

Les occupants des logements du parc locatif aidé sont très jeunes. Dans l'habitat collectif, 36 % des locataires ont moins de 30 ans, contre 30 % pour le parc privé non aidé construit à la même période (*graphique 3*). Dans l'individuel, 19 % des locataires sont âgés de moins de 30 ans, contre 16 % dans le privé non aidé récent. Les plus de 50 ans sont particulièrement peu présents dans ce parc : 21 % de l'ensemble des locataires, contre 24 % dans le parc locatif privé non aidé récent et 35 % dans le parc social récent.

Graphique 3 - Âge de l'occupant principal dans les appartements



Champ : Logements construits entre 1995 et 2009.
Source : Filocom

Du fait de leur relatif jeune âge, les locataires dans les logements collectifs aidés sont plus souvent célibataires que ceux qui habitent les appartements des autres parcs locatifs construits au cours de la même période (60 %, contre 56 % dans le parc privé non aidé et 43 % dans le parc social). Les jeunes mariés ou pacsés représentent 43 % des occupants des logements individuels (39 % dans les

parcs privé non aidé et social construits depuis 1995).

Les conditions de logements sont meilleures dans le parc locatif aidé que dans le locatif non aidé récent. Dans les appartements, le nombre moyen de personnes par logement est de 1,7 contre 1,9 dans le parc locatif non aidé de la même période et 2,4 dans le parc social récent. Chaque occupant dispose en moyenne de 1,35 pièce, contre 1,24 dans le parc privé non aidé récent (1,16 dans l'ensemble du parc privé non aidé) et 1,20 dans le social récent. Pour les logements individuels, les différences sont moindres : 1,38 pièce par occupant en moyenne contre 1,36 pour le parc privé et 1,22 pour le parc social.

Bien que plus jeunes que les locataires des autres parcs construits au cours de la même période, les ménages du parc locatif aidé perçoivent un revenu imposable médian plus élevé (de 6 % dans les appartements et de 3 % dans les maisons - *tableau 1*). À âge égal, les locataires du parc privé aidé ont également des revenus supérieurs à ceux du parc non aidé. Si à l'entrée dans la location, les revenus des occupants de logements aidés sont en moyenne plus faibles que ceux des occupants de logements non aidés, ils croissent davantage au cours du temps. Ceci pourrait être lié à une sélection endogène du locataire par le propriétaire. La qualité et les loyers attractifs des logements aidés pourraient avoir entraîné une forte demande de ces logements, ce qui a peut-être permis aux propriétaires de sélectionner les locataires aux revenus potentiellement les plus élevés. C'est dans les logements qui ne sont plus sous la contrainte de l'engagement de neuf années de location (c'est-à-dire ceux construits avant 2001) que les revenus sont les plus élevés, et ce quel que soit l'âge de l'occupant.

Tableau 1 - Revenus imposables médians des locataires en 2010

En €	Locatif aidé 95-09	Locatif non aidé 95-09	Locatif non aidé ensemble	Locatif social 95-09	Locatif social ensemble
Revenu médian					
Logements collectifs	19 549	18 438	16 475	17 311	15 213
Logements individuels	24 990	24 287	18 919	18 937	17 685
Revenu médian par unité de consommation					
Logements collectifs	15 902	14 577	13 252	11 969	10 448
Logements individuels	14 523	14 254	12 449	10 500	10 667

Source : Filocom

30 % des logements aidés construits avant 1998 ont été vendus

À l'exception du dispositif « Quilès-Méhaignerie », qui était en vigueur entre 1993 et 1998 et n'imposait que six ans d'obligation de location, tous les dispositifs couverts ont en commun une durée minimale d'engagement de location de neuf ans.

Au-delà de cette période, le propriétaire peut vendre le logement, y habiter ou le laisser en location tout en continuant à bénéficier des avantages fiscaux. En 2010, les propriétaires des 400 000 logements achetés pour un usage locatif entre 1995 et 2001 ne sont plus contraints par cet engagement de location.

Environ 5 % des logements du parc, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, sont vendus chaque année à partir de l'année de fin de l'obligation (*tableau 2*). Aujourd'hui, 30 % des logements construits avant 1998, donc libérés de leur contrainte depuis au moins six ans, ont été vendus. La vente au locataire est exceptionnelle : elle représente moins de 1 % des ventes.

En Haute-Garonne, 40 % des logements construits avant 1998 ont été vendus, et à Paris la proportion est de 36 %. Sur la façade atlantique, en revanche, les propriétaires qui ont été aidés ont moins tendance à se défaire de leur bien.

Ceux qui ont vendu habitaient en moyenne plus loin de leur logement locatif : 21 % des propriétaires ayant vendu leur maison n'habitaient pas dans la même région, contre 12 % seulement pour ceux n'ayant pas vendu. L'écart est plus faible pour les appartements puisqu'on passe respectivement de 30 % à 26 %. Une maison vendue sur deux a été achetée pour être habitée par le nouveau propriétaire, ce qui est le cas pour à peine 30 % des appartements.

Les propriétaires qui n'ont pas vendu leur logement l'ont laissé en location, seule une toute petite fraction d'entre eux en a fait sa résidence principale : 1 % pour les appartements et 5 % pour les maisons.

Tableau 2 - Part des logements vendus en 2010 depuis la fin de l'obligation selon l'année de construction

Date d'acquisition	En %	
	Appartements	Maisons
1995	35	36
1996	31	30
1997	25	25
1998	16	13
1999	7	9
2000	3	4
2001	1	2

Lecture : en 2010, 35 % des appartements et 36 % des maisons construits en 1995 en vue d'un investissement locatif aidé ont été vendus après la fin des six années d'engagement de location, soit entre 2001 et 2010.

Source : Filocom

Définition**Filocom**

Filocom résulte de l'appariement de quatre 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. Il est fourni tous les deux ans, les années impaires (et exceptionnellement en 2010), au service statistique du MEDDTL. Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés d'habitations à loyer modéré (HLM), les Sociétés d'économie mixte (SEM), les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation.

Le fichier contient des informations décrivant les logements (année de construction, nombre de pièces, surface du logement, commune, etc.), et leurs occupants (composition du ménage, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, statut d'occupation, etc.). Les changements de propriétaires sont repérés grâce à l'année d'acquisition.

Méthodologie

Délimitation du parc locatif aidé

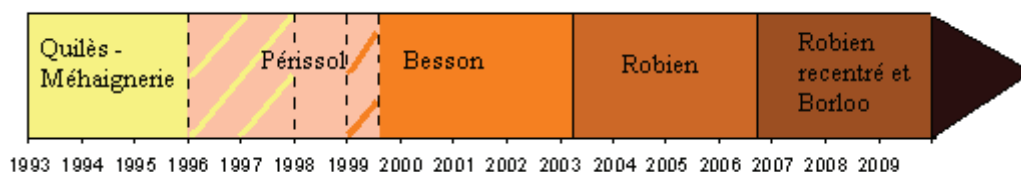
Aucune source ne permet de recenser et repérer sans ambiguïté les logements adossés aux différents dispositifs fiscaux mis en place par l'État. Filocom, qui permet de suivre chaque logement depuis le 1^{er} janvier 1999, constitue un outil intéressant pour approcher ce parc de logements au prix de quelques hypothèses. Le fichier permet de repérer parmi les logements neufs construits entre 1995 et 2009, ceux acquis par des personnes physiques qui ont été loués pendant au moins six ans, pour les logements acquis avant 1998 sous le dispositif « Quilès-Méhaignerie », ou au moins neuf ans pour les acquisitions réalisées par la suite sous les autres dispositifs. Pour les logements construits après 2002, seule la condition de location jusqu'en 2010 est observable. La vacance occasionnelle est acceptée. Pour la période 2000-2002, pendant laquelle le dispositif « Besson » imposait un plafond de revenu pour les occupants, un filtrage supplémentaire a été ajouté, ne retenant que les logements dans lesquels les revenus des locataires arrivants ne dépassent pas ces plafonds.

Certains propriétaires peuvent avoir acquis un logement sous un dispositif, puis, pour des raisons personnelles, ont dû cesser la location ; ils ne sont alors pas pris en compte dans le chiffrage. À l'inverse, certains propriétaires présentant toutes les conditions requises pour être éligibles à un dispositif, mais n'y ayant pas eu recours, peuvent avoir été comptabilisés indûment.

Le nombre de logements bénéficiaires de ces dispositifs estimé par cette méthode sont semblables à ceux avancés par les promoteurs.

Entre 1995 et 2009, 5,15 millions de logements ont été construits ; 1 million d'entre eux sont des logements locatifs aidés d'après la méthode d'estimation décrite ci dessus, 300 000 appartiennent au parc locatif privé non aidé, 620 000 au parc locatif social, et 2,76 millions sont occupés par leur propriétaire. Les 470 000 restants sont occupés gratuitement, loués meublés ou non occupés.

Historique de l'investissement locatif depuis 1993



Lecture : les dispositifs « Quilès-Méhaignerie » et « Périssol » ont coexisté pendant deux années en 1996 et 1997. Le « Quilès-Méhaignerie » s'est terminé fin 1997, et le « Besson » a démarré début 1999.

Source : DGUHC

Bibliographie

Cinq millions de ménages multipropriétaires, Le point sur n°49, P. Kwok, avril 2010

Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, Rapport DGUHC, février 2008

L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien ? Anil, J. Bosvieux, novembre 2005

TROISIÈME PARTIE

MÉTHODE

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail du 31 mars 2011

La commission des comptes du logement qui s'est réunie le 27 janvier 2011 a décidé la mise en place d'un groupe de travail. Cette réunion est l'occasion du lancement de ce groupe, avec deux axes de travail : la territorialisation des comptes et la réalisation d'un ouvrage d'indicateurs-clés sur le logement.

L'ordre du jour était le suivant :

- présentation par le secrétariat du processus d'élaboration du compte ;
- « Chiffres clés » et « État du logement » : les indicateurs clés à mobiliser ;
- territorialisation des comptes : les agrégats chiffrables.

Mme Sabine Baïetto-Beysson rappelle, au préalable, que d'autres thèmes avaient été abordés lors de la commission des comptes du logement du 27 janvier, à savoir l'opportunité d'un calcul de l'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM et la méthode de calcul des avantages de taux.

Pour le premier thème, l'équipe du compte effectuera un calcul économétrique d'imputation qui sera présenté lors d'une réunion du groupe de travail en juin. Le second thème, plus complexe, ne fera pas l'objet d'expertise dans un premier temps, mais pourra l'être ultérieurement.

Présentation par le secrétariat du processus d'élaboration du compte

La prochaine commission des comptes du logement aura lieu le 8 décembre 2011 et non le 1^{er} comme prévu initialement.

L'objectif est de présenter, en décembre de l'année n, les résultats complets de l'année n-1 et des premiers résultats sur l'année n. À cette fin, les travaux de production se déroulent de mi-août à mi-novembre, en trois phases (collecte de l'information, chiffrage des agrégats et rédaction des fiches), qui se chevauchent.

Afin de pouvoir commencer le chiffrage mi-août, le SOeS contacte, début juillet, quelques 80 personnes (représentant différents organismes, notamment l'Insee, la DGFIP, l'USH, la Caisse des Dépôts et Consignations, la DHUP,...). L'information parvient en fonction de sa disponibilité de mi-août à début octobre.

Les travaux de chiffrage des dépenses courantes, des aides, de l'investissement neuf, ancien et travaux et des locaux d'hébergement sont menés en parallèle, même si certains chiffrages sont interdépendants (comme celui du financement de l'investissement des bailleurs sociaux et des aides). Le chiffrage de tous les agrégats du compte doit être terminé début octobre.

Les fiches concernant le compte du producteur et le logement de l'économie, qui nécessitent que le chiffrage des autres agrégats soient achevés, sont rédigées en dernier.

« Chiffres clés » et « État du logement » : les indicateurs clés à mobiliser

Lors de la commission des comptes, le secrétaire d'État au logement a émis le souhait que soit publié un recueil synthétique d'indicateurs-clés sur le logement.

Une première proposition d'indicateurs a été élaborée par le SOeS. Elle est articulée, en s'inspirant du document « l'état de l'école », autour de cinq thèmes : parc, coûts, activité, résultats et international.

Le document final, en tant qu'émanation de la commission des comptes du logement, sera débattu et validé par ses membres.

Le recueil, qui vise un public large, devra s'affranchir de la présentation des comptes du logement. Il pourrait être articulé autour de grandes questions.

Différentes sources pourront être mobilisées, et non pas la seule source des comptes du logement ou des éléments de calcul intermédiaire des comptes. Ainsi, à titre d'exemple, des indicateurs tels que le nombre de transactions dans l'ancien ou des statistiques sur le financement du logement social pourraient faire partie des indicateurs à retenir. A contrario, le document ne sera pas une synthèse du rapport complet et la commission devra faire un tri sévère pour ne retenir que les chiffres et concepts essentiels dans une approche « grand public ».

Pour ceux qui le permettent, les indicateurs seront présentés à la fois en termes de stocks et en termes de flux.

Une présentation intégrant des commentaires est souhaitée par certains participants, même si cela peut s'avérer coûteux. Les

commentaires devront être pédagogiques et neutres et une simplification du vocabulaire employée doit être envisagée.

Au-delà des généralités sur la forme, des remarques ont été formulées sur le contenu même des thèmes et indicateurs proposés :

- le parc :

Une présentation des caractéristiques des propriétaires bailleurs pourrait être ajoutée dans la mesure des sources disponibles.

Au-delà des caractéristiques du parc en lui-même, des éléments sur l'environnement des logements semblent incontournables : bruit et humidité dans le logement, accès à un bassin d'emploi, mixité sociale (appréhendée à travers les revenus par exemple), ...

Certains de ces indicateurs ne sont pas disponibles annuellement (bruit et humidité avec les enquêtes logement), d'autres semblent plus difficilement appréhendables (accessibilité à l'emploi par exemple).

- les séries de prix :

Les séries d'évolution de prix de l'immobilier, des loyers,... doivent figurer dans le document.

- l'étalement urbain :

La problématique de l'étalement urbain est complexe et ne peut se réduire à la mesure d'un seul indicateur. Plusieurs indicateurs sont débattus : distance au centre des agglomérations de la construction neuve, densité de construction neuve, part de l'habitat individuel diffus hors lotissement, consommation d'espace, mesure des espaces disponibles, ...

La mesure de l'étalement urbain ne peut être déconnectée de la problématique du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages). En outre, le logement n'est qu'un des facteurs et il faudra relativiser sa contribution au phénomène.

Un ouvrage sur la question de l'étalement urbain est en cours d'élaboration au sein du Commissariat général au développement durable (CGDD). Les indicateurs à retenir pourraient en être issus.

- le confort dans le logement

L'inconfort sanitaire s'est fortement réduit. Ne faut-il pas mieux appréhender les conditions de logement plutôt par des questions de bien-être ? L'enquête SRCV (SILC au niveau européen) permet d'avoir pour les pays européens des éléments sur le ressenti des ménages sur leur logement.

- le mal logement (cf. annexe)

Un groupe de travail Cnis, constitué en juillet 2010, réfléchit sur les concepts et les sources du mal-logement. Il publiera son rapport en juin 2011.

Le mal-logement comporte plusieurs dimensions : type d'habitat, statut d'occupation, qualité du logement et stabilité/précarité dans le logement.

D'autres éléments complètent l'appréhension de l'ensemble des situations du logement, comme l'aspect environnemental ou les difficultés de paiement.

Les préconisations du groupe de travail Cnis se constitueront autour de deux orientations essentielles : enrichir et mieux mettre à disposition les nombreuses sources existantes et mener des études qualitatives pour une meilleure connaissance des situations marginales du logement.

Le groupe de travail Cnis proposera des indicateurs reflétant différentes situations de mal logement, tels qu'un indicateur de surpeuplement ou sous-peuplement, un indice sur le coût du logement ou sur la qualité physique de l'habitat visant à caractériser l'inconfort ou l'absence de certains équipements.

Les indicateurs de mal logement à retenir pour le recueil d'indicateurs clés s'appuieront sur les préconisations du groupe de travail Cnis.

- l'aspect spatial

Les marchés du logement sont très hétérogènes sur le territoire. Cartographier quelques indicateurs montrant les disparités territoriales, tels que les prix moyens sur les principales agglomérations, pourrait être envisagé.

La question de la maille géographique à retenir doit être posée selon les indicateurs retenus.

D'autres indicateurs sont écartés à ce stade :

- les indicateurs sur la rentabilité et plus globalement ceux émanant du compte de producteur : ce sont des agrégats nationaux, qui recouvrent des notions différentes des mêmes agrégats au niveau micro-économique ;

- les éléments sur l'investissement locatif, par manque d'informations fiables sur le sujet.

Territorialisation des comptes

Le secrétaire d'État au logement a exprimé le souhait que la commission des comptes du logement s'engage dans une réflexion sur la territorialisation des données du compte, une connaissance territorialisée des marchés permettant d'adapter les politiques publiques

aux différents territoires. De même que pour les indicateurs nationaux, le document à produire s'affranchira de la logique du compte, et ne sera pas un éclatement de l'ensemble des agrégats à un niveau géographique infranational, mais un ensemble de repères à différents niveaux géographiques.

Le SOeS a préparé un inventaire des données selon le niveau géographique où elles sont disponibles.

La difficulté est d'obtenir de l'information sur des territoires comparables entre eux. La question du niveau géographique à retenir est posée (départements, pôles urbains,...). Le maillage communal est pour autant exclus.

- Les agrégats concernant l'investissement ne posent aucune difficulté dans le cadre de la territorialisation : ils pourront l'être à un niveau régional.

À l'opposé, le parc de logements, les aides et les loyers ne pourraient être chiffrés à un niveau infranational, qu'au prix d'un investissement intellectuel très lourd qu'il ne semble pas possible de mener à brève échéance.

- Pour les loyers, l'utilisation du ratio loyers/prix de l'immobilier ou des niveaux de loyers des biens vendus occupés figurant dans les bases notariales est évoquée. Or, l'inertie des prix de loyers est plus forte que ceux de l'immobilier et les biens vendus occupés sont principalement des petits logements. Une expertise préalable sera donc nécessaire.

- Concernant les aides, outre le fait que les aides fiscales ne sont disponibles à un niveau fin, la difficulté réside dans la non-exhaustivité des aides territoriales recensées dans le compte du logement. M. Chalon exprime la volonté de l'Assemblée des communautés de France (AdCF) de s'investir sur le sujet et l'ensemble des participants souligne l'importance croissante des aides des collectivités et la nécessité de les appréhender, même de façon incomplète,

Un sous-groupe de travail se réunira en mai pour étudier la possibilité et les démarches à réaliser pour collecter les aides locales.

Assistaient à la réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente de la commission)

Claude Chalon
Bernard Coloos
Jean-Claude Driant,
Jacques Friggit ,
Florence Goffette-Nagot
Nicolas Thouvenin

Florence De Maussion (Anah)
Dominique Hoorens (USH)
Anne Guillou, Laure Pitrou, Thomas Zuelgaray (DHUP)
Catherine Rougerie, Thomas Veaulin,
Gérard Vittek (Insee)
Camille Blaudin de Thé, Alexandra Bonnet,
Gilles Orzoni (CGDD)
Karl Even, Alain Jacquot, Nathalie Morer (SOeS)

Annexe : le groupe de travail Cnis sur le mal logement

Le groupe s'est constitué en juillet 2010 et comprend des représentants d'associations, des représentants de l'administration et des chercheurs. Il a publié une note d'avancement de ses travaux en décembre dernier, qui se trouve sur le site du Cnis et vise de rendre son rapport en juin. Ses préconisations se constitueront autour de deux orientations essentielles :

- d'une part, les sources existantes, qui sont nombreuses, doivent être enrichies, mieux articulées et mieux mises à disposition ; en particulier, il convient de distinguer un corpus de résultats qui seraient mis à disposition de façon régulière sous forme de tableaux sur les sites de la statistique publique, en complément des travaux plus approfondis que peuvent réaliser les chercheurs sur leurs domaines ;
- les sources statistiques ne permettent pas seules de couvrir l'ensemble des besoins de connaissance que le groupe a pu identifier, soit parce que les phénomènes étudiés sont nouveaux soit parce que leur mesure statistique serait trop coûteuse. Le groupe a identifié un certain nombre d'études qualitatives qu'il serait nécessaire de mener pour une meilleure connaissance des situations marginales de logement.

Le groupe de travail propose de mettre en avant quelques indices considérés comme essentiels, parmi lesquels notamment :

- la qualité physique de l'habitat visant à caractériser l'inconfort ou l'absence de certains équipements. Les défauts peuvent être suivis dans le détail grâce à l'enquête Logement et annuellement, de façon moins détaillée, avec le recensement. Un groupe de travail démarrera en juin pour élaborer cet indice.
- le surpeuplement et sous-peuplement : deux indices, un indice « absolu » et un indice « relatif », seraient privilégiés pour la diffusion. Des travaux doivent se poursuivre pour choisir effectivement ces indices.
- le coût du logement : le groupe précisera les définitions à privilégier pour le calcul des taux d'effort.

Quant aux sources disponibles, le groupe de travail insiste sur la complémentarité des enquêtes logement, sans-domicile et de l'enquête auprès des établissements sociaux, et donc sur l'intérêt qu'il y a à en disposer de façon régulière, en particulier tous les cinq ans pour l'enquête logement. Des comparaisons ont été engagées et doivent être prolongées entre l'enquête logement, le recensement et

Filocom, afin de savoir si en dépit d'éventuels écarts en niveau, les étalonnages proposés par le recensement et Filocom donnent des messages semblables pour les analyses territoriales, et cohérents avec ceux que donne l'enquête logement au niveau national (indicateurs de peuplement par exemple). Enfin, le groupe a examiné l'ensemble des méthodes existantes pour dénombrer les sans-abri. Il conclut à la quasi-impossibilité d'obtenir des données précises et interprétables en évolution, encore moins au niveau local, et constate que dans tous les cas, les coûts sont très élevés.

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail du 12 mai 2011

Mme Sabine Baietto-Beysson rappelle, en préalable, que le groupe de travail de la commission des comptes du logement, qui expertise la faisabilité de territorialiser les comptes, avait noté, lors de la précédente réunion du groupe de travail, la faible place des aides territoriales dans le compte du logement et avait décidé la mise en place d'un sous-groupe de travail sur les aides territoriales. Les autres thèmes abordés lors de la précédente réunion (recueil de chiffres-clés sur le logement et avantage, en termes de loyer versé, d'occuper un logement HLM) seront discutés lors de la prochaine du groupe de travail le 23 juin après-midi.

Les collectivités territoriales exercent de plus en plus la compétence du logement. La politique du logement englobe désormais toutes les politiques du logement (au niveau national, départemental, communal et intercommunal). La mise en place de politiques locales nécessite la disponibilité d'informations statistiques sur le sujet au niveau des intercommunalités (et notamment des communautés d'agglomérations et urbaines, pour qui la délégation de compétence sur le logement est obligatoire). Territorialiser le compte du logement apparaît donc a priori nécessaire.

Les aides versées par les collectivités territoriales

Un chiffrage des aides locales en cohérence avec les comptes nationaux apparaît difficile à plusieurs titres : forte diversité des interventions locales, multiplicité des acteurs (bailleurs sociaux, régions, départements, communes, intercommunalité, État...), organisation des budgets des intercommunalités par nature de la dépense et non par destination, contrainte liée à l'annualité budgétaire alors que les interventions ont des durées plus longues... Certaines communautés d'agglomération ont créé un outil interne permettant de suivre les dépenses par destination, mais ces outils ne sont pas communs et les données qui en sont issues difficilement comparables. Les collectivités disposent bien d'une comptabilité fonctionnelle, mais des progrès restent à faire en matière d'exhaustivité et d'harmonisation des usagers.

Solliciter des informations auprès de la direction générale des collectivités locales ne semble pas pertinent : les dépenses sont

issues des plans comptables fournies par la DGFIP, et donc par nature de dépense et non par destination.

L'Anil et l'AdCF ont mené des travaux sur l'analyse des politiques du logement dans les communautés urbaines et d'agglomérations. Une enquête papier a été réalisée auprès de 188 communautés d'agglomérations et urbaines sur les moyens mis en œuvre entre 2004 et 2009 dans huit domaines (parc locatif social, parc privé, intervention foncière, accession sociale, publics spécifiques, politique de la ville, ingénierie)¹. La base de données statistiques disponibles issue de cette enquête est non exhaustive et non reproductible dans l'immédiat, mais elle pourrait être utilisée pour définir des indicateurs à suivre. Une moyenne de 26 € par habitant a été calculée, avec toutes réserves qu'appelle cette notion.

Ces données pourraient être croisées avec l'annuaire financier et fiscal des communautés édité par l'AdCF et Dexia, mais les approches sectorielles y sont difficiles.

Lors de la mise en place des délégations de compétence auprès des communautés, des montants financiers d'intervention sont précisées dans les conventions. Ces informations sont disponibles auprès de l'Anah pour le parc privé, mais ne sont pas informatisées et ne sont pas disponibles pour le parc social qui mobilise la part la plus importante des aides. L'Anah fera un état des aides déléguées prévues pour le parc privé sur une période pluriannuelle.

Outre les communautés, les communes interviennent également dans le domaine du logement. Il apparaît nécessaire de se rapprocher de l'Association des Maires de France (AMF). Le SOeS contactera l'AMF sur ce sujet.

L'exploitation des plans de financement des programmes locatifs sociaux à partir des bases de données de la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et de la DGALN ou encore des données de l'Anru ou de l'Anpeec (Action logement) pourraient éventuellement permettre de mieux appréhender l'intervention

¹ Résultat disponible sous forme de rapport sur le site de l'AdCF : <http://www.adcf.org/habitat-et-logement.html> ou sur le site de l'Anil : <http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/>

des collectivités en faveur du parc locatif social.

La Caisse des dépôts et l'Anpeec seront sollicitées pour transmettre des informations sur les plans de financement.

Le foncier, autre élément d'intervention des collectivités, semble difficilement évaluable, les opérations sur le foncier pouvant être réalisées quelques années avant l'opération « logement » en elle-même, et sous des formes très variables (financement du déficit d'aménagement).

Les aides versées par les conseils généraux

Les aides des départements à travers les FSL peuvent être appréhendées au niveau départemental, à travers une enquête réalisée par la DHUP, auprès des conseils généraux. Mais leurs aides aux producteurs ne sont chiffrées.

L'opérateur « Habitat et développement » recense toutes les aides des politiques de logement des départements et comptabilise le nombre d'aides, mais sans montant associé. L'Anah se propose de mettre à disposition la synthèse de cet observatoire des aides à l'habitat.

Les éléments territorialisables

Il apparaît qu'il est vain de vouloir territorialiser le chiffrage d'aides pour lesquelles le montant national n'est connu que de manière très imprécise. A contrario, lorsque le montant national est connu et que l'on dispose d'une base individuelle exhaustive et localisée, la territorialisation ne devrait pas poser de gros problème.

Ainsi, les aides personnelles, qui représentent deux tiers des aides effectivement versées au niveau national, peuvent être territorialisées, grâce aux fichiers de la Cnaf. Le SOeS dispose, à travers Géokit, des données, au niveau communal (sous réserve du secret statistique), sur le nombre de bénéficiaires et montants versés pour le seul mois de décembre (sans distinction sur le type d'aide : APL, ALS ou ALF). La Cnaf sera sollicitée pour examiner la possibilité de transmettre une répartition territoriale du nombre d'allocataires et des montants versés par type d'aide sur l'ensemble de l'année.

Le chiffrage des aides à la pierre, pour la partie locatif social, apparaît plus délicat. Si les plans de financement renseignent géographiquement sur les agréments, les taux d'annulation de programme ne sont pas connus. Ils restent néanmoins marginaux. Ce chiffrage local devrait également être en accord avec les

données physiques de construction neuve du parc locatif social sur le territoire.

La connaissance de la répartition des aides fiscales entre les territoires est impossible, l'information sur le lieu du bien « défiscalisé » n'étant pas saisie dans les fichiers de la DGFIP et le lieu de défiscalisation étant souvent différent du lieu de bien. Les informations détenues par les promoteurs ne peuvent pas être mobilisées sur les aides fiscales à l'investissement locatif : la couverture ne serait pas exhaustive et le souhait de l'acheteur sur l'utilisation du bien et déclaré au promoteur peut changer. Il faudrait, par ailleurs, disposer d'éléments sur les prix et les revenus des ménages qui bénéficient des exonérations fiscales.

Connaître les aides apportées sur un territoire conduit également à mettre en regard les prélèvements fiscaux, dont la TVA et les taxes liées aux transactions.

La question de la mesure de la production de la richesse, à travers les plus-values immobilières, est évoquée. Les comptes de patrimoine de l'Insee pourraient être mobilisés ainsi que les bases notariales. Celles-ci vont devenir exhaustives. La date de la mutation précédente et son montant (le taux de non-réponse y est élevé actuellement) figurent dans ces bases. Celles-ci feront, à l'avenir, l'objet d'une diffusion sous forme d'indicateurs statistiques (sur des EPCI et communes de plus de 20 000 habitants) et d'exploitations à façon, ainsi qu'un accès à une base anonymisée pour tous, et non anonymisée pour l'Insee et les SSM.

En conclusion, des sources supplémentaires sont nécessaires pour effectuer le chiffrage au niveau national de certaines aides, avant d'envisager de les désagréger, alors que d'autres telles que les aides personnelles le sont.

Assistaient à la réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente de la commission)

Claude Chalon, Vincent Renard,
Jean-Pierre Schaefer, Nicolas Thouvenin

Claire Delpech (AdCF),
Florence De Maussion (Anah),
Priscillia Decoufled (Cnaf),
Laure Pitrou (DHUP), Thomas Veaulin,
Gérard Vittek (Insee),
Gilles Orzoni (SEEI),
Karl Even, Florence Grésèque, Alain Jacquot,
Nathalie Morer (SOeS)

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail du 23 juin 2011

Le groupe de travail de la commission des comptes du logement se réunit pour la troisième fois de l'année pour faire le point sur l'avancement des travaux sur la territorialisation des comptes et la réalisation d'un ouvrage d'indicateurs-clés sur le logement. Cette réunion est également l'occasion d'expertiser les premiers éléments de chiffrage de l'avantage en termes de loyers d'occuper un logement HLM.

Point d'avancement sur la territorialisation du compte du logement

Le niveau géographique de territorialisation dépendra des agrégats et des informations disponibles. Les zonages ne seront donc pas identiques pour tous les agrégats.

La cohérence entre les agrégats territoriaux et les agrégats nationaux doit être, quoiqu'il en soit, assurée.

Les aides au logement

Lors de la réunion du sous-groupe de travail sur les aides territoriales du 12 mai, il a été convenu que chiffrer sur des territoires infra nationaux n'est envisageable que pour des agrégats connus de manière précise au niveau national.

Les aides personnelles pourraient être chiffrées au niveau local à partir des données Cnaf à condition d'obtenir des données annuelles localisées. Celles-ci ne sont disponibles que pour le mois de décembre. La Cnaf dispose également de base de données à chaque fin des trois autres trimestres, mais celles-ci ne sont pas redressées. Une comparaison de la répartition géographique aux différents trimestres sera réalisée pour valider leur utilisation.

Concernant les aides à la pierre, la difficulté réside dans la collecte des données. Le SOeS a pris des contacts avec des organismes pour essayer d'obtenir des informations sur les aides locales :

- l'Anah va fournir, sous peu, au SOeS un état des aides déléguées pour le parc privé sur une période pluriannuelle ;
- la Caisse des dépôts et consignations établit un bilan de ses données disponibles sur les plans de financement ;
- l'Anpeec dispose d'un descriptif d'un échantillon représentatif des plans de

financement des opérations de logements locatifs livrés ayant bénéficié de fonds PEEC, d'un descriptif des opérations locatives financées par les collecteurs de la PEEC et d'une comptabilisation du patrimoine des organismes HLM ayant bénéficié de fonds PEEC, par département. L'Anpeec peut également transmettre des données sur les réservations, localisables au niveau département et sur un champ exhaustif depuis deux ans.

Par ailleurs, la DGFIP sera contactée sur le sujet des aides fiscales.

L'investissement

Le SOeS calcule le nombre de logements terminés par département et est désormais en mesure de calculer la FBCF en logements neufs (hors frais et droits liés) par département en s'appuyant sur la même méthodologie que celle utilisée au niveau national.

Le passage de la FBCF en logements neufs aux dépenses d'acquisitions en logements neufs nécessite de connaître la part des terrains dans les opérations. Ce point apparaît délicat. Plusieurs pistes sont évoquées : déterminer la part par territoire « à dire d'experts », mobiliser l'enquête sur les prix des terrains à bâtir, les bases notariales, les comptes de patrimoine, les observatoires des promoteurs, réaliser une équation économétrique à partir des prix des logements par territoire.

Les dépenses d'acquisitions dans l'ancien ne peuvent être réparties à partir des assiettes de droits de mutation (lesquelles mêlent mutations résidentielles et non résidentielles). Les bases notariales permettront de réaliser ces répartitions territoriales dans deux ans, échéance où elles devraient être exhaustives (le partage résidentiel/non résidentiel sera alors réalisable). Il est convenu que la territorialisation des dépenses d'acquisitions dans l'ancien ne sera réalisée qu'après mise à disposition de ces bases exhaustives.

Un échéancier de production de comptes territorialisés sera présenté lors de la prochaine commission des comptes du logement.

L'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM : résultats des simulations économétriques

Le SOeS présente les premiers résultats de calcul d'avantage en termes de loyers d'occuper un logement HLM. Ces calculs ont été réalisés sur le collectif et en distinguant l'Île-de-France de la province.

Dans cet exercice, l'effet des allocations logement n'a pas été neutralisé. Pour pouvoir diffuser des éléments chiffrés, il est souhaité par certains participants que soit prise en compte la différence d'allocation logement entre ce que les ménages perçoivent actuellement et ce qu'ils percevraient avec les loyers estimés.

Ces données sont sensibles : les locataires des logements HLM n'occuperaient probablement pas le même logement s'ils devaient s'acquitter d'un loyer comparable à celui du parc privé pour le même bien.

Des travaux similaires ont été réalisés par d'autres (l'Insee et l'USH). L'USH a notamment calculé l'avantage en ajoutant comme variable explicative l'ancienneté de l'occupation et en appliquant des filtres plus restrictifs. Cette façon de calculer, qui intègre des variables tenant aux locataires pour estimer les loyers, pose un problème de fond, dans la mesure où l'ancienneté importante des locataires HLM est – au moins en partie – la conséquence du niveau inférieur des loyers dans ce secteur.

La méthode présentée a l'inconvénient de surestimer le surcroît d'utilité dont bénéficient les locataires du parc social. Elle aboutit tout de même sans doute à une vision de la réalité plus proche que celle – en vigueur à présent – qui consiste à ne pas tenir compte du tout de l'avantage dont ils bénéficient.

Les travaux seront poursuivis par la mesure de l'avantage dans l'habitat individuel, et une réunion spécifique sur la mesure de l'avantage sera organisée.

Dans l'attente de ces différents développements, ces travaux restent internes au groupe de travail.

Discussion du document sur les indicateurs-clés du logement

Le SOeS a produit un document regroupant des indicateurs-clés sur le logement. Le plan du document est globalement validé. Une question se pose toutefois sur la place de la description des ménages (taille, évolution, composition,) : doit-elle figurer, comme données de cadrage dans le parc ou dans la partie « habitat » ?

Quelques indicateurs pourraient être ajoutés dans le document :

- l'état du parc ventilé selon le parc (propriétaires, parc locatif social ou privé) ;
- un descriptif du parc social à partir de l'enquête sur le parc locatif social ;
- un descriptif de la production de logements neufs : nombre de logements terminés, type d'habitat, maître d'ouvrage (temporairement indisponible) ;
- l'activité des promoteurs à travers l'enquête ECLN ;
- la destination des aides publiques par bénéficiaire ;
- un indicateur de pouvoir d'achat sur le nombre d'années nécessaire à l'acquisition d'un même bien (pour déterminer de cet indicateur se pose la question du taux d'intérêt des prêts immobiliers à prendre en compte : M. Friggit se propose de mener une expertise) ;
- des données globales sur le lien entre logement et transports ;
- des éléments de performance énergétique établis à partir des bases notariales.

Certains indicateurs seront revus et/ou détaillés :

- l'étalement urbain est certainement différent selon les revenus des ménages : cet aspect pourrait être intégré. Par ailleurs, l'élaboration, en cours, d'une revue du CGDD sur l'étalement urbain permettra certainement de détailler davantage les indicateurs mobilisés sur ce thème. Les données produites par le Certu pourraient également être mobilisées.
- le taux d'effort sera calculé en incluant les charges, comme le préconise la groupe Cnis sur le mal logement. La différenciation par statut d'occupation sera réalisée.
- pour les données internationales, l'Allemagne et la Suisse seront systématiquement présentées (même si la dernière année disponible est ancienne).

Enfin, il faudra être précautionneux dans la partie « comparaisons internationales » : les définitions d'un agrégat ne sont pas systématiquement homogènes dans tous les pays (cas, par exemple, de la définition du parc social).

Assistaient à la réunion du groupe de travail
les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baïetto-Beysson (vice-présidente de la
commission)

Jacques Friggit, Gilles Pouzin, Vincent Renard

Jean Bosvieux (Anil)

Arnaud Gérardin (Anpeec),

Laure Pitrou (DHUP),

Séverine Arnault, Catherine Rougerie,

Gérard Vittek (Insee),

Gilles Orzoni (SEEI),

Dominique Hoorens (USH),

Karl Even, Florence Grésèque, Alain Jacquot,

Patrick Kwok, Nathalie Morer (SOeS)

Compte-rendu de la réunion du groupe de travail du 3 octobre 2011

Lors de la réunion du groupe de travail de la commission des comptes de juin 2011, le SOeS avait présenté ses travaux sur le calcul de l'avantage, en termes de loyers, que représente le fait d'occuper un logement HLM, basés sur la même méthode que celle employée dans le compte satellite du logement. L'USH et l'Insee avait alors évoqué leurs travaux sur le même sujet. Le groupe de travail avait conclu à la nécessité d'organiser une réunion afin de comparer les trois chiffrages et méthodes sous-jacentes.

La réunion a pour objectif de :

- comparer les trois exercices réalisés (Insee, USH et SOeS) ;
- s'interroger sur la question du traitement, en comptabilité nationale, de la consommation de service de logement du parc locatif social, dans le compte du logement et dans le cadre central des comptes nationaux ;
- définir le mode et le calendrier d'intégration des travaux dans le rapport des comptes du logement.

Comparaisons des trois exercices

Le SOeS ne représente pas la méthode et les résultats issues de ses travaux du SOeS, ceux-ci l'ayant été lors de la réunion du groupe de travail de juin 2011.

Maxime Chodorge expose les travaux réalisés par l'USH pour estimer l'avantage lié à l'occupation d'un logement HLM. La mesure porte, d'une part, sur l'économie réalisée par le locataire par comparaison au loyer qu'il paierait pour le même logement dans le parc privé et, d'autre part, sur l'économie réalisée par l'État et les CAF induite par le non-versement des aides personnelles au logement.

La mesure est effectuée par comparaison des loyers au m² du marché libre à ceux du parc HLM, à partir de tableaux croisés établis à partir de quelques critères (type de logement, localisation selon la typologie Tabard, âge de l'occupant). Cette méthode qui s'apparente implicitement à une analyse de la variance ne permet toutefois pas de connaître la qualité du modèle.

Dans cette méthode, les logements étudiants et ceux de plus de 140 m² n'ont pas été retenus.

La non prise en compte des logements occupés par des étudiants est débattue. Il est convenu que même si ces logements ont des loyers au m² plus élevés et leurs occupants des taux de rotation plus élevés, ils participent pleinement au marché du parc privé et contribuent à la formation des prix des logements de petite surface.

Concernant les résultats, l'écart moyen est évalué à 210 euros par mois et par logement (dont 195 euros en termes d'économie de loyers à la charge des locataires et 15 euros d'économie d'aides personnelles par rapport aux loyers privés).

Corentin Trevien (Insee) présente également ses travaux sur le même sujet. Sa méthode s'appuie sur une méthode de loyers hédoniques avec prise en compte de l'effet non linéaire de la surface (modèle Box-Cox), méthode qui permet de réduire l'intervalle de confiance par une meilleure prise en compte des petites surfaces. Des variables de qualité de localisation (tels que le revenu moyen du voisinage, le prix de vente moyen dans le département, la distance à la ville centre de l'aire urbaine) ont été préférées à la variable Tabard moins récente.

Les travaux menés portent sur la question du loyer au début de la location : sont donc exclus du champ les logements occupés de plus de deux ans. Cette approche est avant tout une approche micro-économique.

Globalement, il apparaît un consensus sur l'ordre de grandeur des résultats des trois méthodes.

Sur le plan méthodologique, les participants s'accordent sur le fait que la somme des avantages calculés à des échelles individuelles représente l'avantage global dont bénéficient les locataires HLM actuels par rapport aux loyers du marché privé. Maxime Chodorge tient à souligner que ces travaux ne permettent pas de valider que les prix dans un marché locatif unique sans logement social seraient identiques aux niveaux actuels des prix du marché privé. En effet, dans un tel cas, la solvabilité des locataires comme la structure de l'offre pourrait être différente, avec des effets difficiles à anticiper sur les prix d'équilibre d'un marché local à un autre, d'un espace social à un autre.

Madame Baietto-Beysson propose que la rédaction du compte fasse l'objet d'une attention particulière sur la définition et la présentation de cet avantage.

La question du traitement, en comptabilité nationale, de la consommation de service de logement du parc locatif social, dans le compte du logement et dans le cadre central des comptes nationaux

Jacques Magniez rappelle que les loyers sont la seule donnée imputée dans le cadre central, les autres dépenses correspondent à des dépenses réellement effectuées.

Ajouter une ressource potentielle des ménages (avantage en termes de loyers) implique une contrepartie sur le financement de celle-ci : il faut imputer une non-dépense. La question est donc de déterminer qui verse cette non-dépense : est-ce l'État (qui renonce à un dividende, la ressource étant dévolue aux ménages), aux Fonds d'Épargne (gérés par la Caisse des dépôts et consignations à travers le financement à taux privilégiés et sur longue durée de l'investissement des bailleurs sociaux) ou serait-ce un cadeau théorique des épargnants du livret A dont la rémunération, garantie, est inférieure à une moyenne de taux de marché ? À cet égard on note que c'est précisément l'intérêt d'un dispositif de transformation d'une épargne privée (volontaire, limitée et encadrée) de court terme en prêts avantageux à long terme pour l'intérêt général sans que l'on identifie précisément un coût de versement par un acteur économique. En pratique, l'abaissement de loyer dont bénéficient les locataires HLM lors d'un exercice donné résulte de l'amortissement pendant la durée de vie des immeubles des différentes aides perçues par les bailleurs à travers une péréquation entre immeubles. Or, il n'est pas possible en l'état actuel de tenir cette comptabilité patrimoniale.

L'intégration de l'avantage en termes de loyers est envisageable dans le cadre du compte du logement, à condition de pouvoir toujours fournir à l'Insee le montant des loyers selon la méthodologie employée jusqu'à présent, si bien que les valeurs reprises dans les comptes nationaux resteraient inchangées.

Mode et calendrier d'intégration des travaux dans le rapport des comptes du logement

Les méthodes de chiffrage convergeant, le principe du chiffrage dans le compte satellite de l'avantage lié au fait d'occuper un logement HLM sera soumis à la commission pour

application à compter de 2012 sur l'exercice 2011. L'intégration dans le compte du logement nécessiterait un jeu de quatre écritures :

- pour les ménages, un enregistrement dans les dépenses de loyers (en emplois) et un dans la partie financement des dépenses de loyers (en ressources)
- pour les bailleurs sociaux dans le compte de producteur : l'avantage de loyers serait, à l'instar des logés gratuits, considéré comme une ressource supplémentaire d'une part et d'autre part comme un emploi (« abandon de créance »).

Par souci de cohérence, la méthode utilisée serait celle employée dans le compte satellite. Jusqu'à présent, l'exercice n'a été réalisé qu'à partir des données de l'enquête logement 2006. L'intégration dans le compte du logement nécessiterait une évaluation de l'avantage aux dates des autres années d'enquête logement, puis des interpolations entre les années d'enquête logement et une extrapolation pour les années post 2006. Ces travaux ne pourraient pas être effectués d'ici la prochaine commission des comptes du logement (en décembre 2011), mais le seraient pour la commission de fin 2012.

Assistaient à la réunion du groupe de travail les personnes dont les noms suivent :

Sabine Baietto-Beysson (vice-présidente de la commission)

Jean-Pierre Schaefer

Jean Bosvieux (Anil)
Laure Pitrou (DHUP),
Séverine Arnault, Anne Laferrère,
Jacques Magniez, Catherine Rougerie,
Corentin Trevien (Insee),
Maxime Chodorge (USH),
Karl Even, Alain Jacquot, Nathalie Morer,
Gwendoline Volat (SOeS)

Note méthodologique

Révision de l'évaluation de la dépense en logement pour 2009 à l'occasion du changement de base des comptes nationaux et de l'amélioration de la qualité de la base Sitadel

Dans le cadre de l'élaboration du compte du logement 2010, des modifications sur la dépense en logement ont été opérées pour tenir compte, d'une part, du passage en base 2005 des comptes nationaux et, d'autre part, d'un ensemble de travaux d'amélioration de la qualité de la base des permis de construire suite au changement applicatif (de Sitadel1 à Sit@del2).

Ces deux opérations impactent chacune une des composantes de la dépense en logement : les dépenses courantes pour le premier et les dépenses en capital pour le second.

L'intégration des nouvelles données induisent des changements dans le compte du logement de deux ordres :

- une révision du niveau de la dépense en logement et de ces deux composantes les dépenses courantes et les dépenses en capital ;
- une révision des principaux ratios (poids de la dépense en logement dans le PIB, part des dépenses courantes dans le revenu disponible des ménages...).

La dépense en logement est ainsi revue à la baisse de 4,6 milliards d'euros en 2009, dont 1 milliard en raison du passage en base 2005 des comptes nationaux et 3,6 milliards en lien avec les travaux qualité de la base des permis de construire (soit une révision de - 1,1 % au global - voir *tableau*).

Tableau : L'impact des changements sur la dépense en logement en 2009

	Changement *				Écart lié au changement (en milliards d'euros)			Écart en %
	CSL09	Base des comptes nationaux	De Sitadel1 à Sit@del2	Ensemble	Base des comptes nationaux	De Sitadel1 à Sit@del2	Ensemble	Ensemble
	(1)	(2)	(3)	(4)	(2)/(1)	(3)/(1)	(4)/(1)	(4)/(1)
Dépenses en logement	430,7	429,8	427,1	426,2	-0,97	-3,60	-4,58	-1,1
Dépenses courantes	296,6	295,6	296,6	295,6	-0,99	0,00	-0,99	-0,3
Loyers	221,0	221,0	221,0	221,0	0,00	0,00	0,00	0,0
Énergie	46,8	46,7	46,8	46,7	-0,11	0,00	-0,11	-0,2
Charges	28,8	28,0	28,8	28,0	-0,88	0,00	-0,88	-3,0
Dépenses d'investissement	128,1	128,1	124,5	124,5	0,00	-3,60	-3,60	-2,8
Logements neufs	73,6	73,6	69,9	69,9	0,00	-3,60	-3,60	-4,9
Travaux	45,6	45,6	45,6	45,6	0,00	0,00	0,00	0,0
Acquisition-cessions logements anciens	9,0	9,0	9,0	9,0	0,00	0,00	0,00	0,0
Flux financiers	6,0	6,0	6,0	6,0	0,02	0,00	0,02	0,3

Source : Comptes du logement

(*) : Les montants indiqués correspondent à ceux liés aux seuls changements induits par le changement de bases des comptes nationaux et/ou de la qualité de la base des permis de construire, soit toutes choses égales par ailleurs. Les montants indiqués peuvent donc différer de ceux présentés au final dans le rapport 2010.

Le détail des changements apportés est décrit précisément dans les deux notes qui suivent.

Révision de la dépense en logement suite au passage en base 2005 des comptes nationaux

En mai 2011, l'Insee a publié de nouvelles séries de comptes nationaux en base 2005. La modification de base induit des changements dans le compte du logement de trois ordres :

- une révision des dépenses courantes, principalement les dépenses de charges dans les logements ;
- un nouveau partage entre prix et volume ;
- une révision des principaux ratios (poids de la dépense en logement dans le PIB, part des dépenses courantes dans le revenu disponible des ménages...).

Les conséquences sur l'évaluation de la dépense en logement

Le changement de base des comptes nationaux (*cf. encadré*) conduit à revoir de 1 milliard d'euros à la baisse (soit - 0,2 %) le niveau de la dépense en logement en 2009 (*cf. tableau 1*). Cette révision est imputable à celle des dépenses courantes de logement (- 1,0 milliard d'euros, soit - 0,3 %).

La correction concerne les dépenses de charges (- 0,8 milliard d'euros) et les dépenses d'énergie (- 0,1 milliard). Les loyers et l'investissement ne sont pas impactés par le changement de base. Les changements méthodologiques apportés après l'intégration de l'enquête logement 2006 ont été réalisés préalablement et indépendamment du changement de base, puis intégrés dans les comptes nationaux.

Tableau 1 : Révision des principaux agrégats des comptes nationaux et du compte du logement suite au changement de base

En milliards d'euros et en %	Année 2008				Année 2009			
	Niveau		Écart		Niveau		Écart	
	Base 2000	Base 2005	Absolu (en Mds €)	Relatif (en %)	Base 2000	Base 2005	Absolu (en Mds €)	Relatif (en %)
PIB	1 948,5	1 933,2	-15,3	-0,8	1 907,1	1 889,2	-17,9	-0,9
Revenu disponible brut	1 280,6	1 259,3	-21,3	-1,7	1 293,8	1 267,1	-26,7	-2,1
Consommation finale des ménages	1 083,8	1 063,7	-20,1	-1,9	1 084,6	1 057,8	-26,8	-2,5
Dépenses en logement	441,45	441,40	-0,05	-0,01	430,74	429,74	-1,00	-0,23
Dépenses courantes	291,45	291,40	-0,05	-0,02	296,62	295,63	-0,99	-0,33
Loyers	214,64	214,64	0,00	0,00	221,00	221,00	0,00	0,00
Énergie	48,34	48,39	0,05	0,11	46,78	46,67	-0,11	-0,24
Charges	28,47	28,25	-0,23	-0,76	28,84	27,96	-0,88	-3,05
dont petits travaux dans le logement	15,82	15,58	-0,25	-1,56	16,07	15,16	-0,90	-5,61
Dépenses d'investissement	144,37	144,37	0,00	0,00	128,11	128,11	0,00	0,00
FBCF en logement	126,62	126,62	0,00	0,00	113,36	113,36	0,00	0,00
Part de la dépense en logement dans le PIB (en %)	22,66	22,83	Écart en points		22,59	22,75	Écart en points	
			0,18				0,17	

Source : Compte du logement et Insee, Comptes nationaux

Encadré : les changements apportés par la base 2005 dans le cadre central

Trois facteurs sont à l'origine des principales révisions liées au changement de base :

- un recalage sur certaines sources modifiées depuis la mise en place de la base 2000 (loyers issus du compte du logement, données douanières ou de la balance des paiements) ;
- des nouvelles évaluations et changements méthodologiques propres aux comptes nationaux (nouvelles évaluations du compte des institutions dans un but lucratif au service des ménages, ré-estimation de l'activité dissimulée ou des taux de TVA, ou encore de la mesure des services d'intermédiation financière indirectement mesurés (Sifim)) ;
- la prise en compte des informations issues de la nouvelle statistique structurelle d'entreprise « Esane ».

Par ailleurs, le changement de base a été l'occasion d'intégrer la nouvelle nomenclature d'activités française (NAF rév.2 2008).

Les révisions apportées aux dépenses de charges

La révision des dépenses de charges résulte de celles des séries de consommation et du changement de nomenclature d'activités. La modification concerne quatre des dix-huit postes de consommation des ménages pris en compte pour le calcul des petits travaux dans le logement (*cf. tableau 2*). Ces quatre postes contribuent peu aux dépenses de charges : ils représentent 4 % des petits travaux dans le logement.

Tableau 2 : Les 4 postes de petits travaux impactés par le changement de nomenclature d'activités

Ancienne nomenclature		Nouvelle nomenclature		Part, en 2008, du nouveau poste pris en compte
F46.C	Fabrication d'éléments en matières plastiques pour construction	HC22B3	Éléments en matières plastiques pour la construction	100%
F61.A	Matériel de distribution et de commande électrique	HC27B4	Fils, câbles et matériel d'installation électrique	100%
F61.B	Fabrication de fils et câbles isolés	HC27B4	Fils, câbles et matériel d'installation électrique	100%
		HC27B3G	Autres matériels électriques	80% du poste
		HC26A0	Composants et cartes électroniques	0%
J33.E	Réparation d'articles personnels et domestiques n.c.a	HS95Z0H	Réparation d'autres biens personnels et domestiques	100%
		HS95Z0E	Réparation de chaussures et d'articles en cuir	0%
		HS95Z0B	Réparation d'équipements de communication	0%

Source : Insee, Comptes nationaux

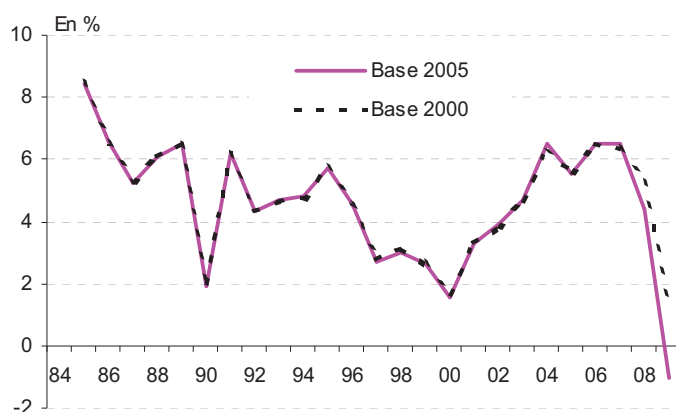
Au total, les charges sont revues à la baisse de 0,878 milliard d'euros en 2009, soit – 3,0 %. Les modifications les plus importantes en valeur proviennent de la révision de la série « petit entretien et réparation dans le logement » (- 0,902 milliard), non impactée par le changement de nomenclature (*cf. tableau 3*).

Tableau 3 : Les différents postes des charges

En millions d'euros et en %	Année 2008				Année 2009			
	Niveau		Écart		Niveau		Écart	
	Base 2000	Base 2005	Absolu (en Mds €)	Relatif (en %)	Base 2000	Base 2005	Absolu (en Mds €)	Relatif (en %)
Charges locatives récupérables :								
Entretien et petits travaux des parties communes	3 055,3	3 078,6	23,3	0,8	3 033,3	3 048,2	14,9	0,5
Services extérieurs :								
Petits travaux dans les logements	15 823,3	15 576,6	-246,7	-1,6	16 065,7	15 164,0	-901,7	-5,6
Multirisques habitation (primes-indemnités)	3 680,4	3 681,5	1,1	0,0	3 778,7	3 781,6	2,9	0,1
Frais de personnels : Personnel d'immeubles	1 563,9	1 565,1	1,2	0,1	1 651,2	1 654,6	3,4	0,2
Autres dépenses :								
Prestations de service	3 110,9	3 110,9	0,0	0,0	3 103,6	3 103,6	0,0	0,0
Déménagements	663,1	667,0	3,9	0,6	620,0	622,1	2,1	0,3
Frais de baux et d'agence	572,9	572,9	0,0	0,0	585,1	585,1	0,0	0,0
TOTAL	28 469,8	28 252,6	-217,2	-0,8	28 837,6	27 959,2	-878,4	-3,0

Source : Compte du logement

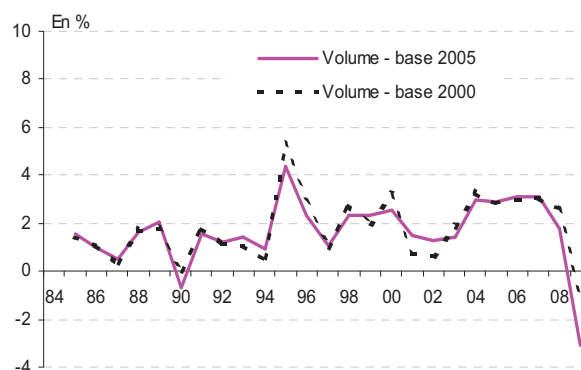
Au total, les évolutions en valeur des charges sont peu impactées par le rebasement (*cf. graphique A.1*). Le partage volume/prix est davantage impacté. Les séries de prix des assurances logement, qui ont été intégralement revues, expliquent, à elles seules, la quasi-totalité des modifications des évolutions des prix des charges.

Graphique A.1 : Évolution annuelle, en valeur, des charges

Source : Compte du logement

Graphique A.2 : Évolution annuelle du prix des charges

Source : Compte du logement

Graphique A.3 : Évolution annuelle des charges en volume

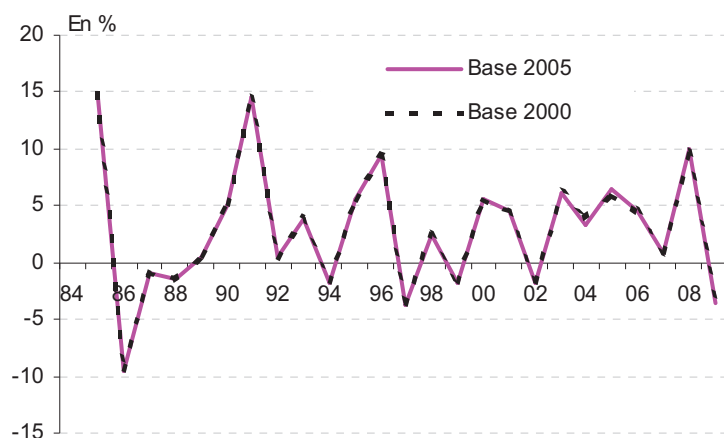
Source : Compte du logement

Les révisions apportées aux dépenses d'énergie

Les révisions apportées à la série des dépenses d'énergie correspondent à la seule intégration des nouvelles séries de dépenses de consommation des ménages en base 2005, le périmètre des activités à prendre en compte restant inchangé.

Le changement de base modifie que très marginalement les évolutions en valeur, volume et prix.

Graphique A.4 : Évolution annuelle des dépenses d'énergie et d'eau en valeur

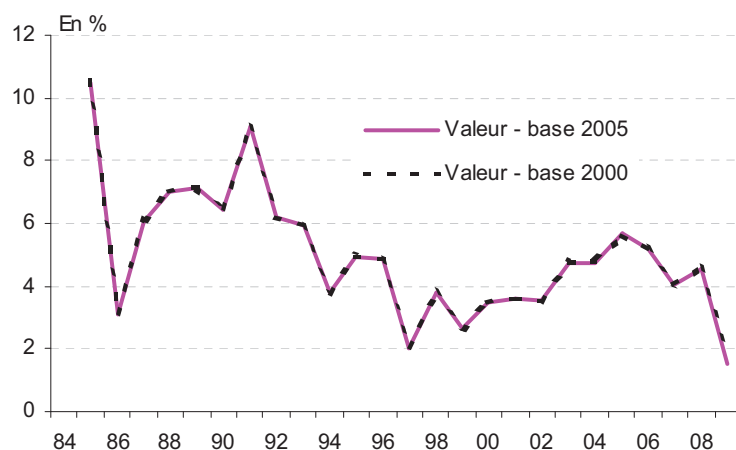


Source : Compte du logement

Nouvelle évolution et nouveau partage prix/volume des dépenses courantes

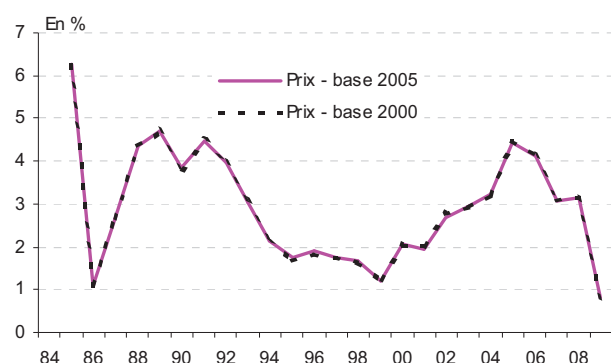
Les modifications les plus importantes induites par le changement de base portent sur les charges, qui représentent 10 % des dépenses courantes. Le passage de la base 2000 à la base 2005 impacte donc peu les évolutions des dépenses courantes et son partage prix/volume.

Graphique B.1 : Évolution annuelle des dépenses courantes en valeur



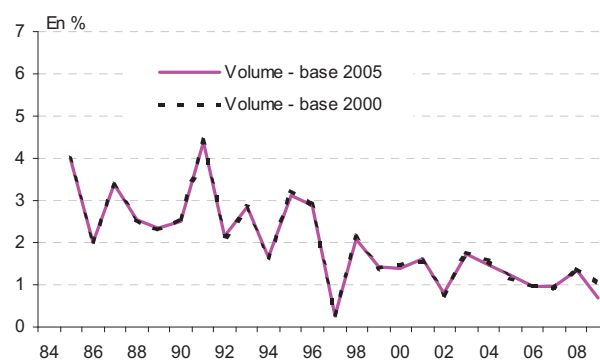
Source : Compte du logement

Graphique B.2 : Évolution annuelle des prix des dépenses courantes



Source : Compte du logement

Graphique B.3 : Évolution annuelle des dépenses courantes en volume



Source : Compte du logement

Les conséquences sur les principaux ratios du compte du logement

Les corrections induites par le changement de base du cadre central conduit à revoir à la hausse les principaux ratios du compte. Ainsi, la dépense en logement représente, en 2009, 22,8 % du PIB, soit 0,2 point de plus qu'en base 2000 (cf. *graphique C.1*). Le poids des dépenses courantes, nettes des aides personnelles, dans le revenu disponible brut des ménages est accru de 0,4 point en 2009 à 22,1 % (cf. *graphique C.2*).

Graphique C.1 : Part de la dépense en logement dans le PIB (en %)



Source : Compte du logement et Insee, Comptes nationaux

Graphique C.2 : Part des dépenses courantes (nettes des aides personnelles) dans le revenu disponible brut des ménages



Source : Compte du logement et Insee, Comptes nationaux

Révision de la dépense en logement consécutive aux travaux d'amélioration de la qualité de la base des permis de construire

Depuis le chiffrage du compte satellite du logement de 2009, trois éléments ont amené à réviser l'évaluation de l'investissement en logements neufs et donc la dépense en logement globalement :

- des nouvelles informations, non encore intégrées dans la base lors du chiffrage du compte 2009 et prises en compte pour le compte 2010 (la base ayant servi à l'élaboration du compte 2009 était l'image arrêtée au 31 mai 2010, celle pour le compte 2010 était l'image arrêtée au 31 mai 2011) ;
- des opérations « qualité » menées par le SOeS sur la base des permis de construire ;
- des annulations plus nombreuses que les années précédentes, en lien avec la conjoncture économique. Lors de l'évaluation précédente, l'information n'étant encore que partiellement remontée, l'ampleur des annulations n'a pu être prise en compte dans sa totalité.

Plusieurs agrégats entrant dans la chaîne de calcul de l'investissement sont affectés par ces différentes opérations :

- le nombre de logements autorisés, commencés et terminés ;
- la production en équivalent logement et en équivalent surface ;
- la formation brute de capital fixe ;
- l'investissement en logements neufs.

Les opérations qualité menées par le SOeS sur la base des permis de construire

Depuis mi-2010, d'importantes opérations ont été menées afin d'améliorer la qualité des données issues de Sit@del2. Ces travaux font suite au changement d'application de gestion des permis de construire. Jusqu'en mars 2009, les permis de construire étaient en effet gérés dans Sitadel1, application qui ne permettait pas de réaliser ces travaux qualité.

Les deux principales opérations qualité menées ont été :

- la suppression, de la nouvelle base, de « doublons ». En effet, certains instructeurs ou pétitionnaires peuvent préférer déposer un nouveau permis plutôt que de modifier celui déjà existant et sans annuler le premier ;
- le traitement des permis de construire anciens qui étaient restés au statut « autorisé » parce qu'aucune autre information les concernant n'avait été transmise par les centres instructeurs ou les pétitionnaires.

Ces deux opérations ont permis de supprimer plus de 40 000 logements de 2002 à 2010. 84 % d'entre eux correspondent à des permis qui avaient été autorisés entre 2006 et 2010, l'année 2009 en concentrant à elle seule près du quart.

D'autres opérations ont permis de corriger des incohérences constatées dans la base de données, comme par exemple :

- des permis au statut d'achevé et dont le nombre de logements autorisés est supérieur au nombre de logements mis en chantier ;
- des permis caractérisés par un nombre de logements mis en chantier supérieur au nombre de logements autorisés quelque que soit leur statut ;
- des permis de maisons individuelles avec des surfaces atypiquement élevées ;
- des permis pour lesquels le nombre de logements individuels mis en chantier est positif alors que les nombres de logements individuels purs mis en chantier et de logements individuels groupés mis en chantier sont tous deux nuls.

L'impact sur le nombre de logements est moindre pour ces autres opérations.

Les conséquences sur l'évaluation de l'investissement en logements neufs

Sur les années anciennes (avant 2005), les différents agrégats (nombre de logements terminés, investissement en logements neufs...) sont peu impactés : les écarts sont strictement inférieurs à 1 % en valeur absolue.

Pour les années récentes, les opérations sont liées :

- à des pratiques anciennes (Sitadel1) et maintenant révolues ;
- à la mise en place de la réforme du droit des sols (octobre 2007) et à sa prise en compte par les acteurs (instructeurs, éditeurs de logiciels, etc.) en 2008 et 2009 ;
- à la stabilisation de l'application de Sit@del2 après ses premiers mois de mise en place (2009).

Les impacts des opérations qualité sont donc plus importants sur la période 2006-2009.

Ainsi, lors du chiffrage réalisé pour le compte 2009, l'ensemble des agrégats concourant au calcul de l'investissement en logements neufs étaient surévalués (cf. tableau 1).

Par conséquent, le nombre de logements mis en chantiers et terminés et la production en équivalent logement et en équivalent surface, qui est évaluée en fonction de l'avancement des travaux de construction, sont revus à la baisse (respectivement - 9,0 %, - 12,1 %, - 10,9 % et - 6,9 %). La FBCF en surface qui en découle, l'est également de 6,8 % (- 2,7 millions de m²). Les prix n'étant pas impactés par les opérations qualité et la prise en compte de nouvelles informations, la révision de la FBCF en volume se traduit directement sur celle en valeur (- 7,2 %, soit - 4,2 milliards d'euros).

Au final, l'investissement en logements neufs pour 2009 s'établit à 69,9 milliards d'euros, au lieu de 73,6 milliards d'euros (- 4,9 %).

Tableau 1 : Comparaison des résultats issus des différents chiffrages pour l'année 2009

	CSL09 (1)	CSL10 (2)	Écart absolu (2)-(1)	Écart relatif (%) (2)/(1)
Nombre de logements (en milliers)				
- commencés	357,7	325,4	- 32,3	- 9,0
- terminés	448,5	394,4	- 54,1	- 12,1
Production				
- équivalent logement (en milliers)	404,4	360,4	- 44,0	- 10,9
- équivalent surface (en millions de m ²)	39,6	36,8	- 2,8	- 6,9
Formation brute de capital fixe				
- en surface (en millions de m ²)	40,1	37,4	- 2,7	- 6,8
- en valeur (en milliards d'euros)	58,8	54,6	- 4,2	- 7,2
Investissement en logements neufs (en milliards d'euros)	73,6	69,9	- 3,7	- 4,9

Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1

Champ : France métropolitaine

A) Les conséquences sur l'évaluation du nombre de logements commencés et terminés

1. Les logements commencés et terminés

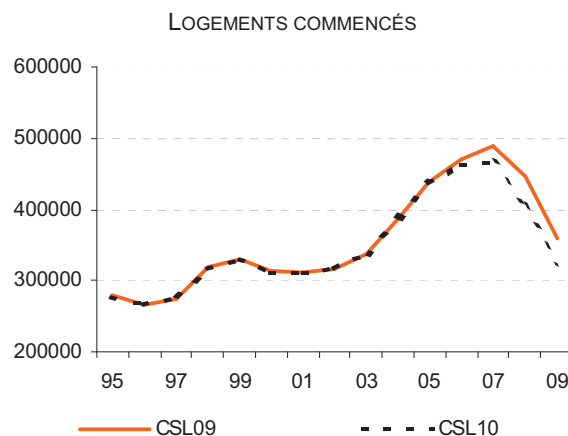
Pour un permis autorisé, les informations sur le début et la fin de chantier ne sont pas toutes disponibles dans la base des permis de construire pour la période récente du fait que ces informations n'ont pas encore été transmises à Sit@del2. Des hypothèses sur le déroulement des chantiers sont donc élaborées, hypothèses glissantes fondées sur les observations passées (taux d'annulation des projets, délai de mise en chantier et durée des travaux) et sur les informations conjoncturelles relatives aux tensions dans le secteur de la construction. Les grilles délais, établies principalement grâce aux observations passées, ne sont que peu impactées par les opérations qualité et les nouvelles informations.

Par contre, des opérations « qualité » liées au traitement des doublons dans la base et de l'augmentation récente des annulations liées à la conjoncture économique ont nécessité d'établir de nouveaux taux d'annulation. Cette révision a été d'autant plus forte qu'il y a un an et en raison des délais de remontées de l'information, le nombre d'annulations pour 2009 était encore mal connu.

En conséquence, les écarts sont logiquement très faibles pour les années antérieures à 2006 et plus marqués pour les années récentes. L'impact est plus important sur les logements collectifs, les travaux de qualité sont plus centrés sur les permis avec de nombreux logements (collectifs, individuels groupés ou permis en résidence).

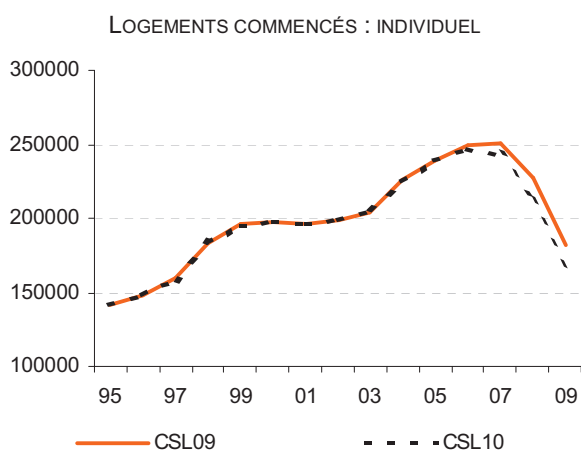
Les graphiques ci-dessous représentent, pour les logements commencés, puis terminés, les écarts par type de logement entre les différentes versions du compte satellite du logement :

Graphique 2



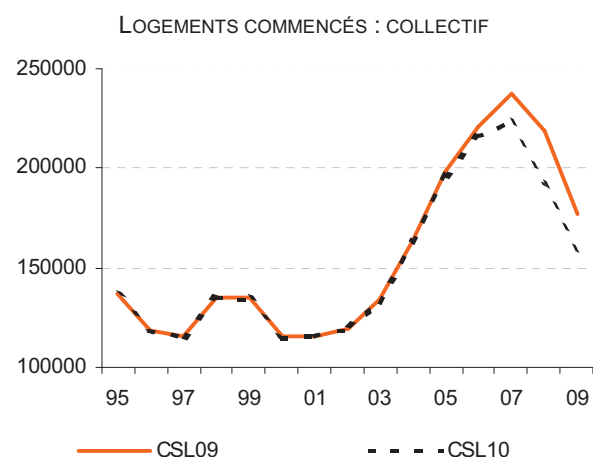
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

Graphique 3



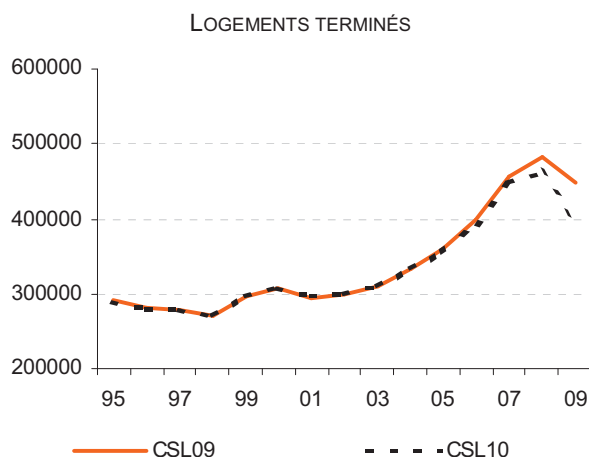
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

Graphique 4



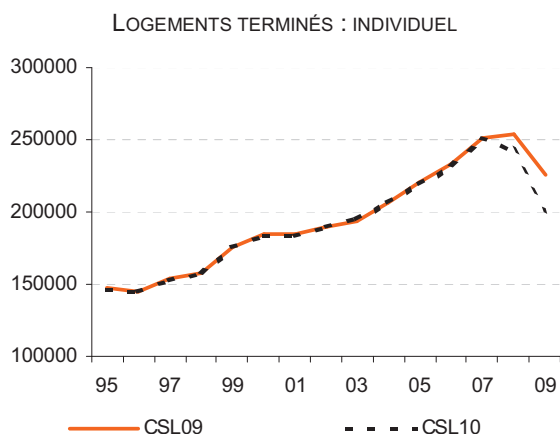
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

Graphique 5



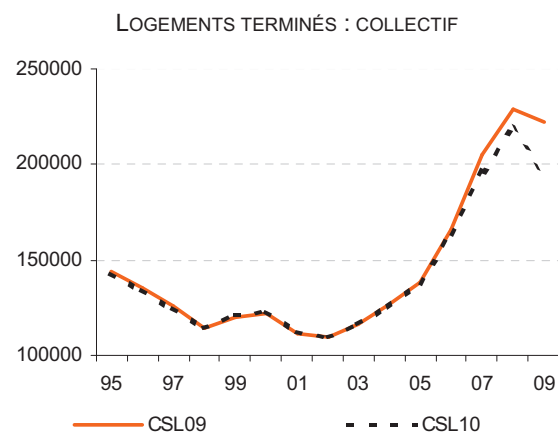
Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
 Champ : France métropolitaine

Graphique 6



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
 Champ : France métropolitaine

Graphique 7



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
 Champ : France métropolitaine

B) Les conséquences sur l'évaluation de la production et la FBCF en logements neufs

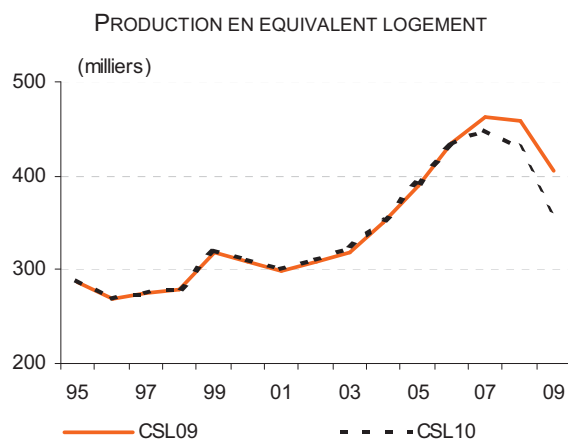
1. La production

Le passage du nombre de logements commencés à la production en équivalent logement s'opère par la prise en compte de l'avancement des travaux, en considérant que ce dernier est linéaire dans le temps.

La production étant la traduction de l'activité entre les mises en chantier et l'achèvement, elle est directement impactée par les modifications apportées par les opérations « qualité » et, quelque peu, par l'intégration des remontées d'informations sur les permis entre juin 2010 et mai 2011.

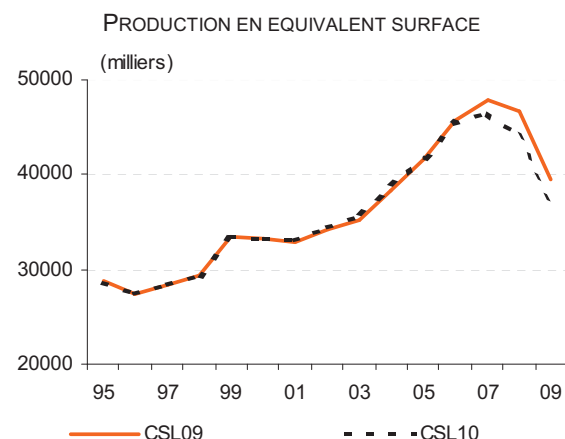
La production en équivalent surface est revue à la baisse de façon moins prononcée que celle en équivalent logement, compte tenu du fait que l'individuel pur est moins impacté par le changement de base. Les logements collectifs, plus impactés, ont en moyenne une surface moindre que les logements individuels.

Graphique 8



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

Graphique 9

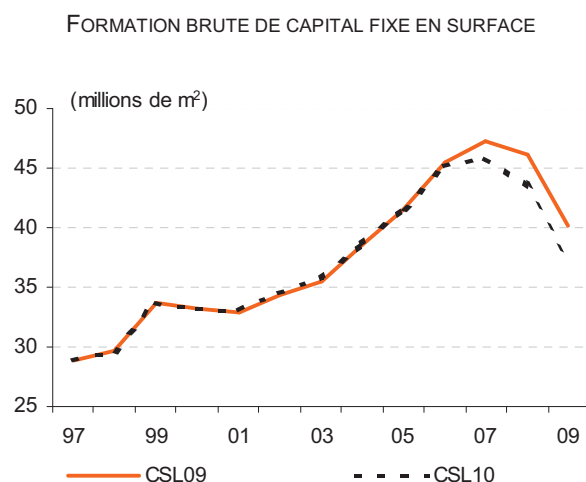


Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

2. La formation brute de capital fixe

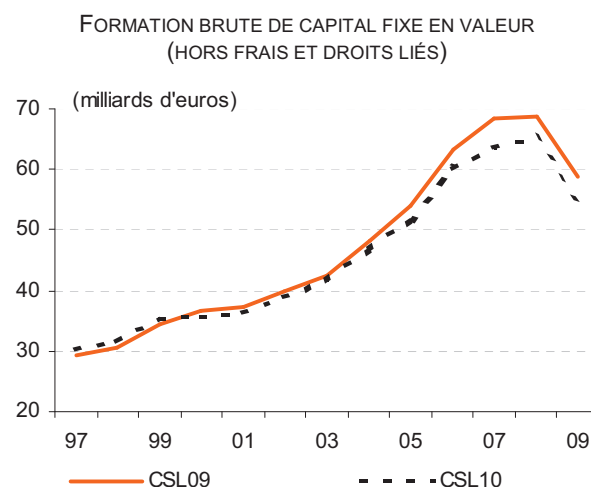
La formation brute de capital fixe (FBCF) repose sur une estimation des volumes à partir des données physiques de construction neuve, puis de sa valeur, connaissant l'évolution de l'indice du coût de la construction. Ce dernier n'étant pas impacté par les travaux méthodologiques décrits ci-dessus, la révision de la FBCF en volume se traduit donc directement sur celle en valeur.

Graphique 10



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

Graphique 11



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France métropolitaine

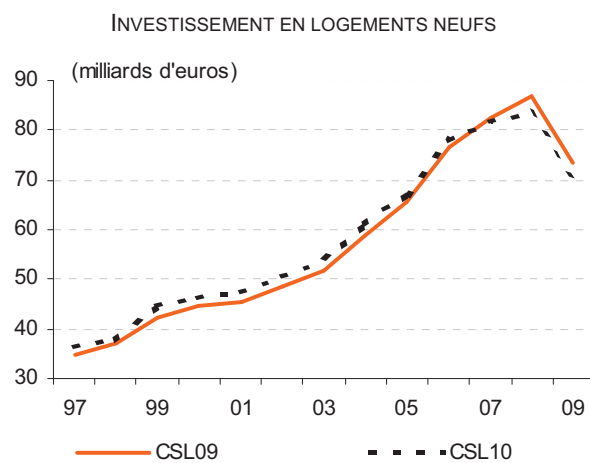
3. L'investissement en logements neufs

L'investissement en logements neufs correspond à la FBCF en logements neufs estimée précédemment pour la France métropolitaine, majorée de la part des DOM, des terrains d'assise, de la fraude, des taxes liées à la construction neuve et des frais et droits liés.

La part des DOM, auparavant fixée à 1 % de la métropole, a été revue. Elle est de 2,8 % en 2009.

Au total, dans le rapport des comptes 2010, l'investissement en logements neufs est révisé à la baisse de 3,6 milliards pour 2009 (- 4,9 %).

Graphique 12



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 et de Sitadel1
Champ : France entière

QUATRIÈME PARTIE

ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES, 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.....	163
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
Prêt à l'accession à la propriété (PAP)	178
Prêt à l'accession sociale (PAS)	179
Prêt à 0 %.....	179
Prêt conventionné (PC)	179
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	180
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.....	182
Surface corrigée	183
Surface habitable.....	183
Surface utile.....	183

PRÉSENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

La comptabilité nationale fournit une représentation synthétique et quantifiée de l'économie d'un pays. Son cadre central repose sur des choix théoriques et dépend de la maturation des théories, de la nature des préoccupations sociales dominantes. Il est en outre contraint par la possibilité d'effectuer certaines mesures, de rassembler effectivement des données et de les intégrer sans complexité ni lourdeur excessive aux autres données du cadre central.

Certains domaines essentiels de préoccupation collective, comme le logement, transcendent en général les frontières habituelles des secteurs institutionnels, les définitions des opérations des comptes, voire les limites du champ économique retenu par le cadre central, et les nomenclatures utilisées, de sorte que l'analyse de leur fonction économique n'est pas réellement possible à partir des seuls comptes nationaux. Ils font l'objet d'un compte distinct, dit compte satellite.

Ces comptes satellites remédient à ces inconvénients en répondant à un double objectif :

- ils rassemblent de manière exhaustive les flux monétaires relatifs à leur domaine et les structurent de façon à faire apparaître les flux intéressant spécifiquement les différents acteurs ;
- ils rassemblent les données non monétaires et les articulent avec les données précédentes.

Le premier objectif vise à développer des éléments inclus dans le cadre central de comptabilité nationale, donc porteurs de ces contraintes, mais aussi à permettre des approches comportant des degrés de liberté vis-à-vis de ce cadre central.

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

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

I - Le domaine du compte du logement

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

loger, c'est consommer un service de logement), la seconde à la notion de bien « logement ».

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

Le domaine du logement comprend un certain nombre de biens et services connexes dont la production n'est pas détaillée, mais qui sont partie prenante de la dépense totale de logement. Ces biens et services comprennent en particulier les produits de la construction liés au logement, la distribution d'eau, d'électricité, de gaz et les services des notaires, des syndicats de copropriété, des assurances, des agents immobiliers, des entreprises de gardiennage, de nettoyage, de déménagement...

Les investissements nécessaires à la production du service de logement (acquisitions de logements et travaux d'entretien et d'amélioration) sont présentés dans le compte, ainsi que les dépenses correspondantes. En revanche, le compte du logement ne cherche pas à décrire les activités des entreprises du secteur de la construction (qui peut porter sur des bâtiments non résidentiels, ou encore sur des ouvrages d'arts) ou celles des promoteurs liées au logement.

Géographiquement, le territoire économique couvert par le cadre central de la comptabilité nationale est constitué de la France métropolitaine et des départements français d'outre-mer. Par souci de cohérence avec le cadre central de la comptabilité nationale, le compte du logement étudie les activités relatives aux logements situés sur ce territoire. Ce souci de cohérence implique également que les activités relatives aux DOM ne sont pas isolées des activités concernant la France métropolitaine. Il aurait pu être intéressant néanmoins de construire un compte satellite spécifique pour ces départements, mais il s'avère que tous les chiffres du compte ne peuvent pas être effectués séparément pour les DOM et la métropole, en particulier pour les charges et les impôts.

II - Le cadre d'analyse

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

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

Généralement, le service de logement met en relation deux agents économiques : le propriétaire et l'occupant d'un logement, le propriétaire et l'occupant pouvant être ou non la même personne. Cette relation revêt deux formes principales, selon que ces deux agents soient une même personne, le propriétaire occupant, ou deux différentes (bailleur et locataire). Dans ce dernier cas, elle peut éventuellement s'exercer par le truchement d'un intermédiaire (administrateur de biens).

Bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Dans la réalité, la situation est plus complexe. En fait, ce ne sont pas deux, mais potentiellement trois agents qui interviennent. Le propriétaire du logement, détenteur légalement du bien, peut en effet ne pas disposer du droit d'usage du logement (par exemple dans le cas de la nu-propriété) et l'avoir cédé à un tiers, qui assure alors la production de service de logement. Le service de logement met donc alors en relation le producteur et le consommateur du logement.

Ces 3 fonctions (consommateur, producteur et détenteur) peuvent être soit exercées par des agents distincts, soit regroupées selon différentes combinaisons (dites filières de production), au nombre de quatre. En effet, on élimine le cas purement anecdotique où les fonctions de

consommation et de possession sont exercées par un agent unique et celles de production par un autre agent distinct.

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

- les débirentiers occupants d'un viager libre sont à la fois consommateur et producteur du logement, sans en être détenteur : ils sont assimilés à des propriétaires occupants ;

- les usufruitiers et les crédiérentiers occupants (qui cumulent les fonctions de détenteurs et consommateur du logement, sans en être le producteur) sont considérés comme des ménages logés gratuitement. Comme ces derniers, ils sont assimilés à la filière propriétaire bailleur ;

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

- pour ce qui concerne les logements locatifs ou gratuits, on considère que les fonctions de possesseur et de producteur du service de logement sont toujours exercées par une seule et même personne physique ou morale : le propriétaire-bailleur.

Les logements mis à disposition gratuitement sont toujours classés dans les filières des bailleurs. On considère en effet que le service de logement n'est pas, dans ce cas, produit par le bailleur pour son propre compte, mais pour le compte d'un tiers. Ce service constitue un avantage en nature pour le consommateur.

Tableau 1

DÉFINITION DES FILIÈRES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

Type de production	Fonctions	Détenteur	Producteur	Consommateur
Production pour compte propre	- par le propriétaire	propriétaire occupant		
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	propriétaire bailleur		locataire ou logé gratuitement
Production pour le compte d'un tiers	- par le propriétaire	nu-propriétaire	usufruitier occupant	
	- à l'aide d'un bien détenu par autrui	nu-propriétaire	bailleur	locataire ou logé gratuitement

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

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

II.1.2 - Les résidences secondaires

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

II.1.3 - Les logements vacants

La vacance recouvre des situations diverses que l'on peut schématiquement classer en deux catégories, selon sa durée :

- la vacance frictionnelle, de courte durée, concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;
- la vacance structurelle, caractérisée par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

En pratique, les dépenses imputées à la filière "logements vacants" concernent l'ensemble de la vacance.

Les logements vacants sont par nature inoccupés. Les dépenses courantes, à la charge du consommateur du logement, sont donc nulles pour la filière des logements. En revanche, ils font quand même l'objet de dépenses d'énergie et de charges (c'est principalement le cas pour des logements collectifs). L'intégralité de ces dépenses est affectée au propriétaire du logement. Ces dépenses sont donc prises en compte dans le calcul des emplois dans le compte du producteur.

Dans de très nombreux cas, les logements qui font l'objet d'investissements, qu'il s'agisse d'acquisition de logements neufs ou anciens ou de travaux de gros entretien-amélioration, sont vacants au moment de l'opération. Dans le cas de la vacance frictionnelle notamment, cette situation est provisoire et l'on suppose que la réalisation de

l'investissement est le préalable à une utilisation connue : le logement sera soit occupé par son propriétaire, soit loué, soit utilisé comme résidence secondaire. La dépense en capital correspondante sera donc retracée dans la filière "d'arrivée". C'est pourquoi les dépenses d'investissement en logement ne sont jamais imputées à la filière « logements vacants ».

II.1.4 - Les locaux d'hébergement

Les locaux d'hébergement constituent une filière à part entière du compte satellite du logement, distincte des filières des logements ordinaires. S'ils ont clairement vocation à loger, ou à héberger, des personnes, ces locaux se distinguent toutefois des logements ordinaires dans la mesure où les redevances versées par leurs occupants comprennent d'autres prestations que celles du strict service de logement. Par ailleurs, les informations disponibles ne permettent pas de couvrir l'ensemble des locaux concernés. En 2010, les catégories d'établissements intégrées dans le compte du logement sont relatives à l'accueil des personnes âgées, des adultes handicapés, des personnes en difficulté sociale, des travailleurs et à certaines catégories de logements pour les étudiants (résidences universitaires traditionnelles¹. En revanche, les établissements pour lesquels il n'existe aucune information, tels les foyers privés pour étudiants, ne sont pas retenus comme locaux d'hébergement, mais sont comptabilisés dans les logements ordinaires. De plus, l'intégration des locaux d'hébergement nécessite des traitements statistiques et comptables différents de ceux que l'on applique aux logements ordinaires. C'est ainsi par exemple que la distinction entre charges récupérables sur les occupants et charges non récupérables ne peut pas être faite pour ces locaux. De ce fait, les redevances inscrites en ressources des comptes des producteurs de la filière « locaux d'hébergement » comprennent, outre les loyers, les charges récupérables. En contrepartie, celles-ci sont comptabilisées en charges des producteurs². De même, les données actuellement disponibles ne permettent pas de déterminer les investissements en logement relatifs à la filière des locaux d'hébergement.

¹ Les résidences universitaires se répartissent entre résidences universitaires traditionnelles (soit gérées par les CROUS) et résidences universitaires conventionnées. Ces dernières font partie des logements ordinaires. C'est pourquoi seules les résidences universitaires traditionnelles sont reprises dans les locaux d'hébergement.

² Ce traitement permet d'obtenir une évaluation correcte du profit courant pour la filière des locaux d'hébergement.

II.1.5 - Les filières du compte du logement

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

Tableau 2

LES FILIÈRES DU COMPTE DU LOGEMENT

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

II.2 - Flux et agrégats du compte du logement

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

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

II.2.1 - Les opérations économiques

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

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui sont censées alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine

(salaires, revenus du patrimoine...). On ne peut donc pas réaliser de compte Emplois-Ressources pour les consommateurs.

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

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

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

II.2.2 - La description des flux

Une analyse en termes de droits constatés

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

Le problème ne se pose pas réellement pour les opérations portant sur des biens et services. Qu'il s'agisse de la consommation des occupants, des ressources et des charges des producteurs, les montants correspondent en général aux montants dus. Dans nombre de cas, la différence est minime par rapport aux montants versés et elle tient simplement aux décalages de paiement. Il convient toutefois de souligner que les loyers réels, de même que les charges, comprennent des montants qui ne seront jamais versés (impayés de loyers ou de charges) et qui devraient être déduits de la valeur des loyers réels ou de celle des charges. Faute d'information, ces impayés ne sont pas évalués en 2010, ce qui affecte le calcul du résultat courant des producteurs.

Par ailleurs, suivant en cela les règles de la comptabilité nationale, la formation brute de

capital fixe en logements neufs est enregistrée au fur et à mesure de l'avancement des travaux à partir du moment où les logements ont trouvé un acquéreur. Les sources utilisées dans le compte du logement reposent sur la production annuelle de logements neufs.

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

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

Les aides aux consommateurs sont également enregistrées sur la base des versements. Toutefois, depuis l'exercice 1996, les aides personnelles sont comptabilisées pour leur montant dû.

Une analyse homogène

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

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements. De la même

manière, on considère que, pour un propriétaire occupant, l'usage du logement qu'il possède représente une économie de loyer équivalente au loyer d'un logement similaire du parc locatif (en l'occurrence, il s'agit du parc locatif privé). Dans ce cas, la production du service de logement est une activité non marchande et le consommateur verse au propriétaire (le producteur), c'est-à-dire à lui-même, un loyer dit imputé correspondant à la rémunération du service de logement. L'évaluation de la production du service de logement produit par les bailleurs est simple puisqu'elle s'obtient en sommant les loyers quittancés de tous les locataires. En revanche, il est plus compliqué d'évaluer la production non marchande de service de logement, ainsi que la production marchande correspondant à l'usage des logements gratuits. Pour cela, le compte satellite du logement s'appuie sur les règles générales édictées par le système européen de comptabilité nationale, tout en les complétant par des règles relevant des particularités françaises. Le cadre central de comptabilité nationale a adopté la même démarche.

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

Cette analyse pourrait s'étendre à l'ensemble de la production marchande vendue à un prix soumis à d'autres déterminants que ceux du marché, c'est-à-dire pour tous les logements dont le loyer quittancé est différent du loyer théorique évalué au prix du marché. La différence représente un avantage en nature qui peut provenir soit de dispositions législatives ou réglementaires (HLM, logements conventionnés hors secteur HLM, logements régis par la loi de 1948), soit du caractère manifestement sous-évalué du montant du loyer (par exemple certains cas de location entre parents et enfants). Cependant, affecter à ces logements les mêmes loyers que ceux pratiqués dans le secteur privé, et compenser la différence avec le loyer effectivement pratiqué par l'inscription d'un transfert (que ce soit une subvention ou une prestation sociale) est exclu du cadre central de la comptabilité nationale. L'évaluation des loyers imputés ne porte donc que sur les loyers des propriétaires occupants, des logements gratuits (même si ces loyers ont un caractère marchand) et des résidences secondaires.

II.2.3 -La dépense nationale de logement

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en

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

La dépense nationale en logement comprend également un certain nombre d'opérations qui ne constituent pas des opérations sur biens et services. Ces opérations ne doivent pas faire double compte avec les flux énumérés précédemment et elles doivent correspondre à des versements effectifs. On y trouvera en particulier tous les transferts à la charge des occupants (primes moins indemnités d'assurance de dommages, frais de personnel), les charges autres que les consommations intermédiaires relatives aux logements vacants, les subventions d'exploitation reçues par les producteurs autres que les bonifications d'intérêt³ et toutes les aides classées en autres aides aux consommateurs et/ou aux producteurs. Ces aides, notamment celles liées au PLA fiscal, donnent en effet lieu à un versement effectif mais, n'étant pas comptées comme des aides à l'investissement, elles ne font pas double compte avec la formation de capital fixe en logement⁴.

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.

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

I – Nomenclature

I.1 - La nomenclature des dépenses courantes

code	libellé	contenu
20.1	Consommation de service de logement	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes. Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Droit au bail. Redevances des locaux d'hébergement hors taxe additionnelle au droit de bail (TADB).
22.1	Production de service de logement (prix de base)	Loyers d'habitation hors charges et éléments annexes (hors TADB). Loyers des logements-foyers dans le champ des résidences principales. Loyers des parkings liés au service de logement. Taxe sur le dépassement des plafonds de ressources. Subventions d'équilibre. Redevances des locaux d'hébergement.
20.2	Dépenses en énergie	Abonnement et consommation pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la cuisson (combustibles minéraux solides, gaz naturel, gaz distribué, fiouls, gaz pétroliers liquéfiés, produits de la sylviculture, chauffage urbain); dépense d'électricité, consommation d'eau; y compris les taxes.
20.3 21.1	Charges locatives récupérables Charges locatives non récupérables pour les producteurs	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, ...).
20.4 21.2	Services extérieurs pour les consommateurs Services extérieurs pour les producteurs	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.
20.5 21.3	Frais de personnel pour les consommateurs (partie récupérable) Frais de personnel pour les producteurs (non récupérables)	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).
20.6 21.6	Autres dépenses pour les consommateurs Autres dépenses pour les producteurs	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.
20.7 20.8 21.4 21.5 21.7 21.8 21.9	Aides à la personne Aides aux déménagements Impôts et taxes autres que la TVA Intérêts des emprunts Impayés sur loyers et charges Transferts à l'occupant Consommation de capital fixe en logement	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.
22.2	Subventions d'exploitation	Subventions versées par les APUC et les collectivités locales hors prêts spéciaux du CFF et bonifications d'intérêt pour les HLM et les prêts aux fonctionnaires.
22.3	Autres produits	Indemnités d'assurance.

I.2 - La nomenclature des dépenses en capital

code	libellé	contenu
23.1	Logements neufs	Opérations destinées à la création de logements neufs ou à l'extension de logements existants.
23.11 23.111	Bâtiments hors terrain Construits à l'initiative de l'acquéreur	Valeur des travaux réalisés au cours de la période en vue de la création de logements neufs ou de l'extension de logements existants non destinés à la vente. 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	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FARIF, du FGAS, partie de la prime d'épargne logement, subvention prêt à 0 % et aides spécifiques au DOM ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.22	Aides au financement d'acquisitions de logements d'occasion	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM y compris subventions pour surcharge foncière, subventions PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, PAP (à compter de 1988), subventions du FGAS, partie de la prime d'épargne logement et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (collectivités locales, sécurité sociale).
24.32	Aides au financement de travaux sur immeubles existants	<ul style="list-style-type: none"> - Aides de l'État : subventions PLA-CDC/CPHLM, PLA d'insertion et PLA très sociaux (hors PLA fiscal), subventions PLA CFF, subventions PAP (à compter de 1988), prime pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS), subventions de l'ANAH, primes pour l'amélioration de l'habitat (PAH), partie de la prime d'épargne logement, subventions du FGAS et subvention prêt à 0 % ; - Aides des employeurs : "subventions" 1 % ; - Autres aides à l'investissement (APUC, collectivités locales, sécurité sociale).
24.13 24.23 24.33 24.53	Emprunts	Flux de prêts nouveaux utilisés au financement d'investissements en logement, à l'exclusion des préfinancements, des crédits relais et des emprunts se substituant à des emprunts plus anciens en cas de renégociation.
24.131 24.231 24.331 24.531	Emprunts aidés	<ul style="list-style-type: none"> - Prêts locatifs aidés (PLA) de la Caisse des Dépôts et Consignations ou de la Caisse de Prêts aux organismes HLM (CPHLM) et du Crédit Foncier de France ; - Prêts complémentaires à la PALULOS ; - Prêts pour l'accession à la propriété (PAP) ; - Prêts à 0 % , - Pass-foncier.
24.132 24.232 24.332 24.532	Emprunts non aidés	

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

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

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

I.5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
	Aides aux consommateurs	
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues par les consommateurs du service de logement).
30.1.2	Autres aides perçues	Comprend les aides des FSL et de l'ALT et la prime à la cuve. Elles apparaissent dans les tableaux 311 (autres aides aux consommateurs) et 314 (aides perçues par les consommateurs du service de logement).
30.2	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux consommateurs.
30.3	Avantages conférés aux consommateurs du service de logement	= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.2.
30.4	Frais de gestion	Frais liés à la gestion des aides personnelles. Ils constituent une dépense à la charge des financeurs mais ne sont pas perçus par les bénéficiaires. Apparaissent dans le tableau 311.
30.5	Aides versées aux consommateurs du service de logement	Elles représentent l'ensemble des dépenses engagées par les financeurs (État, collectivités locales, employeurs, régimes sociaux), (= 30.1.1 + 30.1.2 + 30.4).
	Aides aux producteurs	
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1 + 30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et Action Logement (1 %)...). Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1 + 30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, Prêt à 0 %, Eco-prêt à 0 %, PAS, prêts d'épargne logement, Pass-Foncier. Les avantages de taux de ces prêts correspondent en grande partie à des bonifications d'intérêts, c'est à dire à des aides versées, mais non perçues par les bénéficiaires.
30.7.2	Prêts réglementés	Ces prêts bénéficient de taux privilégiés par rapport à ceux du marché mais n'entraînent pas de dépenses pour l'État. Ils regroupent les PLI, les PC, les prêts Action Logement (1 %) et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs.
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6 + 30.7 + 30.8 + 30.9

NOMENCLATURE ET DÉFINITIONS

code	libellé	contenu
30.11	Frais de gestion et décalages temporels	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'État du 20 avril 2001 portant réforme de l'Anah s'est appliqué, dès sa publication, aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants au 1^{er} janvier 2002.

Aide à la personne

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

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

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

Aide à la pierre

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

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

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

Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)

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

Aide personnalisée au logement (APL)

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à compter du 1^{er} janvier 2008, certains paramètres

des barèmes des aides personnelles au logement sont indexés chaque année sur l'indice de référence des loyers (IRL). La mise en œuvre de cette indexation a conduit à une revalorisation de 2,76 % au 1^{er} janvier 2008 et de 2,95 % au 1^{er} janvier 2009 des loyers plafonds et mensualités plafonds des nouveaux accédants dont le contrat de prêt a été signé postérieurement au 31 décembre 2007, des forfaits de charges, des redevances plafonds et des loyers forfaitaires.

Allocation logement (AL)

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

Il en existe deux types :

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

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

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

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

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

Amortissement 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'État par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts ;
- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM) ;
- depuis 1986, la Caisse des Dépôts est le banquier direct des organismes de logement social.

Comité interprofessionnel du logement (CIL)

Les comités interprofessionnels du logement sont des associations à but non lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la "participation des employeurs à l'effort de construction" (Peec) (*voir ce terme*). Ils sont regroupés au sein de l'UESL (Union d'Économie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'Unil (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'État des

conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la Peec. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Anpeec), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'Anpeec contrôle également le respect des conventions conclues entre l'État et l'UESL.

Conventionnement

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

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

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

Crédit foncier de France

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

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

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

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Épargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions

de service public qu'il remplissait pour le compte de l'État (contrôle des prêts conventionnés désormais assuré par la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS), suivi du marché hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale de l'habitat (Anah), etc...).

Eco-prêt à 0 %

Adopté en loi de finances pour 2009, dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, l'éco-prêt à 0 % est un prêt aidé par l'État pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique des logements construits avant 1990. Ces rénovations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie, de favoriser les énergies renouvelables et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Permettant de financer jusqu'à 30 000 euros de travaux, l'éco-prêt à 0 % n'est soumis à aucune condition de ressources. Sa durée de remboursement est de 10 ans. L'emprunteur ne supporte aucun intérêt, ni frais de dossier, à payer à l'établissement prêteur. Les intérêts du prêt sont financés par l'État qui accorde à l'établissement de crédit le bénéfice d'un crédit d'impôt.

Ce prêt est attribué aux propriétaires, qu'ils soient occupants ou bailleurs. Un seul prêt peut être accordé par logement, même en cas de changement de propriétaire, et quel que soit le montant de l'éco-prêt qui aura été accordé.

Il est cumulable avec les autres dispositifs d'aide au logement, notamment le crédit d'impôt « développement durable » (sous condition de ressources), les aides de l'Anah et des collectivités territoriales et le prêt à 0 %.

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'État incluse) et le prêt est accordé au taux de 4,6 %.

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

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

En août 2003, la rémunération passe à 2,5 % et le taux du prêt à 4,2 %.

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

Le compte d'épargne logement (CEL)

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

L'épargne rapporte chaque année des intérêts nets d'impôts au taux de 1,25 % l'an depuis le 1^{er} août 2006 et une prime d'État proportionnelle aux intérêts, subordonnée à l'octroi d'un prêt. L'apport initial minimal est de 300 euros et les versements ultérieurs sont libres. Le plafond des dépôts est fixé à 15 300 euros au terme de l'épargne.

Le prêt acquis au bout d'un an et demi est consenti au taux de 2,75 % l'an (taux actuariel). Au sein d'une même famille, les avantages acquis sur les différents comptes peuvent être cumulés et donner ainsi droit à un prêt plus important.

De 1998 à 2009, les taux ont évolué comme suit :

A partir de juin 1998, la rémunération s'établit à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %. Depuis le 1^{er} août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1^{er} juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1^{er} août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'État). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1^{er} août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1^{er} février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1^{er} août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,5 %.

Au 1^{er} février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,75 %.

Au 1^{er} août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 4,25 %.

Au 1^{er} février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 3,25 %.

Au 1^{er} mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'État) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

En août 2010, la rémunération s'établit à 1,25 % (hors prime d'État). Le taux du prêt est de 2,25 %.

Fonds de solidarité pour le logement (FSL)

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

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

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

Les fonds de solidarité logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1^{er} janvier 2005.

Garantie universelle des risques locatifs (GRL)

Depuis 2006, la garantie universelle des risques locatifs (GRL) consiste en une extension du champ de couverture des assurances contre les risques d'impayés de loyer. Elle favorise l'accès au logement d'un plus grand nombre de candidats locataires. L'union d'économie sociale du logement (UESL) verse, par l'intermédiaire du fonds GRL, des compensations aux compagnies d'assurances qui proposent cette garantie.

Habitation à loyer modéré (HLM)

Ce terme désigne :

- un réseau de constructeurs bénéficiant d'un financement particulier jusqu'à la réforme de 1977. Il regroupe plus d'un millier d'organismes, emploie plusieurs dizaines de milliers de salariés ;
- l'ensemble des habitations construites et gérées par ces organismes (4 millions de logements) ;
- les financements propres au réseau HLM jusqu'en 1977.

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

Le 27 juin 1925, l'Union Nationale des Fédérations d'Organismes d'HLM, devenue Union Sociale pour l'Habitat en 2002, était créée, dans le but de coordonner les efforts des diverses fédérations d'organismes d'HLM, de permettre l'étude en commun dans un plan général des questions qui intéressent tous ces organismes et de présenter avec une autorité accrue leurs revendications auprès des pouvoirs publics.

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

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat (OPH)

L'ordonnance du 1^{er} Février 2007 a intégré l'ensemble des OPHLM et OPAC dans un nouveau statut unique : les offices publics de l'habitat (OPH).

La Fédération nationale des offices publics de l'habitat représente les Offices dans les discussions auprès des Pouvoirs Publics concernant les orientations de la politique du logement social en France, dans les négociations avec les partenaires du financement de l'habitat social et dans les instances de concertation avec les organisations représentatives des locataires

et avec l'État, dans les relations avec les institutions de la fonction publique territoriale.

La Fédération des entreprises sociales pour l'habitat (ESH)

Les SA d'HLM (dénommées « entreprises sociales pour l'habitat » depuis 2002) sont soumises à la législation des sociétés par actions ainsi qu'à la réglementation propre à l'institution HLM dont elles conservent le caractère non lucratif.

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

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

La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM

Les sociétés coopératives d'HLM dont l'activité était limitée depuis juillet 1971 à des interventions comme prestataires de service des coopératives de construction ou des personnes physiques, pour ce qui concerne la construction ou la gestion des prêts, ont vu leur compétence étendue par la loi du 20 juillet 1983 tant en accession que dans le secteur locatif.

La Fédération a pour but :

- de rechercher tous moyens propres à faciliter le développement de l'œuvre que poursuivent les Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- d'assurer la défense des intérêts particuliers et généraux des Sociétés Coopératives d'H.L.M. ;
- de promouvoir une politique coopérative d'actions en faveur de l'habitat social.

L'Union d'Economie Sociale pour l'accession à la propriété

L'UES-AP est l'organisme fédérateur des Sociétés Anonymes Coopératives d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété (SACICAP) qui succèdent aux sociétés anonymes de crédit immobilier (SACI) en 2006. Depuis 2007, les SACICAP se sont engagées à soutenir les politiques locales d'accession sociale. Elles consentent des prêts à taux réduit aux personnes physiques désirant accéder à la propriété de leur logement. En 2008, les SACICAP et l'UES-AP ont décidé d'adopter une marque commune qui exprime l'ensemble de leurs valeurs : PROCIVIS. Acteur majeur de l'accession sociale, les SACICAP sont devenues depuis 2009 les principaux acteurs de la

diversification de l'habitat dans les opérations en zone ANRU.

La Fédération nationale des associations régionales d'organismes d'habitat social (FNAR)

Ces associations assurent des tâches de coordination à des échelons décentralisés, assurent aussi la représentation des organismes d'HLM. La fédération assure un lien permanent entre, d'une part les Associations Régionales d'organismes d'habitat social, et d'autre part L'Union sociale pour l'habitat et les Fédérations qui la composent. Depuis la réforme de 1977, si les organismes restent régis par les statuts qui leur sont propres, dans le cadre de la réglementation de l'État, les conditions de financement ont été entièrement transformées. Les prêts locatifs aidés (PLA) s'adressent à tous les constructeurs indifféremment, de même que les prêts à l'accession à la propriété (PAP), les procédures de conventionnement locatif et la distribution de l'APL concernent tous les bailleurs. Les constructeurs et gestionnaires HLM se caractérisent donc par leur expérience et leur réseau, et non plus par un monopole d'accès à certains financements.

Loi de 1948

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

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

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

Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est un programme d'actions ponctuelles de restauration du patrimoine immobilier, qui fait

l'objet d'une convention entre la collectivité locale, l'État (représenté par le préfet) et l'Agence nationale de l'Habitat (Anah).

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

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

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

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

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

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

Pass-foncier

Mis en place fin 2006, ce dispositif permet l'accession à la propriété aux ménages à revenus modestes. En 2007, il assure le financement de « la maison à 100 000 euros » puis de « la maison à 15 euros » en 2008. Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant rembourse environ 450 euros par mois (15 euros par jour), après déduction de l'aide personnelle au logement.

Prêt à l'accession à la propriété (PAP)

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

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

Le PAP a été remplacé, depuis le 1^{er} octobre 1995, par le prêt à 0 %.

Prêt à l'accession sociale (PAS)

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

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

Prêt à 0 %

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

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement neuf ou ancien à titre de résidence principale. Avant février 2005, les acquisitions de logements anciens financées par ce prêt devaient comporter un minimum de travaux (35 % du montant total de l'opération). Le prêt à 0% peut désormais être accordé pour l'acquisition d'un logement existant avec ou sans travaux d'amélioration. Ce prêt se cumule avec tous les autres prêts : prêt à l'accession sociale, prêt conventionné, prêt bancaire..., sans dépasser toutefois 50 % du montant des autres prêts.

Il est destiné aux ménages dont les revenus sont inférieurs à des plafonds de ressources, qui dépendent de la taille de la famille et de la zone géographique d'acquisition. Il est limité depuis le 1^{er} novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires (les « primo-accédants »). Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur

est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'État. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. Jusqu'en 2005, la subvention de l'État, versée en deux fois à un an d'intervalle par l'intermédiaire de la SGFGAS, correspond à la valeur actuelle des intérêts qu'un prêteur pourrait obtenir sur un tel prêt dans des conditions normales. Cette subvention est fixée de façon définitive par l'État, par arrêté, sous la forme d'un taux proportionnel au montant du prêt.

La loi de finances pour 2005 instaure un nouveau mode de financement du prêt à 0 %. Le coût de l'absence d'intérêts de ce prêt n'est plus compensé par des subventions budgétaires aux établissements de crédit distributeurs mais par un crédit d'impôt sur les sociétés. Le dispositif antérieur est mis en extinction à partir du 1^{er} février 2005.

Le champ d'application, les plafonds de ressources, les caractéristiques financières du prêt sont modifiés par un décret 31 janvier 2005 et un arrêté du 31 janvier 2005. Ces nouvelles conditions sont applicables pour les prêts émis à partir du 1^{er} février 2005.

Dans le cadre du plan de relance, le montant des prêts à 0 %, émis entre le 15 janvier 2009 et le 20 juin 2010, est doublé pour l'acquisition d'un logement neuf. La durée maximale du prêt est augmentée et le différé de son remboursement est allongée en zone « tendue ».

Prêt conventionné (PC)

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

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

Si les logements sont destinés à la location, l'ouverture du droit à l'APL est soumise à la

signature d'une convention entre le propriétaire et l'État (voir le terme "conventionnement").

Prêt locatif aidé (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

Le prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations (PLA CDC)

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

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

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

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

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

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

Le prêt locatif aidé du crédit foncier de France (PLA CFF)

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

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

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligatoire et par une subvention de l'État au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. Fin 2008, le taux actuariel de ce prêt varie entre 5,13 % et 5,43 %. La quotité maximale du prêt est de 65 % du prix de référence dans la limite du prix de revient de l'opération.

A partir d'octobre 1996, le PLA CFF, appelé désormais PPLS ou PCLS (prêt pour la location sociale) bénéficie du taux de TVA à 5,5 %.

En 2001, le PLS (voir ce mot) se substitue au PPLS.

PLA fiscal et PLUS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les conditions de financement ont évoluées :

- Fin 2008, le taux des prêts est de 4,6 %.

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

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

- La durée des prêts de la CDC pour l'achat du foncier (dans le neuf) et pour la partie acquisition (dans les opérations d'acquisition-amélioration) est allongée de 32 à 50 ans.

Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien.

Prêt locatif social (PLS)

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont été créés par décret du 6 mars 2001 et succèdent aux PPLS-CFF (ex PLA-CFF).

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est identique à celui du PLUS. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS, toutefois les PLS de la CDC ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (livret A pour le PLS), ces prêts sont désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'État et à la passation d'une convention ouvrant droit à l'APL. Les taux des prêts sont indexés sur le livret A et

d'une durée maximale de 30 ans. Comme les PLUS, les opérations PLS bénéficient du taux de TVA à 5,5 % et sont exonérées pendant 15 ans de la TFPB (Taxe foncière sur la propriété bâtie).

Prêt locatif intermédiaire (PLI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Les prêts locatifs intermédiaires sont refondés par décret du 6 mars 2001. Leur champ est le même que celui des PLS mais ne comprend que les logements ordinaires et ne concerne pas les logements-foyers. Leur usage est limité à des zones géographiques prioritaires.

Ces prêts sont refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (Livret d'épargne populaire pour le PLI), et sont consentis, d'une part directement

par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

Toute personne physique ou morale peut bénéficier du PLI, étant entendu que la CDC ne peut distribuer des prêts qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Le taux des prêts est indexé sur le LEP (livret d'épargne populaire). Ils sont d'une durée maximale de 30 ans.

Prime à la cuve

Fin 2005, une mesure gouvernementale vise au soutien du pouvoir d'achat des ménages face à la hausse des prix des produits pétroliers. Les ménages modestes et non imposables qui se chauffent au fioul domestique reçoivent une aide de 75 euros en 2006. Cette prime n'a pas été reconduite en 2007, mais doublée l'hiver suivant. Son montant s'est établi à 150 euros en 2008 et 200 euros en 2009.

Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH)

Créée en 1977 par la réforme des aides au logement, la PAH a fusionné en 1979 avec la Prime à l'Amélioration de l'Habitat Rural (PAHR), plus ancienne.

Elle finance des travaux d'amélioration de logements (construits depuis plus de 15 ans) occupés par leurs propriétaires : travaux d'amélioration de la sécurité, de la salubrité et de l'équipement des logements ; travaux d'adaptation du logement aux besoins de personnes âgées ou handicapées, ou de travailleurs manuels appelés à travailler la nuit ; travaux d'économie d'énergie. Elle est accordée sous conditions de ressources.

Depuis le 1^{er} janvier 2002, cette prime aux propriétaires occupants est distribuée par l'Anah.

Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)

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

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs soit 12 958 euros).

Depuis le 1^{er} janvier 1998, les travaux Palulos bénéficient du taux réduit de TVA à 5,5 %. La subvention accordée par l'État s'élève à 10 % du montant des travaux avec des possibilités de majoration pour certaines opérations.

Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

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

Statut du bailleur privé

L'article 96 de la loi de finances pour 1999 (loi n°98-1266 du 30 décembre 1998) a pour la première fois institué le statut du bailleur privé. Celui-ci a été modifié par les lois « Urbanisme et habitat » en 2003 et « engagement national pour le logement (ENL) » en 2006. Le régime initial, appelé en pratique « dispositif Besson », permet aux bailleurs de bénéficier sous certaines conditions, notamment de loyers et de ressources du locataire :

- d'un amortissement de leur investissement lorsqu'il s'agit d'un logement neuf acquis depuis le 1^{er} janvier 1999 ;

- ou d'une déduction forfaitaire majorée lorsqu'il s'agit d'un logement ancien faisant l'objet d'un bail conclu depuis le 1^{er} janvier 1999.

Dans le neuf, le propriétaire bailleur doit s'engager à louer pendant une durée au moins égale à neuf ans à un locataire respectant des plafonds de ressources (environ les plafonds du PLUS + 40 %). Les loyers doivent être inférieurs à des loyers plafonds. L'avantage fiscal consiste en une déduction d'un amortissement égal à 8 % du prix du logement les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix les quatre années suivantes. À 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 réunion du 1^{er} décembre 2011

Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 1^{er} décembre 2011.

Mme Baïetto-Beysson, vice-présidente de la commission des comptes du logement, ouvre la séance. Elle rappelle le départ de M. Even et remercie Mme Mesrine, qui le remplacera, d'être venue assister à cette réunion par anticipation. Elle annonce le départ prochain de M. Jacquot et le remercie au nom de la commission pour le rôle éminent qu'il a joué dans ses travaux. Elle excuse également les absences de MM. Coloos, Driant, Mouillard, Renard Thouvenin et Taffin.

Elle rappelle l'ordre du jour de la réunion, envoyé préalablement aux participants avec le projet de rapport sous forme papier et électronique. Elle signale que l'envoi préalable des documents a permis à certains membres de réagir par messagerie préalablement à la réunion.

Examen du compte 2010 et des premiers résultats 2011

Mme Morer précise en introduction que la dépense en logement a été révisée depuis le précédent rapport validé par la commission de janvier 2011. Si des révisions de la dépense en logement interviennent chaque année et sont fonction des actualisations des données sources, deux opérations exceptionnelles ont, cette année, plus particulièrement impacté l'évaluation de la dépense en logement : le passage des comptes nationaux en base 2005 d'une part et les nombreuses opérations qualité menées par le SOeS sur la base des permis de construire d'autre part. Mme Morer indique que l'impact de ces deux sources dans l'évaluation de la dépense en logement a fait l'objet d'une note de méthode annexée au rapport.

La dépense en logement et les dépenses courantes en 2010 et 2011

Mme Morer présente l'environnement économique, les évolutions de la dépense en logement ainsi que les dépenses courantes en 2010 et 2011. Elle attire, au préalable,

l'attention sur le fait que pour 2010 la majorité des données est disponible, mais que pour l'année 2011, l'évaluation de la dépense en logement et de ses composantes est le fruit d'estimations de différents indicateurs pour le 2nd semestre de l'année. Les résultats présentés pour 2011 sont des résultats provisoires.

M. Rentzsch souhaite que la notion de rentabilité des accédants soit précisée. Mme Morer répond que l'indicateur correspond au ratio constitué des ressources courantes moins les charges courantes, rapportées aux loyers imputés pour les propriétaires accédants (les propriétaires se rendant un service à eux-mêmes). M. Jacquot ajoute que la notion de rentabilité, concept de comptabilité nationale, rapporte des flux de l'année courante et qu'il ne s'agit en aucun cas d'un calcul de type « taux de rendement à terme ». Mme Baïetto-Beysson ajoute que l'indicateur présenté ne correspond pas à une mesure des flux rapportés à l'investissement et est donc très éloigné de la notion classique de rentabilité.

M. Hoorens rappelle que la dépense en logement, évaluée en grande partie avec des loyers fictifs, ne se traduit pas systématiquement par des flux monétaires réels. Il souhaite que la dépense réelle en logement (sans tenir compte des loyers fictifs) soit également commentée, notamment pour la bonne information des lecteurs non aguerris aux concepts de comptabilité nationale. Préciser le montant de ces loyers fictifs permettrait de relativiser le montant des charges pour les propriétaires.

Mme Laferrère répond que cette charge des propriétaires existe au contraire et qu'elle n'est en aucun cas « fictive ». S'ils n'avaient pas acquis leur logement, les ménages auraient fait un autre placement, dont les revenus seraient taxés. Elle suggère de changer le terme lié à ce concept.

Mme Boulmier suggère le terme « élément reconstitué » plutôt que « fictif ». Mme Morer indique que, dans le compte du logement, le

terme employé est plutôt celui de loyers « imputés ».

Mme Baïetto-Beysson précise que la dépense en logement dans le compte en logement est représentative du service rendu et que cette absence de flux pour les propriétaires est la contrepartie des investissements lourds réalisés au préalable et d'une épargne sur long terme. Ces concepts pourraient être explicités clairement dans le document en préparation (« État du logement », son titre n'est pas encore arrêté), destiné à un public plus large que le compte.

L'investissement en logement en 2010 et 2011

Melle Boutier présente l'activité immobilière en 2010 et 2011.

Mme Morer signale qu'une remarque a été formulée, par écrit préalablement à la réunion. Elle porte sur l'écart entre la FBCF des ménages telle que l'approche l'Insee dans le cadre central et celle présentée dans le compte du logement. Mme Morer indique que cet écart provient principalement d'un niveau d'information différent, au moment de la construction de cet indicateur. L'Insee élabore la FBCF par trois fois, lors de la production du compte provisoire, puis semi-définitif et enfin définitif. A chaque étape, de nouveaux éléments nouveaux viennent modifier et/ou consolider l'estimation précédemment réalisée. L'évaluation de la FBCF en logements neufs des ménages de l'Insee repose sur celle réalisée par le SOeS à partir de la base des permis de construire au 31 décembre 2010. Celle présentée dans le présent rapport est issue de la base au 31 mai 2011, base qui intègre les modifications suite aux nombreuses opérations « qualité » menées sur la base. Les deux évaluations devraient donc converger lors de la publication du compte définitif 2009 par l'Insee.

Les aides publiques au logement en 2010

Mme Grèsèque présente les aides publiques au logement en 2010.

M. Hoorens souhaite que soit rappelée la méthode de chiffrage des avantages de taux.

Mme Grèsèque rappelle que le calcul des avantages de taux s'appuie sur une méthode identique aux comptes précédents. Cette mesure s'effectue en comparant le montant qui aurait pu être emprunté au taux de marché, au montant de prêt spécifique, aidé par un taux préférentiel. Ce taux de référence est la moyenne annuelle des taux pratiqués tout au long de l'année pour chaque type de prêt. Le

taux de marché pris en compte dans ce calcul est, pour les ménages, la moyenne des taux de prêts immobiliers à taux fixe « Banque de France » réduits de 0,5 %. Pour les organismes HLM, il s'agit du taux moyen au règlement des obligations (TMO public règlement). Cette méthode s'appuie donc sur l'hypothèse d'un taux de référence figé tout au long de la période de remboursement, contrairement à ce qui se pratique dans la réalité, à savoir une révision des taux, notamment pour les prêts locatifs aidés.

Mme Morer ajoute que la méthode de calcul est identique pour les ménages et pour les bailleurs sociaux. Pour les ménages, il repose sur une notion proche de la capacité d'endettement, soit sur la base de la différence entre le montant emprunté aux taux de marché et celui aux taux « privilégiés ». La difficulté réside dans le fait que les ménages empruntent majoritairement à taux fixe, les bailleurs sociaux à taux variable.

Mme Guillou s'interroge sur la forte évolution des avantages de taux, sachant que le différentiel de taux entre taux des prêts aidés et taux de référence est faible.

M. Jacquot répond que l'effet volume (lié à la forte augmentation des montants prêtés) est le facteur majeur qui explique la variation des avantages de taux. M. Schaefer ajoute que c'est la variation du différentiel de taux qui est à prendre en compte, plus que le différentiel lui-même : le différentiel étant faible, une petite variation peut avoir un impact sensible.

M. Hoorens indique qu'il comprend parfaitement la logique adoptée et la nécessité de s'appuyer sur des méthodes constantes dans le temps mais signale la très grande difficulté d'interprétation sur ce sujet brûlant. La lecture du compte pourrait laisser croire que les organismes HLM ont reçu 1 Md d'euros d'aide en plus entre 2009 et 2010, ce qui est énorme. Or il s'agit non pas d'une aide encaissée, mais d'une estimation à un moment donné de l'impact d'un dispositif qui dans les faits doit s'analyser sur 40 ans. Il conviendrait à tout le moins, avant de revoir éventuellement la méthode, qu'un commentaire clair spécifie ce point.

M. Schaefer précise que le montant d'avantages de taux ne doit pas être utilisé en dehors du contexte du compte. Il ne doit notamment pas être utilisé pour expliquer des résultats conjoncturels.

M. Bosvieux rappelle que d'autres postes du compte comme le calcul des aides fiscales pourraient faire l'objet de la même remarque,

mais que les approximations et traitements conventionnels font obligatoirement partie de l'exercice d'élaboration du compte.

Mme Baïetto-Beysson conclut qu'une réflexion sur le mode de calcul des avantages de taux et une présentation plus pédagogique des aides au logement et sera menée en 2012.

Avancement des travaux menés dans le cadre de la commission

Mme Baïetto-Beysson indique que quatre réunions ont eu lieu depuis la séance inaugurale de la commission en janvier 2011, autour de trois sujets : territorialisation des comptes, publication « État du logement » et mesure de l'avantage, en termes de loyers, d'occuper un logement HLM.

Mme Baïetto-Beysson précise que les différents comptes-rendus sont annexés au rapport des comptes.

Territorialisation des comptes du logement

Mme Morer présente l'avancement des réflexions et des travaux sur la territorialisation des comptes.

Un premier inventaire des niveaux géographiques disponibles pour chaque indicateur du compte a été mené. Il s'avère que le maillage communal étant impossible à réaliser, le niveau géographique à atteindre pourrait être le département ou la région. Pourtant, tous les agrégats du compte ne sont pas « territorialisables » : des informations ne sont disponibles qu'au niveau national, d'autres le sont, mais au prix d'investigations trop lourdes pour être envisagées et enfin certains indicateurs, comme les aides des collectivités locales, ne sont pas chiffrés de façon exhaustive.

Le rapport des comptes intègre d'ores et déjà un certain nombre d'indicateurs localisés, sous forme de cartes, au département, au canton ou à la région (FBCF en logement neuf, surpeuplement des résidences principales, aides personnelles...).

Les travaux prévus en 2012 ont pour objectif de mesurer les avantages fiscaux par territoire, avec l'aide de la DGFIP, de localiser finement les actions de construction et de réhabilitation, à partir des plans de financement et de répartir les PTZ et Eco-PTZ par département, à partir des fichiers SGFGAS. La mise à disposition des bases notariales exhaustives (décret en cours) pourra également permettre, à terme, de localiser les dépenses d'acquisition dans

l'ancien. La territorialisation des dépenses d'énergie peut également être envisagée.

Mme Laferrère souligne l'intérêt des ajouts de données territorialisées dans le compte qui permettent de porter un nouveau regard sur le logement.

Publication « État du logement »

Pour faire suite à la demande de M. Apparu de réaliser un « mémento » donnant une vision d'ensemble de l'économie du logement et permettant de tracer sur longue période les principaux indicateurs du domaine, une maquette a été proposée au groupe de travail en juin dernier. Cette version provisoire sera modifiée au vu des données 2010 et des remarques formulées par les membres de la commission.

Les comparaisons internationales s'avèrent délicates du fait des contours, différents selon les pays, de certains agrégats.

Mme Boulmier mentionne la mise en place d'un chantier au niveau européen sur les critères de financement du logement, la partie sur les comparaisons internationales pourrait en être impactée. Elle propose également que soit intégrée la dimension de l'âge dans certains tableaux, en référence au thème d'actualité sur le vieillissement et la dépendance.

Mme Goffette-Nagot s'interroge sur l'indicateur retenu « part des locataires du parc privé dans le parc des résidences principales » : le poids des locataires du parc privé dans la population des locataires ne serait-il pas un indicateur à prendre en compte ? M. Jacquot répond qu'il est difficile de trancher entre les deux indicateurs qui sont tous deux intéressants.

Mme Goffette-Nagot demande la possibilité d'avoir des indicateurs de conditions de logement par décile de revenus, comme le nombre de pièces par personne. M. Jacquot précise que la composition familiale peut influencer et propose de retenir comme indicateur la proportion de ménages en surpeuplement par décile de revenu, à condition de s'assurer de la validité de l'indicateur de surpeuplement.

M. Schaefer rappelle que la lecture de ce document par le grand public suggère d'y faire figurer moins de données relatives et au contraire plus de données en valeur. Il se pose également des questions sur les indicateurs retenus pour le développement durable. Mme Baïetto-Beysson répond que la difficulté de ce chapitre réside dans la disponibilité des informations.

Mme Baïetto-Beysson indique que la prochaine réunion du groupe de travail, fin mars 2012, sera l'occasion de soumettre aux membres un document plus abouti.

Avantages, en termes de loyers d'occuper un logement HLM

Mme Baïetto-Beysson mentionne la diffusion dans la presse d'éléments présentés dans le cadre du groupe de travail de la commission. Elle souligne que les informations diffusées dans ce cadre sont confidentielles et ne doivent pas être diffusées à l'extérieur sans avoir été validées par tous les membres de la commission.

Mme Morer rappelle l'avancée des travaux et des réflexions sur ce thème. Une mesure des avantages liés aux loyers du parc locatif social, comparés aux loyers du même type de logement dans le parc privé a été effectuée parallèlement par l'Insee, l'USH et le SOeS. Ces travaux conduisent à des résultats similaires. Pour des raisons de cohérence, la méthode retenue est celle utilisée dans le compte du logement, comme cela est pratiqué pour les propriétaires. La prise en compte de ce chiffrage dans le compte est possible, sachant que cela nécessite de réaliser l'exercice sur l'intégralité de la période 1984 à 2010. Pour autant, les données transmises au cadre central resteraient calculées sans changement méthodologique.

Mme Baïetto-Beysson précise qu'il revient à la commission de statuer sur la question de principe d'intégration dans le compte, c'est-à-dire mettre en évidence ce double mouvement d'un avantage conféré aux locataires HLM et d'une forme d'abandon de créance pour les bailleurs sociaux.

Mme Perben, qui intervient au nom de Jacques Magniez, adjoint au chef de département des comptes nationaux de l'Insee, suggère de ne pas les inclure au compte du logement, mais d'en faire une analyse complémentaire permettant de retrouver la trace des deux séries. Elle précise qu'une note détaillant le point de vue des comptes nationaux sera transmise à la commission.

M. Bosvieux rappelle que la finalité des aides aux producteurs reste un avantage aux consommateurs et s'interroge sur l'impact de l'évaluation sur les aides personnelles. Il devrait y avoir une contrepartie négative sur les aides personnelles. M. Jacquot s'accorde sur ce fait, mais précise que la mesure montre que l'impact est de second ordre, sachant que

les loyers sont majoritairement supérieurs aux loyers plafonds.

M. Schaefer se demande si l'intégration dans le compte modifierait le bilan des avantages conférés et dans quel sens : les aides aux consommateurs ne devraient-elles pas être déduites des aides aux producteurs ?

M. Hoorens précise que l'exercice, réalisé toutes choses égales par ailleurs, reste théorique d'autant que les niveaux de loyers seraient probablement différents si les propriétaires et les locataires HLM, qui représentent près de 80% du parc, payaient de « vrais » loyers. Il pense donc que les travaux doivent rester à l'état de recherche et publiés comme tels et ne pas être intégrés au compte.

M. Jacquot répond que la question de savoir quelle approche est la plus juste doit être posée : ne rien compter comme aides aux consommateurs est erroné alors que mesurer et inclure l'avantage traduit davantage de la réalité.

Mme Baïetto-Beysson remarque que la difficulté réside dans le fait que l'avantage est une aide aux consommateurs qui transite par une aide aux producteurs.

Mme Guillou signale que le lien du compte satellite avec le cadre central doit être maintenu. Elle souhaite qu'avant de statuer, il soit proposé et discuté de la présentation qui en sera faite dans le compte.

M. Jacquot précise que la décision d'intégration doit être prise assez rapidement, sachant que cette intégration nécessite un travail important de la part du SOeS.

M. Bosvieux ajoute qu'il y a en fait deux alternatives, soit arrêter de publier des loyers imputés (y compris ceux des propriétaires), soit de calculer un loyer imputé pour les locataires du parc social, comme pour les propriétaires, sachant que la deuxième approximation avec un traitement plus homogène approche davantage la réalité économique.

Mme Goffette-Nagot propose d'indiquer la sensibilité des loyers selon les hypothèses retenues. M. Jacquot répond que le problème ne vient pas de l'imprécision de la mesure, mais plutôt du traitement conventionnel des loyers.

Mme Baïetto-Beysson précise que ces travaux ne seront pas intégrés dans le rapport de cette année, mais les comptes-rendus des groupes de travail seront annexés au rapport. Elle conclut que la décision d'intégrer n'est pas actée, mais que des travaux complémentaires,

comme l'analyse de l'impact sur les aides, seront menés au cours de l'année 2012.

Étude sur les logements locatifs aidés

Mlle Lalande présente l'étude annexée au rapport sur l'investissement locatif aidé.

M. Schaefer salue le travail réalisé sur un sujet pour lequel peu d'éléments sont disponibles. Il précise que le fait que les biens sont fongibles est un signe de bon fonctionnement du marché de l'immobilier. Il précise qu'il semble que les acteurs et le marché sont rationnels.

M. Bosvieux s'interroge sur le lien entre jeunesse des locataires et loyers plus faibles, sachant que le plus souvent les plafonds de loyers sont supérieurs aux loyers du marché, à l'exception de l'Île de France et de la région nîmoise. Par ailleurs, il suppose que le fait que les revenus des locataires soient plus faibles que ceux du parc non aidé est lié à un effet de structure : les investissements non aidés concernent principalement des logements anciens, principalement situés dans les centres des grandes villes. Mlle Lalande rappelle que les comparaisons étaient réalisées sur les logements construits à la même période, donc elles ne concernent pas les logements anciens.

M. Hoorens demande que le travail soit prolongé dans le temps et suggère d'y greffer la problématique des aides reçues.

Mme Boulmier souhaite que les aides aux occupants des logements soient également prises en compte, d'autant que les locataires sont jeunes et qu'ils sont souvent éligibles aux aides publiques, compte tenu de leurs revenus l'année n-2. Elle ajoute qu'il serait également intéressant de mesurer le coût de l'implantation de ces logements aidés en termes de développement durable. M. Moreau précise qu'un travail a été réalisé avec l'Insee sur les aspects de précarité énergétique liés

aux logements et au poids du transport dans le budget des ménages.

Mme Laferrère se demande quelle est la part des logements vendus qui restent en location. Elle souhaite savoir si les logements acquis sous un dispositif augmentent réellement le parc locatif ou si l'impact est de courte durée. Mlle Lalande répond que 70 % des biens sont maintenus en location après la vente. Mme Baïetto-Beysson précise qu'une étude, réalisée pour l'Île-de-France, montre globalement une réduction du parc privé francilien en lien avec le désengagement des investisseurs institutionnels et un désinvestissement des bailleurs privés face à la montée des prix. On ne peut toutefois pas mesurer le niveau de réduction en l'absence de dispositif.

Mme de Maussion se demande si les revenus des locataires peuvent être classés par catégorie de loyer pour voir si l'enrichissement est fonction des actualisations des plafonds de loyers. Mlle Lalande indique que les loyers ne sont pas disponibles dans la source Filocom.

M. Gaudiller se demande pourquoi ces investissements sont relativement peu présents en Île-de-France. Mme Baïetto-Beysson et M. Jacquot précisent que dans cette région la contrainte de loyer est très forte, les plafonds sont plus bas que ceux pratiqués, ce qui n'incite pas les propriétaires à avoir recours aux dispositifs.

Conclusion

Un prochain groupe de travail, fin mars 2012, sera l'occasion de continuer les réflexions en cours sur la publication « Etat du logement », les avantages des locataires HLM et les aides publiques au logement.

La prochaine réunion de la commission des comptes est fixée au 6 décembre 2012.

Assistaient à la réunion les personnes dont les noms suivent :

Mme. Sabine Baïetto Beysson, vice-présidente,

Mme Nathalie Morer, rapporteur,

Mme Muriel Boulmier, M. Jacques Friggitt, Mme Florence Goffette-Nagot, Mme Anne Laferrère, M. Jean-Pierre Schaefer, personnalités qualifiées

Mme Rosalinda Coppoletta (DREES)

Mme Anne Guillou, M Christian Rentzsch (DHUP)

Mme Véronique Moyne, Mme Margot Perben, M. Arnaud Rousset, Mme Catherine Rougerie, M. Gérard Vittek (Insee)
Mlle Karine Boutier, Mme Florence Grésèque, M. Alain Jacquot, Mlle Elodie Lalande, M. Samuel Menard, Mme Annie Mesrine, M. Sylvain Moreau, Mme Gwendoline Volat (SOeS)
M. Dominique Hoorens (USH)
M. Jean Bosvieux (ANIL)
M. Arnaud Gérardin (ANPEEC)
Mme Florence De Maussion (ANAH)
M. Gil Gaudiller (Direction de la Sécurité Sociale)

Excusés :

M. Bernard Coloos, M. Jean-Claude Driant, M. Michel Mouillard, M. Vinent Renard, M. Claude Taffin, M. Nicolas Thouvenin

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
Dominique Dron
ISSN : 2102-474X
ISBN : 978-2-11-128681-8

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 2010, 22 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement. Il est enfin le lieu d'une intervention importante des pouvoirs publics.

Le compte du logement offre un cadre d'analyse complet et cohérent, utile au pilotage de ce secteur.

Cette édition des comptes du logement présente les résultats détaillés de 1984 à 2010 ainsi qu'une première évaluation des dépenses courantes, des logements achevés et de l'activité immobilière en 2011. Un dossier *Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants* enrichit ce panorama.

En 2010, les dépenses consacrées au logement renouent avec la croissance. La croissance des dépenses courantes compense le repli, pour la deuxième année consécutive, des dépenses d'investissement. La dépense nationale en logement atteint 430 milliards d'euros en 2010 et représente 22,3 % du PIB.

Conséquence de la crise immobilière, le repli des dépenses d'investissement se poursuit en 2010, même s'il est moins marqué qu'en 2009. Il traduit la baisse de l'investissement dans le neuf alors que les transactions dans l'ancien rebondissent.

Les dépenses courantes de logement décélèrent en 2011, après avoir fortement progressé en 2010. Dans un contexte de ralentissement des dépenses de loyers, les dépenses d'énergie évoluent peu en 2011, la progression des prix de l'énergie étant compensée par le recul des consommations d'énergie induit par une météo clémente. Parallèlement, l'activité immobilière retrouve, en 2011, un niveau supérieur à celui observé avant la crise immobilière. Le marché du neuf, qui réagit avec décalage à la conjoncture économique, renoue avec la croissance en 2011 alors que la hausse des acquisitions dans l'ancien est moins soutenue qu'en 2010.

L'effort public en faveur du logement, mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement, s'élève à 40,6 milliards d'euros en 2010 et représente 9,5 % de la dépense nationale en logement.

Ce rapport de la commission des comptes du logement est consultable sur Internet à l'adresse : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique Logement-Construction/Données d'ensemble

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

**Présent
pour
l'avenir**

Commissariat général au développement durable
Service de l'observation et des statistiques
Bureau des synthèses
sur le logement et l'immobilier
Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mél : oslc.soes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr
Fax : 33 (0) 1 40 81 17 71