

Mars  
2010

## *Comptes du logement*

*Premiers résultats 2009*

*Les comptes 2007-2008*

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

Présent  
pour  
l'avenir



**COMPTE DU LOGEMENT**  
**Édition 2010**

---

**RAPPORT DE LA COMMISSION DES  
COMPTES DU LOGEMENT**



# COMPTE DU LOGEMENT

## Édition 2010

---

### SOMMAIRE

---

<b>PREMIÈRE PARTIE – PREMIERS RÉSULTATS 2009 ET COMPTES 2007 - 2008.....</b>	<b>7</b>
Vue d'ensemble.....	9
<b>R – Premiers résultats 2009.....</b>	<b>15</b>
R1 - Les dépenses courantes de logement en 2009 – résultats provisoires .....	16
R2 - Les loyers et l'énergie en 2009 – résultats provisoires .....	18
R3 - Les logements achevés en 2009 – résultats provisoires .....	20
<b>E – Le logement dans l'économie en 2008 .....</b>	<b>23</b>
E1 - Bilan économique de l'année 2008.....	24
E2 - La dépense en logement .....	26
E3 - Le logement dans l'économie .....	28
E4 - Les aides personnelles au logement et le financement des dépenses courantes....	30
E5 - L'action des pouvoirs publics en 2007 et 2008.....	32
<b>D – Les dépenses courantes en 2008.....</b>	<b>35</b>
D1 - Le parc de logements .....	36
D2 - Les dépenses courantes de logement ordinaire .....	38
D3 - Les loyers en 2008 .....	40
D4 - Évolution des loyers sur longue période, dispositifs de revalorisation .....	42
D5 - Les dépenses d'énergie et d'eau.....	44
D6 - L'équipement en appareil de chauffage du parc de logements .....	46
D7 - Les charges en 2008 .....	48
D8 - Les dépenses courantes des résidences principales par filière.....	50
D9 - Les redevances dans les structures d'hébergement collectif.....	52
D10 - Les propriétaires occupants .....	54
D11 - Les locataires dans le secteur social.....	56
D12 - Les locataires du secteur privé.....	58
<b>P – La production de service de logement en 2008.....</b>	<b>61</b>
P1 - La production de service de logement dans les logements ordinaires .....	62
P2 - Les charges des producteurs .....	64
P3 - Comptes des bailleurs .....	66
P4 - Comptes des propriétaires occupants .....	68
P5 - Le compte des producteurs de service d'hébergement collectif .....	70
<b>I – L'activité immobilière en 2008 .....</b>	<b>73</b>
I1 - Les acquisitions de logements et les travaux.....	74
I2 - Le financement des acquisitions et des travaux.....	76
I3 - Les acquisitions de logements et travaux des ménages.....	78
I4 - Les acquisitions de logements et travaux des personnes morales.....	80
I5 - La formation brute de capital fixe en logements neufs.....	82
I6 - La production de logements neufs .....	84

I7 - Les logements achevés en 2008 .....	86
<b>A – Les aides publiques et les prélèvements en 2008.....</b>	<b>89</b>
A1 - Les aides publiques au logement .....	90
A2 - Les aides au logement et leur structure .....	92
A3 - Les aides aux consommateurs .....	94
A4 - Les aides personnelles au logement .....	96
A5 - Les aides aux producteurs de service de logement .....	98
A6 - Les aides perçues par les producteurs et les avantages de taux .....	100
A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs .....	102
A8 - Les aides à la constitution du parc locatif social.....	104
A9 - Le prêt à 0 %.....	106
A10 - Le 1 % logement .....	108
A11 - Les prélèvements.....	110
<b>DEUXIEME PARTIE – DOSSIER .....</b>	<b>113</b>
Les ménages multipropriétaires .....	115
<b>TROISIÈME PARTIE – ANNEXES METHODOLOGIQUES, NOMENCLATURES ET GLOSSAIRE .....</b>	<b>141</b>
Sommaire.....	143
Présentation du compte du logement .....	145
Nomenclatures et définitions .....	151
Glossaire.....	159
Remarques des membres de la commission :	
Au cours de la réunion du 24 novembre 2008 .....	171
Au cours de la réunion du 5 février 2009 .....	177
Au cours de la réunion du 11 février 2010 .....	181
<b>QUATRIEME PARTIE – TABLEAUX STATISTIQUES.....</b>	<b>183</b>
Sommaire.....	185
Les comptes annuels en 2008.....	187
Les séries chronologiques du compte 1989 – 2008.....	205
Les aides publiques et les prélèvements 1989 – 2008 .....	278
Les aides personnelles : répartition et évolution 1989 – 2008 .....	296
Les circuits de financement 1989 – 2008.....	302
Le parc de logements 1989 – 2008 .....	308

# RAPPORT A LA COMMISSION DES COMPTES DU LOGEMENT

## Édition 2010

**Président :** M. Claude GRESSIER, ingénieur général des ponts et chaussées

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

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

Les séries concernant le parc de logements ont été élaborées par Pierrette BRIANT et Claudine PIRUS (Division logement de l'Insee).

Le dossier « Les ménages multipropriétaires » a été rédigé par Patrick KWOK (Commissariat général au développement durable).

### **Nous adressons nos remerciements :**

- au Ministère de l'économie, de l'industrie et de l'emploi, à la Direction générale du Trésor et de la politique économique, et, tout particulièrement, à l'Insee ;
- au Ministère du budget, des comptes publics et de la fonction publique, à la Direction du budget publique et à la Direction générale des finances publiques ;
- à l'AEREL de l'Université de Paris X-Nanterre ;
- 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, des relations sociales, de la famille, de la solidarité et de la ville, et au Ministère de la santé et des sports ;
- au Ministère de l'éducation nationale et au Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche ;
- à l'Adoma ;
- au Centre national des oeuvres universitaires et scolaires ;
- 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 du 11 mars 1992 et arrêté du 29 avril 2005)**

Le président de la commission, nommé par arrêté conjoint du ministre chargé du logement et du ministre chargé de l'économie, est monsieur Claude GRESSIER, ingénieur général des ponts et chaussées.

La commission comprend :

- Seize membres nommés au titre des **représentants de l'administration** et des organismes publics compétents en matière de logement :

- Le gouverneur de la Banque de France
- Le directeur général du Centre d'analyse stratégique
- Le vice-président du Conseil général de l'écologie et du développement durable
- Le directeur général de l'Insee
- Le directeur du budget
- Le directeur général du Trésor et de la politique économique
- Le directeur général des finances publiques
- Le directeur des politiques économiques
- Le directeur général de l'action 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 directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature
- La commissaire générale au développement durable
- Le directeur général de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat
- Le directeur de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction ou leur représentant

- Seize membres choisis en fonction de leur compétence en matière d'économie du logement et nommés pour trois ans par le ministre chargé du logement. Les seize membres nommés en qualité de **personnalités spécialement qualifiées** ont été renouvelés par arrêté ministériel le 29 avril 2005. Ce sont :

- M. Jean BOSVIEUX
- M. Francis CALCOEN
- M. Bernard COLOOS
- M. Jean-Claude DANIEL
- M. Patrick DOUTRELIGNE
- M. Jean-Claude DRIANT
- M. Jean-Paul DUMORTIER
- M. Denis FICHOT
- M. Jean-François GRILLON
- M. Gilles HORENFELD
- M. Michel MOUILLART
- Mme Hélène PARIS
- M. Paul ROLLAND
- M. Jean-Pierre SCHAEFER
- M. Claude TAFFIN
- Mme Catherine TRON

# **PREMIERE PARTIE**

## **LES PREMIERS RESULTATS 2009 ET LES COMPTES 2007 - 2008**

---



## VUE D'ENSEMBLE

Alors que la croissance de l'économie française se retourne dans le courant de l'année 2008, les dépenses consacrées au logement ralentissent (+ 4,3 % après + 5,2 %) et atteignent 437,9 milliards d'euros.

Les dépenses d'investissement décèlent en 2008, pour la deuxième année consécutive. Ce ralentissement, qui reflète la crise immobilière, coïncide avec le durcissement des conditions d'emprunts pour les ménages. Il reflète le recul des acquisitions de logements anciens et la moindre progression de l'investissement neuf. Les bailleurs sociaux, qui jouent leur rôle contracyclique, soutiennent l'activité.

Les dépenses courantes de logement dans les logements ordinaires progressent nettement en 2008 puis plus lentement en 2009 (+ 4,7 % et + 2,9 %). Ces mouvements sont les traductions des fluctuations des prix énergétiques dans un contexte de ralentissement des dépenses de loyers.

Parallèlement, les revenus progressent moins vite. Aussi, le poids des dépenses courantes nettes des aides dans le budget des ménages s'alourdit à nouveau, de 0,2 point en 2008 pour s'établir à 21,4 %. Cette élévation est limitée par la forte croissance des aides personnelles.

L'effort public en faveur du logement mesuré par les avantages conférés aux producteurs et aux consommateurs de service de logement s'élève à 35,5 milliards d'euros et représente, en 2008, 8,1 % de la dépense en logement, en progression de 0,4 point par rapport à 2007.

Après avoir été étale pendant quatre années, la croissance de l'économie française s'est brusquement infléchie au cours de l'année 2008, puis contractée fortement en 2009. L'économie française a souffert d'un affaiblissement de la demande interne et externe. La baisse des débouchés et les perspectives d'activité assombries ont pesé sur l'investissement des entreprises. Les exportations pâtissent du recul de la demande étrangère et de l'appréciation de l'euro.

L'emploi, qui s'était retourné en 2008, continue de décroître en 2009, son repli se modérant progressivement au cours de l'année. En conséquence, le taux de chômage poursuit sa progression : il passe de 7,5 % début 2008 à 9,8 % fin 2009. Dans ces conditions, le pouvoir d'achat du revenu disponible brut des ménages ralentit en 2008 (voir fiche E1 - *Bilan économique de l'année 2008*), puis accélère en 2009, grâce au mouvement de désinflation et à la hausse des prestations sociales au 1<sup>er</sup> semestre 2009.

La consommation des ménages a ralenti en 2008 et 2009. Alors que les ménages ont peu puisé dans leur épargne en 2008, leur taux d'épargne remonte à nouveau en 2009. Parallèlement, les crédits versés aux ménages pour acquérir un logement baissent fortement en 2008, en raison de la crise économique et du durcissement des conditions d'emprunts : les taux des prêts à l'habitat ont progressé de + 0,6 point en 2008, avant de diminuer en 2009.

### Repli de l'activité immobilière

La crise financière et économique a mis fin au cycle immobilier amorcé en 1998. Les conditions de financement très attractives qui prévalaient

entre 2003 et 2006 sont désormais moins favorables pour les ménages. L'activité immobilière, qui mesure la valeur de l'ensemble des acquisitions et des travaux, se replie en 2008, après avoir nettement ralenti en 2007 (- 2,7 % après + 6,5 %). Jamais, depuis 1995, l'activité immobilière n'avait enregistré de croissance négative. Elle s'élève à 290 milliards d'euros en 2008, niveau qui reste toutefois supérieur à celui de 2006 (voir fiche I1 - *Les acquisitions de logements et les travaux*).

### Les acquisitions de logements neufs reculent en 2008

Le recul de l'activité immobilière s'explique par celui des acquisitions de logements anciens. La diminution du nombre de transactions s'est accompagnée d'un ralentissement des prix de l'ancien, leur progression passant de 6,6 % à 1,3 % en 2008.

L'année 2008 marque un tournant dans l'activité immobilière dans l'ancien : elle se retourne, après avoir fortement décéléré en 2007, année où la croissance était tirée exclusivement par les prix. Les volumes reculent en 2007 (- 0,6 %) et de façon encore plus marquée en 2008 (- 4,2 %). Parallèlement, les prix ralentissent au cours de ces deux années (+ 1,3 % en 2008 après + 6,6 %). Leur évolution en glissement annuel est même devenue négative au cours de l'année 2008, passant de + 5,1 % fin 2007 à - 3 % fin 2008. Cette décroissance s'est poursuivie au 1<sup>er</sup> semestre 2009 avant de se stabiliser au 3<sup>ème</sup> trimestre.

Le marché du neuf, pour sa part, ralentit pour la 2<sup>e</sup> année consécutive. Son évolution est tirée par la hausse des prix, alors que les volumes se

replie (- 1,2 %). En 2008, l'indice du coût de la construction accélère (+ 7,7 %), après s'être infléchi en 2007. Le durcissement des conditions d'octroi des prêts et le niveau élevé atteint par les prix, entament la demande pour l'accession, malgré la mise en place en 2007 du dispositif de crédits d'impôts sur les charges d'intérêts pour les particuliers (voir fiche 15 - La formation brute de capital fixe en logements neufs).

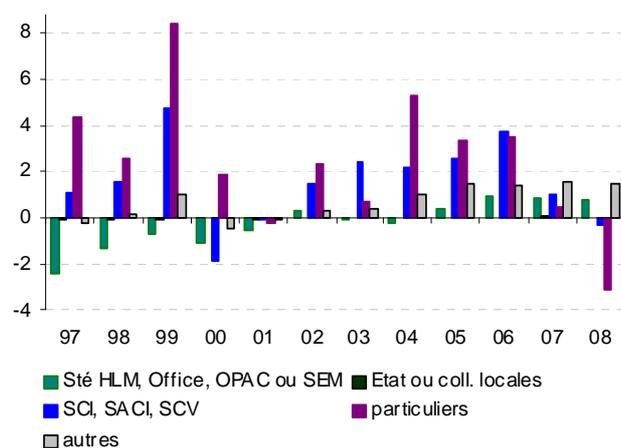
En conséquence, l'investissement en logements neufs s'est nettement infléchi en 2008, après avoir atteint des rythmes de croissance exceptionnels au cours des trois années précédentes. La production de logements neufs en équivalent surface diminue légèrement en 2008 (- 1,5 %), en raison du recul des mises en chantier et de l'allongement des délais de construction (+ 0,3 mois pour les chantiers ouverts en 2008). En 2009, ces délais cessent d'augmenter et se réduisent même. Le nombre de logements terminés recule pour la première fois depuis 2001.

Le marché du neuf est toutefois soutenu par la relance de la construction sociale (+ 8,8 % pour la FBCF en équivalent surface), amorcée en 2005, notamment suite à la mise en place de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) (voir graphique 1 et fiche 14 - Les acquisitions et travaux des personnes morales).

### Graphique 1

#### LA MAITRISE D'OUVRAGE SOCIAL SOUTIENT L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS EN 2008

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

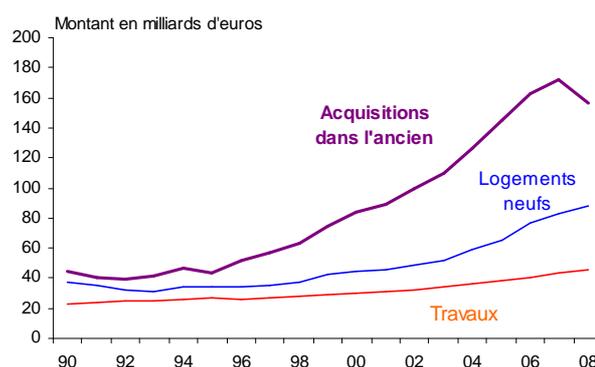


Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

En 2008, les gros travaux d'entretien amélioration suivent une tendance similaire à celle de la construction neuve : les dépenses en volume ralentissent (+ 0,6 % après + 2,0 %). L'évolution des prix est inchangée en 2008 à + 4,4 %.

### Graphique 2

#### REPLI DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2008

### La hausse de l'apport personnel compense partiellement la baisse des crédits versés aux ménages

Les investisseurs ne bénéficient pas tous des mêmes conditions de financement. Les organismes HLM profitent d'une offre de crédits développée et favorisée par la collecte fructueuse du livret A (+ 14,5 %) dont les conditions de rémunération sont particulièrement attractives en 2008. En 2009, l'offre de crédits émanant de la Caisse des dépôts est toujours abondante : plus de 9 milliards d'euros de crédits ont été accordés pour le logement social en 2009, après 8,5 et 6,5 milliards en 2008 et 2007.

En revanche, les ménages bénéficient de conditions de financement moins favorables. Les critères d'octroi des crédits se sont resserrés fin 2007 et en 2008, avant de se stabiliser en 2009. Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat ont reculé en 2009, après avoir progressé en 2008. La durée moyenne des prêts s'est repliée en 2008 (- 2 mois), alors qu'elle avait augmenté régulièrement de 2002 à 2007, passant de 166 mois au 4<sup>e</sup> trimestre 2001 à 225 mois au 2<sup>e</sup> trimestre 2007. Les crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, dont la progression avait accompagné la montée du cycle immobilier, reculent en 2008. La baisse des crédits est compensée par un accroissement sensible de la part de l'apport personnel des ménages (voir graphique 3 et fiche 12 - Le financement des acquisitions et des travaux).

### Accroissement des aides en faveur du logement social et progression des avantages fiscaux

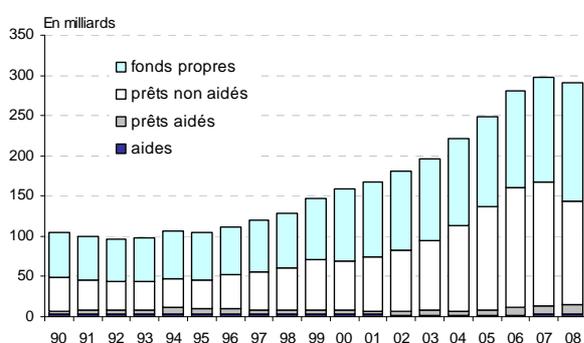
Les aides versées par les pouvoirs publics aux producteurs (« aides à la pierre »), progressent de 18,3 % en 2008, après 18,5 % en 2007. Elles s'élèvent à 7,1 milliards d'euros en 2008. Ces évolutions, les plus fortes enregistrées depuis 2000, proviennent essentiellement de l'accroissement des aides 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).

Les avantages conférés aux producteurs<sup>(1)</sup> s'élevèrent à 18,3 milliards d'euros. Ils continuent d'augmenter substantiellement en 2008 : + 12,5 % après + 15,8 % l'année précédente. Cette progression est due en partie à la forte croissance des aides à l'investissement locatif social et à la progression des avantages fiscaux, et notamment le crédit d'impôt lié aux intérêts d'emprunts supportés lors de l'achat d'une résidence principale (voir fiche A7 - Avantages fiscaux et autres aides aux producteurs).

### Graphique 3

FINANCEMENT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE : UN RECOURS AU FONDS PROPRES PLUS IMPORTANT



Source : Compte du logement 2008

### Les dépenses courantes ralentissent en 2009

Après une accélération en 2008, les dépenses courantes (hors redevances) ralentissent à nouveau en 2009 (+ 2,9 % après 4,7 % l'année précédente) pour atteindre 287,2 milliards d'euros.

Ce ralentissement trouve son origine dans la baisse substantielle des dépenses d'énergie et d'eau, succédant à la flambée des prix des énergies fossiles observée en 2008. Il provient également des dépenses de loyers dont le rythme de progression s'amenuise pour la quatrième année consécutive.

Représentant les trois quarts des dépenses courantes, elles évoluent en 2008, au même rythme qu'en 2000. Les prix des loyers ralentissent fortement et les réévaluations suite à un changement de locataire sont plus faibles qu'au cours des années précédentes où les tensions sur le marché locatif, accentuées par la croissance des prix de l'immobilier, favorisaient les hausses. Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent nettement moins vite, en lien avec le ralentissement de l'indice qui sert de

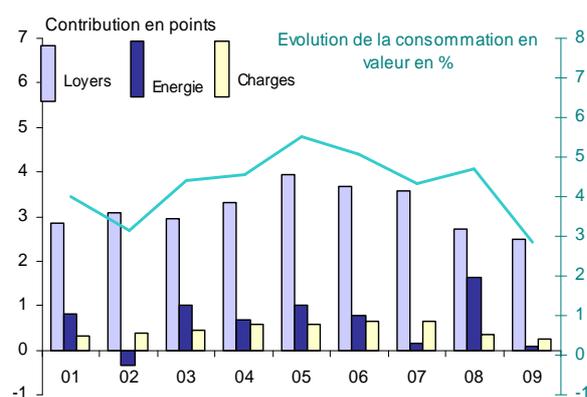
<sup>(1)</sup> qui comprennent, outre les aides versées, les avantages de taux et les avantages fiscaux.

référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail. En revanche, et à l'instar du retournement du cycle précédent, les loyers du secteur HLM progressent plus rapidement que ceux du secteur libre, et ceci pour la deuxième année consécutive. En 2009, la progression du prix des loyers ressort supérieure à l'inflation, alors qu'en 2008, elle était inférieure.

Les dépenses d'énergie ralentissent nettement en 2009, après avoir crû fortement en 2008, en lien avec l'évolution des prix pétroliers. La progression de ces derniers a été très forte au cours du premier semestre 2008 où la baril a atteint 130 \$, avant de s'infléchir à la baisse au second semestre 2008. En 2009, le prix du baril, orienté à la hausse, se maintient toutefois à un niveau moyen nettement inférieur à celui de 2008. Le prix du fioul domestique, énergie dont le prix est le plus directement soumis aux fluctuations des cours pétroliers, progresse de 29,2 % en 2008, avant de reculer de 30,9 % en 2009. De même, le prix du gaz, dont l'évolution suit avec décalage celle du prix du fioul, a suivi la même tendance, mais d'une façon moins marquée (+ 9,9 % en 2008, puis - 2,9 %). Au cours des cinq dernières années, les prix du fioul et du gaz ont progressé de + 29 % et + 37 %. En 2008 et 2009, la météo moins clémente induit une progression des consommations d'énergie dédiées au chauffage, qui amplifie, en 2008, l'effet de la hausse des prix de l'énergie.

### Graphique 4

LE RALENTISSEMENT DES DEPENSES D'ENERGIE EXPLIQUE CELUI DES DEPENSES COURANTES EN 2009



Source : Compte du logement 2008, premiers résultats 2009

En 2009, la dépense moyenne par logement s'élève à 9 500 euros par ménage et par an, après 9 400 en 2008 (voir graphique 5). En raison du ralentissement des dépenses d'énergie, elle progresse à un rythme moins soutenu qu'en 2008.

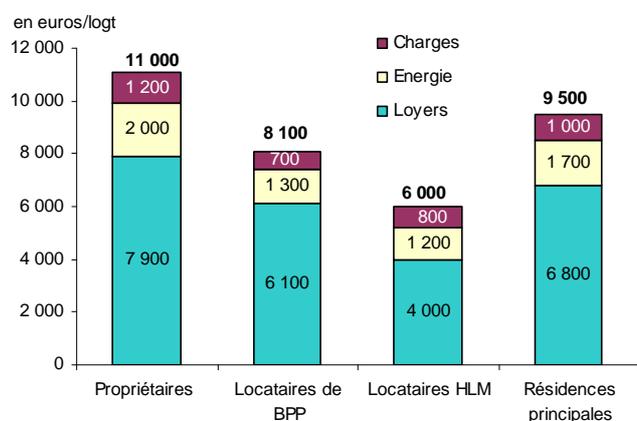
Les locataires du parc social voient leur dépense moyenne par logement évoluer de façon similaire à ceux du secteur libre (+ 2,2 %). Les locataires

du secteur social pâtissent de la hausse des prix des loyers plus soutenue et sont moins impactés par la baisse du fioul, qui n'équipe que 7 % du parc social. Ils bénéficient toutefois de la baisse du prix du gaz, énergie utilisée dans six logements sociaux sur dix.

Les locataires dont le bailleur est une personne physique bénéficient du ralentissement des prix des loyers du secteur libre, qui est compensé par l'augmentation des prix de l'électricité, utilisée comme mode de chauffage par 44 % des locataires du parc privé.

### Graphique 5

LA DEPENSE MOYENNE POUR SE LOGER S'ÉLEVE A 9 500 EUROS PAR AN EN 2009



Source : Compte du logement 2008

### Les dépenses de logement des ménages s'alourdissent à nouveau en 2008

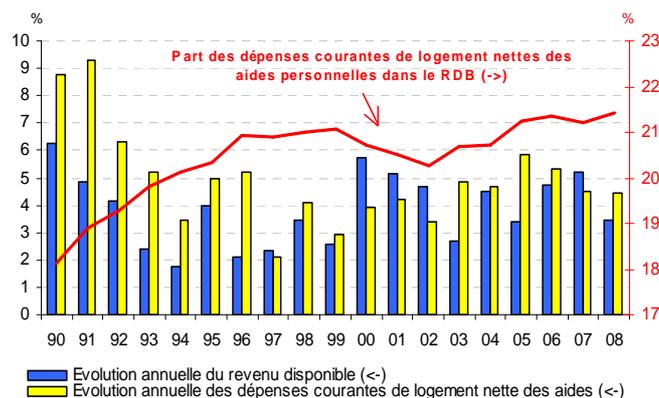
En 2008, les aides personnelles au logement, destinées à réduire les dépenses supportées par les occupants, augmentent vivement (+ 6,7 %, progression la plus forte depuis 1993) pour atteindre 15,2 milliards d'euros. Cette croissance, liée à la réforme des barèmes, ressort nettement supérieure à celle des dépenses courantes. En 2008, la part des dépenses courantes financées par les aides au logement remonte, alors qu'elle s'érodait continûment depuis 1994.

Les aides personnelles couvrent 5,2 % des dépenses courantes des ménages en 2008, après 5,1 % en 2007 et 5,3 % en 2006 (voir fiche E4 - Les aides personnelles et le financement des dépenses courantes de logement).

Les dépenses courantes financées par les ménages évoluent à nouveau plus vite que les revenus en 2008 (+ 4,5 %, contre + 3,4 %), en raison du ralentissement de ces derniers. En 2008, les ménages consacrent 21,4 % de leur revenu disponible brut à des dépenses courantes de logement, après 21,2 % en 2007 (voir graphique 6).

### Graphique 6

APRES UN REPLI EN 2007, LE POIDS DES DEPENSES DANS LE BUDGET DES MENAGES PROGRESSE A NOUVEAU EN 2008



Source : Compte du logement 2008

### Dégradation de la rentabilité pour les accédants

En 2008, pour la troisième année consécutive, la situation financière des producteurs se dégrade. Le ralentissement des loyers pèse sur la rentabilité alors que les charges progressent encore de manière soutenue.

Les bailleurs personnes physiques sont les seuls producteurs qui maintiennent leur rentabilité stable en 2008. Le ralentissement des loyers s'accompagne d'une décélération des charges générées par leur activité de location (impôts et taxes, charges non récupérables sur le locataire, charges d'intérêts...) (voir fiche P3 - Compte des bailleurs).

Les bailleurs HLM pâtissent du ralentissement des loyers et de l'augmentation de la charge de la dette, qui avait atteint son plus bas niveau en 2006. L'alourdissement de leurs charges financières est imputable aux nombreux nouveaux programmes de construction ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux. Ainsi, l'investissement grève légèrement le résultat brut courant des bailleurs HLM.

Pour les propriétaires accédants, la situation financière s'est fortement dégradée en 2008. Initiée en 2001, cette baisse de la rentabilité s'amplifie en 2008 : la valeur d'usage de leur logement mesurée par leur loyer imputé ralentit alors que les charges induites par la possession de leur résidence principale évoluent au même rythme qu'en 2007. La progression soutenue des charges est due à l'alourdissement encore très sensible des charges d'intérêts (+ 10,9 % en 2007 et 2008), qui représentent l'essentiel de leurs charges (87 %, contre seulement 22 % pour les bailleurs personnes physiques et 36 % pour les bailleurs HLM). Celles-ci accélèrent sous l'effet de l'augmentation des encours de prêts immobiliers et de la hausse des taux, sensible en 2007 (voir fiche P4 - Compte des propriétaires occupants).

## Les cycles immobilier et économique se rapprochent

En 2008, 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 437,9 milliards d'euros et équivaut à 22,5 % du PIB (voir fiche E2 - La dépense en logement et tableau 1).

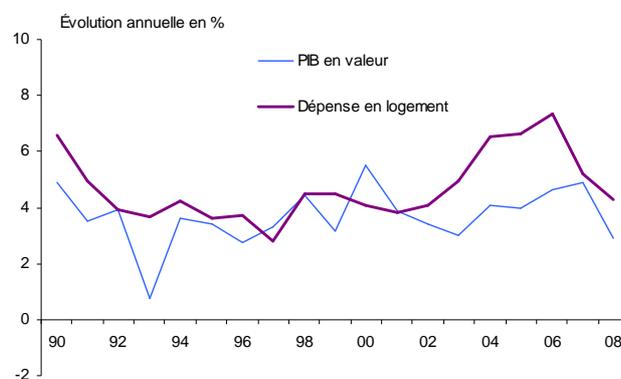
Le poids du logement continue de croître, mais à un rythme plus modéré depuis 2007 (+ 0,3 point en 2008, après + 0,1 point). Alors que la dépense en logement évoluait bien plus rapidement que la demande intérieure entre 2002 et 2006, les cycles immobilier et économique sont désormais assez proches. Cette nouvelle tendance s'explique par le ralentissement significatif de l'investissement en logement en 2007, qui se poursuit en 2008 (voir fiche E3 - Le logement dans l'économie et graphique 7). Celui-ci va de pair avec l'orientation à la baisse de l'investissement productif des entreprises.

Alors que l'investissement en logement évoluait bien plus rapidement que les dépenses courantes de logement entre 2002 et 2007, leurs rythmes de progression sont proches en 2008.

Après avoir culminé en 2006, la croissance de la dépense en logement s'est nettement infléchie en 2007 et 2008, se rapprochant de l'évolution du PIB. Toutefois, elle lui demeure supérieure. ■

### Graphique 7

PIB ET DEPENSE EN LOGEMENT : LES EVOLUTIONS SONT PROCHES DEPUIS 2007



Sources : Compte du logement 2008 et Insee, Comptes nationaux

Tableau 1

#### LES GRANDS AGREGATS DU COMPTE DU LOGEMENT

	Montant en valeur Milliards d'euros					Évolution annuelle (moyenne) (en %)			
	1984	2004	2006	2007	2008	2004/ 1984	2008/ 2004	2007/ 2006	2008/ 2007
<b>LES DEPENSES DE LOGEMENT</b>									
<b>Dépenses courantes de logement</b>	84,7	239,8	265,9	277,4	290,1	5,3	4,9	4,3	4,6
Loyers (yc redevances)	52,2	177,8	196,9	206,3	213,7	6,3	4,7	4,8	3,6
Énergie	23,4	39,4	43,6	44,0	48,3	2,6	5,2	0,8	9,8
Charges	9,1	22,5	25,4	27,1	28,0	4,6	5,6	6,4	3,6
<b>Dépenses d'investissement</b>	48,0	104,4	128,0	137,1	142,2	4,0	8,0	7,1	3,7
Logements neufs	30,1	58,9	76,9	82,8	87,7	3,4	10,5	7,7	6,0
Travaux	16,3	36,0	40,5	43,2	45,3	4,0	5,9	6,6	5,0
Acquisition-cessions logements anciens	1,6	9,5	10,6	11,2	9,1	9,4	- 0,9	5,0	- 18,4
<b>Flux financiers</b>	1,3	4,3	5,0	5,2	5,7	6,2	7,0	5,3	8,5
<b>Dépense en logement</b>	134,0	348,5	398,9	419,7	437,9	4,9	5,9	5,2	4,3
<b>LES FINANCEMENTS PUBLICS</b>									
<b>Avantages conférés aux consommateurs</b>	4,7	15,3	15,9	16,0	17,2	6,0	3,0	0,7	7,4
dont aides personnelles perçues	4,6	13,9	14,1	14,2	15,2	5,7	2,3	0,7	6,7
<b>Avantages conférés aux producteurs</b>	9,0	10,8	14,0	16,3	18,3	0,9	14,0	15,8	12,5
dont aides à la pierre (1)	4,8	4,6	5,1	6,0	7,1	- 0,2	11,4	18,5	18,3
<b>Avantages conférés au logement</b>	13,8	26,1	29,9	32,3	35,5	3,2	8,0	7,8	9,9
<b>LES AGREGATS MACRO-ECONOMIQUES</b>									
<b>PIB en valeur</b>	699,6	1 660,2	1 806,4	1 894,6	1 950,1	4,4	4,1	4,9	2,9
<b>Revenu disponible des ménages (RDB)</b>	464,7	1 089,4	1 179,5	1 240,5	1 283,2	4,4	4,2	5,2	3,4
					Ratio en %	Écart en points			
<b>LE POIDS DU LOGEMENT DANS L'ECONOMIE</b>									
Dépense en logement/PIB	19,2	21,0	22,1	22,2	22,5	0,1	0,4	0,1	0,3
Avantages conférés/PIB	2,0	1,6	1,7	1,7	1,8	0,0	0,1	0,0	0,1
Dépenses courantes nettes des aides personnelles/RDB	17,2	21,2	21,3	21,2	21,4	0,2	0,2	- 0,1	0,2

Source : Compte du logement 2008 et Insee, Comptes nationaux

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



## **R – PREMIERS RESULTATS 2009**

---

## R1 - LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT EN 2009 - RESULTATS PROVISOIRES

### Ralentissement en 2009

Après avoir accéléré en 2008, les dépenses courantes des ménages ralentissent en 2009 (+ 2,9 % après + 4,7 % en 2008) pour atteindre 287,2 milliards d'euros (voir tableau R1.1). Ce ralentissement s'explique essentiellement par la baisse des prix des dépenses d'énergie et d'eau succédant à la flambée observée en 2008 (- 2,4 % après + 8,5 % en 2008) et un ralentissement des dépenses de loyers (+ 3,4 % après + 3,7 % en 2008).

La forte baisse des prix de l'énergie est directement liée aux évolutions des prix des produits pétroliers au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009. Ces derniers ont atteint un point bas en décembre 2008, puis se sont réorientés à la hausse mais en se maintenant à un niveau nettement inférieur au niveau moyen de l'année précédente. En conséquence, le prix du fioul a largement baissé, et le prix du gaz a suivi cette tendance dans une mesure moindre. Les dépenses d'énergie et d'eau en volume progressent plus rapidement qu'en 2008, sous l'effet d'une météo plus rude (voir graphique R1.4).

Le ralentissement des prix des loyers, initié il y a trois ans, se poursuit en 2009 (+ 1,8 % après + 2,0 %). L'évolution des loyers dans le secteur libre explique ce ralentissement. Le rythme de croissance des charges diminue en 2009 (+ 2,6 % en 2009 après + 3,6 %).

### Des propriétaires directement impactés par la baisse du prix du fioul

Les dépenses courantes des propriétaires et locataires ont nettement ralenti en 2009, après une année de forte croissance.

Les propriétaires sont davantage concernés par la baisse du prix du fioul en 2009 (- 30,9 %), qui fait suite à une année de forte hausse. Ce moyen de chauffage concerne un propriétaire non accédant sur quatre et deux accédants sur dix. De plus, les loyers (imputés) des propriétaires décélèrent.

Les dépenses courantes des locataires du parc privé ralentissent, mais avec une moindre ampleur. Ils sont moins impactés par la baisse des énergies fossiles : l'électricité, dont les prix progressent de 2,8 %, est utilisée comme mode de chauffage dans 44 % des logements du parc (voir graphique D8.4 et tableau R2.2 des fiches D8 « dépenses de logement par filière en 2008 » et R2 « loyers et énergie en 2009 »).

Les locataires HLM voient leurs dépenses courantes ralentir moins vite que les locataires du secteur privé. Ils pâtissent de l'accélération des prix des loyers du secteur social, et bénéficient moins de la baisse des prix de l'énergie. Le prix du gaz ne diminue que peu (- 2,9 % après + 9,9 % en 2008) alors qu'il est utilisé dans 60 % des logements du parc. ■

### Perspectives 2009 : les hypothèses retenues

Les évolutions en moyenne annuelle des dépenses en volume et en prix présentées pour l'année 2009 mêlent celles observées au cours des premiers trimestres de l'année et une prévision pour les trimestres restants.

#### Prix

**Énergie** : les prix sont gelés à fin octobre 2009.

**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 2009 sont connus, le dernier estimé.

**Charges** : l'évolution des prix est calée sur la croissance de l'indice des prix d'entretien-amélioration (IPEA), le profil d'évolution de ce dernier étant très similaire à celui de l'indice des prix des charges. Les trois premiers trimestres 2009 sont connus et le dernier trimestre estimé.

#### Volumes

L'évolution du parc de logements repose sur une baisse de la construction neuve (Voir fiche R3 - Les logements achevés en 2009). L'ensemble du parc progresserait de + 1,2 %, dont + 1,4 % pour les seules résidences principales.

La météo est mesurée par le nombre de *degrés-jours* relevés par Météo France (nombre cumulé de degrés des jours où la température est inférieure à 18 degrés). Les données disponibles du premier semestre indiquent une augmentation de 12,5 % par rapport à la même période de 2008. Pour le second semestre est appliquée la moyenne du nombre de degrés-jours observés au cours du 2<sup>e</sup> semestre sur les quinze dernières années. Au total sur l'année 2009, l'augmentation s'établirait à + 4,1 %.

La structure du parc de logements par équipement de chauffage est supposée évoluer comme entre 2007 et 2008. Les consommations unitaires (kWh par m<sup>2</sup>) des énergies autres que le fioul et le GPL sont maintenues identiques à celles de 2008. La consommation de fioul et de GPL dépend en outre des prix.

Les charges en volume sont supposées évoluer en moyenne annuelle comme l'année précédente. Cette hypothèse simplificatrice affecte peu l'évaluation des dépenses courantes en raison du faible poids des charges (10 %).

Tableau R1.1

LE MONTANT DES DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 2,9 % EN 2009

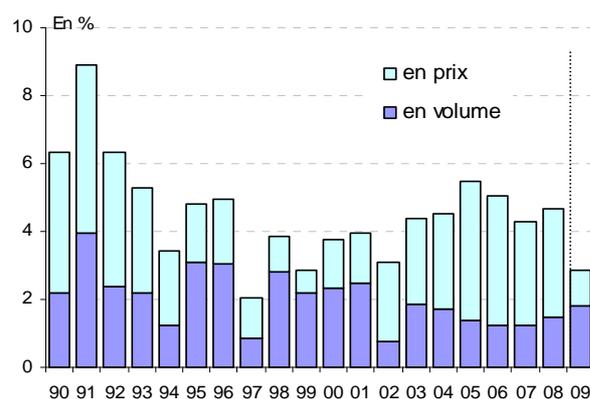
Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	209,9	202,9	3,4	1,6	1,8	3,7	1,6	2,0
Énergie et eau	48,6	48,3	0,6	3,0	- 2,4	9,8	1,2	8,5
Charges	28,7	28,0	2,6	0,9	1,6	3,6	0,9	2,7
<b>Dépenses courantes (RP+RS)</b>	<b>287,2</b>	<b>279,2</b>	<b>2,9</b>	<b>1,8</b>	<b>1,0</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>

Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

■ prévision

Graphique R1.1

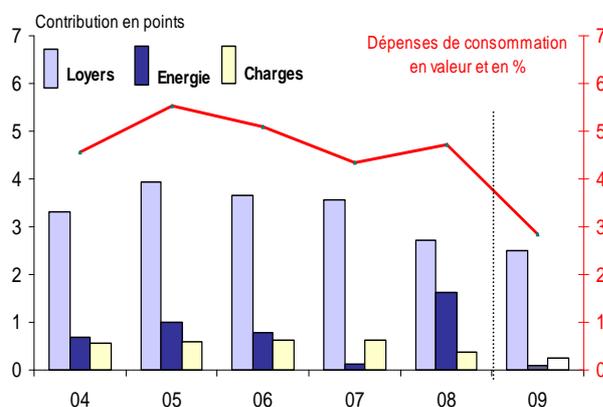
NET RALENTISSEMENT DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Graphique R1.3

L'ÉNERGIE EXPLIQUE 82 % DU RALENTISSEMENT DES DEPENSES COURANTES EN 2009

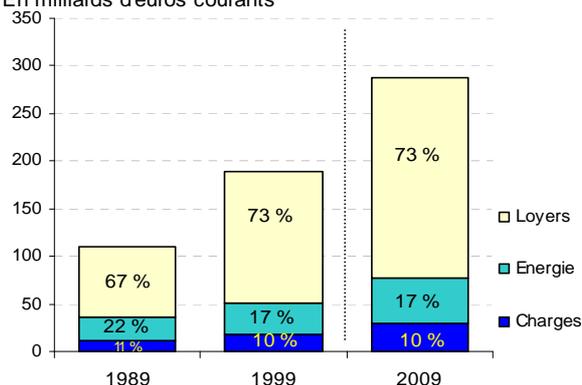


Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Graphique R1.2

73 % DES DEPENSES COURANTES CONSACREES AUX LOYERS

En milliards d'euros courants

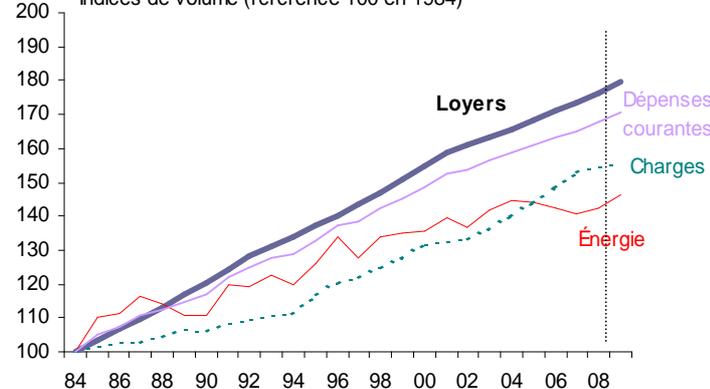


Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Graphique R1.4

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DEPENSES COURANTES

Indices de volume (référence 100 en 1984)



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Tableau R1.2

DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

En milliards d'euros

	1989	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Loyers	80,7	138,0	143,0	148,7	155,0	161,2	168,5	177,6	186,5	195,6	202,9	209,9
Énergie	23,9	33,0	34,9	36,4	35,8	37,9	39,4	41,7	43,6	44,0	48,3	48,6
Charges	12,5	18,6	18,9	19,6	20,3	21,3	22,5	23,9	25,4	27,1	28,0	28,7
<b>Ensemble</b>	<b>117,2</b>	<b>189,6</b>	<b>196,8</b>	<b>204,7</b>	<b>211,1</b>	<b>220,4</b>	<b>230,4</b>	<b>243,2</b>	<b>255,6</b>	<b>266,7</b>	<b>279,2</b>	<b>287,2</b>

Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

■ prévision

## R2 - LES LOYERS ET L'ENERGIE EN 2009 - RESULTATS PROVISOIRES

### Ralentissement marqué des loyers dans le secteur libre

En 2009, et pour la quatrième année consécutive, les prix des loyers ralentissent (+ 1,8 % après + 2,0 % en 2008 et + 3,2 % en 2007 - voir graphique R2.1). Ce mouvement résulte de la poursuite de la décélération des prix des loyers du secteur libre (loyers des locataires du parc privé et loyers imputés). La baisse globale est toutefois limitée du fait de l'accélération des prix des loyers HLM.

Dans le secteur privé, les prix des loyers progressent nettement moins vite (+ 1,6 % en 2008, après + 2,0 % en 2007), en lien avec le ralentissement de l'indice qui sert de référence pour la revalorisation maximale des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4).

Les tensions sur le marché locatif semblent s'apaiser. Les hausses sont de plus en plus faibles, voire inexistantes au moment du changement de locataire. Cependant, les loyers parisiens accélèrent à nouveau en 2009 : ils progressent à un rythme de + 2,5 %, après + 2 % en 2008. Dans les grandes agglomérations, hors Paris, l'indice de prix des loyers reste stable.

En 2009, les prix des loyers du secteur HLM sont plus dynamiques qu'en 2008 (+ 3,0 % après + 2,6 % en 2008). Pour la deuxième année consécutive, et à l'instar du retournement du cycle précédent entre 1993 et 1997, les prix des loyers du secteur social progressent plus rapidement que ceux du secteur libre (voir graphique R2.2).

En 2009, les dépenses totales de loyers s'élèvent à 209,9 milliards d'euros. La masse des loyers acquittés par les locataires progressent de 3,2 % pour atteindre 61,7 milliards d'euros. Les loyers imputés des propriétaires, s'élèvent à 129,3 milliards d'euros, en augmentation de 3,5 %. (voir tableau R2.1).

### Baisse du prix de l'énergie en 2009

Après une accélération forte en 2008 (+ 8,5 %), les prix des dépenses d'énergie et d'eau baissent de 2,4 % en 2009 en lien avec les évolutions des prix des produits pétroliers. La baisse de ces derniers a été très forte en fin d'année 2008 (le prix du baril de Brent était descendu à 40,3 \$ en décembre 2008), et les prix se sont maintenus à un niveau bas sur toute l'année 2009 : le coût du baril de Brent est passé à 61,1 \$ en moyenne en 2009 après 97,2 \$ en 2008, soit une baisse de 37 %. En conséquence, le prix du fioul, qui réagit instantanément aux variations des prix pétroliers, baisse très fortement en moyenne annuelle (- 30,9 % en 2009). Le fioul représente près de 15 % des énergies utilisées par les propriétaires ce qui accentue la baisse des prix pour cette catégorie.

Les coûts d'approvisionnement du gaz, indexés sur les prix du pétrole ne se répercutent qu'avec délai sur le consommateur. Aussi, le prix du gaz baisse moins vivement en 2009 (- 2,9 %). Le gaz contribue à hauteur de 0,7 point à l'évolution des prix de l'énergie, le gaz représentant le quart des dépenses d'énergie consommée dans les logements.

Les prix de l'électricité accélèrent légèrement (+ 2,8 % en 2009). Cette énergie représente la moitié des dépenses d'énergie hors eau et atténue la baisse des prix de l'énergie cette année. Tous les ménages ne profitent pas d'une même baisse des prix en raison de leur équipement de chauffage. Les locataires du parc social voient leur prix baisser de seulement 0,2 %.

En 2009, le volume des dépenses d'énergie et d'eau augmente de manière modérée (+ 3,0 % après + 1,2 % en 2008). Cette hausse s'explique par une météo moins clémente en 2009 que l'année précédente (2 274 degrés jours après 2 185 en 2008, voir encadré R1), entraînant une progression des consommations de chauffage. ■

### Libéralisation du marché de l'électricité et du gaz

Après celui des télécoms et de l'eau, le marché de l'énergie pour les particuliers s'est ouvert pleinement à la concurrence à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007. Sous l'impulsion des directives européennes de 1996, 1998 et 2003, le marché du gaz et de l'électricité s'est libéralisé progressivement : la possibilité de choisir un fournisseur autre qu'EDF ou GDF a d'abord concerné uniquement les industriels, puis s'est étendue aux professionnels depuis juillet 2004 et bénéficie aux particuliers depuis juillet 2007.

EDF et GDF continuent d'assurer le transport et la distribution de l'énergie. Les nouveaux fournisseurs passent un contrat avec l'opérateur historique pour la distribution. Dans le cas des nouveaux opérateurs, les tarifs sont fixés librement, alors que les tarifs d'EDF et de GDF sont régulés.

Tableau R2.1

MONTANT TOTAL DES LOYERS\* ET EVOLUTION EN 2009 ET 2008

Ensemble des logements occupés France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2009/2008 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2009	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Résidences principales (RP)</b>	191,0	184,7	3,4	1,6	1,8	3,7	1,6	2,0
<b>Propriétaires occupants (loyers imputés)</b>	129,3	124,9	3,5	1,9	1,6	3,9	1,9	2,0
<b>Locataires, dont :</b>	61,7	59,7	3,2	1,1	2,1	3,3	1,1	2,2
<i>Locataires d'un particulier</i>	38,4	37,3	3,2	1,5	1,6	3,5	1,5	2,0
<i>Locataires HLM</i>	16,3	15,8	3,6	0,6	3,0	3,2	0,6	2,6
<b>Résidences secondaires (loyers imputés)</b>	18,9	18,2	3,5	1,8	1,6	3,8	1,8	2,0
<b>Ensemble des logements (RP+RS)</b>	<b>209,9</b>	<b>202,9</b>	<b>3,4</b>	<b>1,6</b>	<b>1,8</b>	<b>3,7</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>

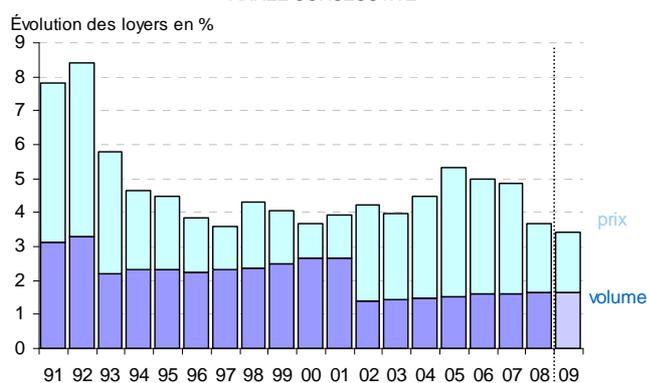
Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

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

■ prévision

Graphique R2.1

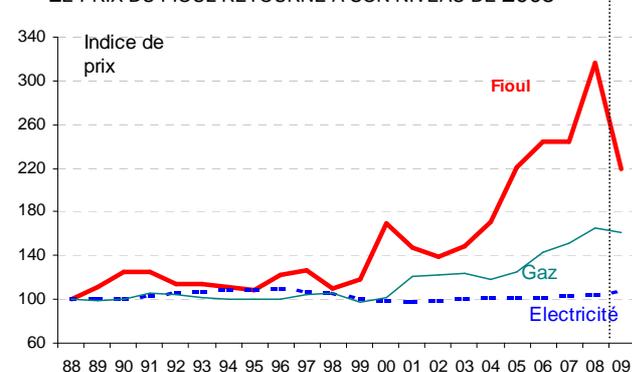
RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS POUR LA QUATRIEME ANNEE CONSECUTIVE



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Graphique R2.3

LE PRIX DU FIOUL RETOURNE A SON NIVEAU DE 2005



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Tableau R2.2

2009 : LES LOCATAIRES DU PARC SOCIAL PROFITENT PEU DE LA BAISSSE DES PRIX

	Ensemble			Propriétaires		Locataires parc social		Locataires parc privé	
	Évol prix %	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts	Poids %	Contrib. (1) en pts
Électricité	2,8	50,6	1,4	51,0	1,4	40,0	1,1	57,0	1,6
Gaz	-2,9	24,6	-0,7	22,5	-0,7	35,5	-1,0	24,3	-0,7
Fioul	-30,9	12,4	-3,8	14,8	-4,6	5,1	-1,6	8,4	-2,6
Ch. Urbain	9,2	3,8	0,3	1,3	0,1	16,1	1,5	4,0	0,4
GPL	-1,9	5,5	-0,1	6,4	-0,1	2,4	0,0	4,3	-0,1
Charbon	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,2	0,0	0,3	0,0
Bois*	-14,0	2,8	-0,4	3,5	-0,5	0,7	-0,1	1,7	-0,2
<b>Énergie hors eau</b>	<b>-3,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-3,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>100,0</b>	<b>-0,2</b>	<b>100,0</b>	<b>-1,7</b>

Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

\* bois hors autoconsommation

(1) : contribution à l'évolution globale des prix de l'énergie hors eau en 2009.

Graphique R2.2

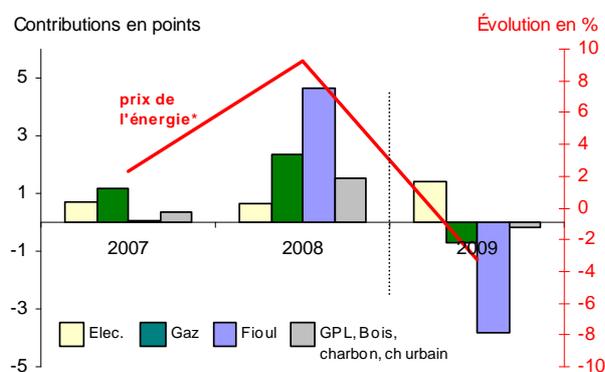
LES HAUSSES DE LOYERS DEMEURENT PLUS FORTES DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

Graphique R2.4

CONTRIBUTIONS A LA HAUSSE DU PRIX DE L'ÉNERGIE



Source : Compte du logement 2008, prévision pour 2009

(\*) prix de l'énergie hors eau

## R3 - LES LOGEMENTS ACHEVES EN 2009 – RESULTATS PROVISOIRES

En 2009, les autorisations de construire baissent pour la troisième année consécutive (- 20 % après - 21,2 % en 2008 et - 7,2 % en 2007). Ce repli des autorisations de construire, initié en 2007, s'est traduit dès 2008 par une diminution des mises en chantier qui s'accroît en 2009 (- 22 % après - 6,3 % en 2008). A son tour, et pour la première fois depuis 2001, le nombre de logements terminés connaît une évolution négative (- 1,6 % en 2009 après + 4,5 %). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux, qui n'a cessé d'augmenter jusqu'en 2008, se réduit à 17,5 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2009 (après 17,9 mois en 2008 et 17,6 mois en 2007).

En dépit de la baisse observée, le nombre de logements terminés en 2009 est supérieur à celui de l'année 2007. Il s'élève à 466 000 unités en 2009 après 474 000 en 2008, et 454 000 en 2007.

### Baisse de la construction de maisons individuelles en 2009

Le nombre de maisons individuelles achevées en 2009 est en baisse (- 11,4 % après - 0,5 % en 2008 et + 4,3 % en 2007), pour la deuxième année consécutive. L'habitat individuel, dont les trois quarts sont constitués par l'individuel pur, n'est plus majoritaire parmi les logements achevés (49,5 %) pour la première fois depuis 1994. Sa part dans la construction neuve recule continûment depuis 2003, après avoir fortement augmenté de 1996 à 2002. Le nombre de logements collectifs achevés ralentit en 2009, mais conserve une croissance positive (+ 5,9 % après + 8,5 % en 2008 et + 22,2 % en 2007), la construction de logements sociaux demeurant favorablement orientée, notamment à cause des délais de construction plus importants dans le collectif (voir graphique R3.2). Les opérations de

grande taille (plus de 50 logements) correspondent à 25,8 % des logements terminés en 2009. Ils n'en représentaient que 16,2 % en 2002.

### Un tiers des logements sont construits dans des communes rurales

La part des logements achevés situés en communes rurales (31,4 %) est en recul depuis 2007. A l'inverse, l'agglomération parisienne et les moyennes et grandes villes (agglomérations de plus de 50 000 habitants), où la part du collectif est prépondérante, affichent une progression supérieure à la moyenne depuis 2007, alors qu'elles avaient relativement moins profité que les petites villes de l'accélération de la construction neuve au cours des trois années précédentes (voir tableau R3.1).

### Dynamisme de la construction de grands appartements en 2009

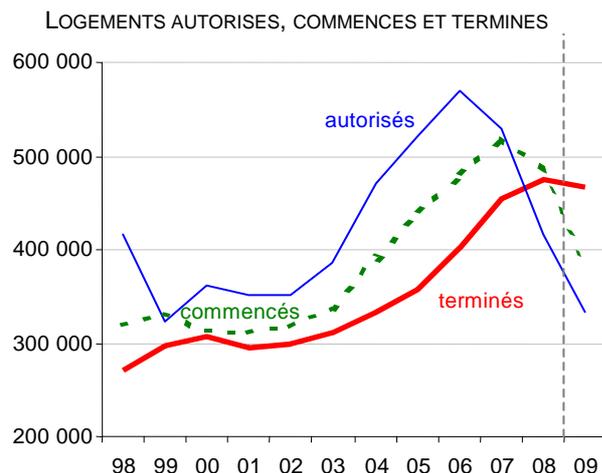
La surface moyenne des logements achevés en 2009 s'élève à 131 m<sup>2</sup> dans l'individuel et à 72 m<sup>2</sup> dans le collectif. En 2009, l'habitat collectif est d'autant plus dynamique que la surface moyenne des logements construits est grande. Dans l'individuel, le mouvement est inverse. Alors que le nombre de maisons achevées dont la surface moyenne est supérieure à 100 m<sup>2</sup> est en baisse (- 11,0 % après - 0,3 % en 2008 et + 5,6 % en 2007), le nombre de logements individuels achevés de surface moyenne comprise entre 40 et 80 m<sup>2</sup> continue de progresser en 2009 (+ 1,9 % après + 13,7 % en 2008 - voir tableau R3.2). ■

### Estimation des logements terminés

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information dans la base Sitadel, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des projets. Cette part est d'autant plus importante que l'année sur laquelle porte l'estimation est récente. En 2009, celle-ci correspond à 81 % des logements achevés, dont 21 % sont déclarés « autorisés » et 60 % « commencés ».

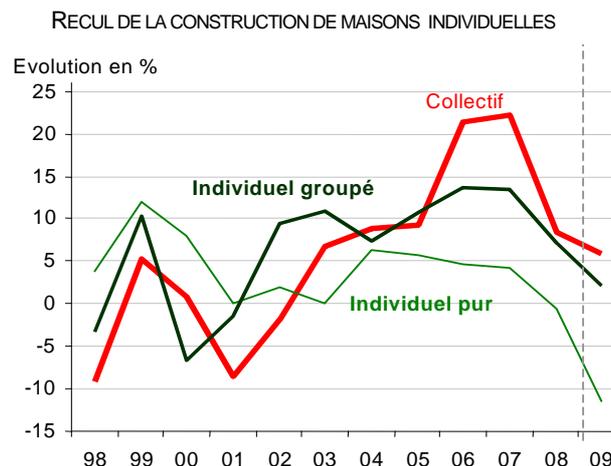
Pour les chantiers ouverts avant 2005, la non réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type - individuel ou collectif - , région,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

Graphique R3.1



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/09 - Champ : France métropolitaine

Graphique R3.2



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/09 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.

Tableau R3.1

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS PAR TYPE D'ESPACE

En %

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Commune rurale	14,4	11,9	0,7	4,1	3,4	10,4	11,6	12,3	9,6	1,6	-6,7
- de l'espace rural	15,8	11,8	3,9	6,4	5,4	14,8	17,2	14,3	8,0	1,6	-5,5
- de l'espace urbain	13,5	12,0	-1,5	2,5	1,9	7,0	7,0	10,5	11,1	1,6	-7,8
Unité urbaine de moins de 50 000 habitants	10,9	2,8	1,9	1,8	3,7	7,6	9,1	13,2	12,4	2,4	-4,4
Unité urbaine de 50 000 à 200 000 habitants	5,9	3,5	-6,8	0,1	1,4	15,6	4,4	10,7	21,9	5,4	-3,4
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	4,6	-0,3	-10,5	-0,2	2,5	2,3	6,0	13,8	12,2	15,3	4,3
Unité urbaine de Paris	4,9	-7,6	-10,9	-4,6	9,6	-2,6	-3,6	6,4	17,7	-2,0	17,3
<b>Ensemble</b>	<b>9,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,3</b>	<b>3,7</b>	<b>7,3</b>	<b>7,6</b>	<b>12,1</b>	<b>12,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-1,6</b>

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09  
Champ : France métropolitaine

Tableau R3.2

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHÉVÉS EN FONCTION DE LA SURFACE MOYENNE DU LOGEMENT

En %

INDIVIDUEL	Part en 2009 (en %)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Moins de 60 m <sup>2</sup>	4,5	11,4	-5,7	-6,5	11,3	-19,6	15,3	8,6	15,2	5,2	2,3	-1,6
Entre 60 et 80 m <sup>2</sup>	7,3	6,3	1,7	-0,6	-6,6	11,1	14,6	11,9	8,3	8,9	17,5	2,2
Entre 80 et 100 m <sup>2</sup>	17,8	15,1	-2,1	-1,9	0,6	6,4	2,9	8,3	7,0	8,4	1,9	-2,1
Entre 100 e 150 m <sup>2</sup>	43,2	13,7	8,3	-0,8	3,1	0,8	6,2	5,8	4,9	5,4	-1,1	-10,1
Plus de 150 m <sup>2</sup>	27,2	7,3	7,7	2,9	5,2	3,5	6,4	6,1	6,7	5,9	1,0	-12,3
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>11,7</b>	<b>5,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>3,2</b>	<b>2,0</b>	<b>6,4</b>	<b>6,7</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-8,2</b>

COLLECTIF	Part en 2009 (en %)	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Moins de 20 m <sup>2</sup>	2,7	18,0	-13,1	2,2	3,4	-12,8	21,8	31,5	2,1	6,4	2,4	0,9
Entre 20 et 40 m <sup>2</sup>	6,7	-21,4	-1,0	-24,6	-6,8	4,6	1,8	43,7	22,7	4,3	21,4	-6,9
Entre 40 et 60 m <sup>2</sup>	14,5	2,7	-4,1	-25,7	-3,5	-3,6	15,8	24,2	27,8	25,7	5,0	3,8
Entre 60 et 80 m <sup>2</sup>	43,3	10,7	8,7	-9,2	-3,3	-0,3	13,2	1,7	32,2	28,7	10,4	7,0
Entre 80 et 100 m <sup>2</sup>	25,1	5,6	-2,9	2,1	2,8	18,6	3,5	4,0	11,6	20,7	6,0	9,6
Entre 100 e 150 m <sup>2</sup>	7,0	19,1	-3,7	9,3	-2,3	28,7	0,2	7,7	4,9	13,2	5,9	5,1
Plus de 150 m <sup>2</sup>	0,8	20,4	-21,3	19,2	-12,9	4,1	14,9	-0,8	17,4	13,1	-8,3	15,4
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>5,3</b>	<b>0,9</b>	<b>-8,6</b>	<b>-1,8</b>	<b>6,7</b>	<b>8,8</b>	<b>9,2</b>	<b>21,4</b>	<b>22,2</b>	<b>8,5</b>	<b>5,9</b>

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09  
Champ : France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences.



## **E – LE LOGEMENT DANS L’ECONOMIE EN 2008**

---

## E1 - BILAN ECONOMIQUE DE L'ANNEE 2008

Après avoir été étale pendant quatre années, la croissance de l'économie française s'est brusquement retournée au printemps 2008. Elle a souffert de l'affaiblissement de la demande intérieure consécutive aux effets de la crise mondiale (*voir graphique E1.1*).

En moyenne annuelle, la croissance du produit intérieur brut s'est repliée en 2008 à +0,4 %, après +2,3 % en 2007.

### La demande intérieure a sensiblement ralenti

La demande intérieure, qui constituait le socle de la croissance au cours des dernières années, a sensiblement ralenti, passant de +3 % à +0,7 %. La baisse des débouchés et les perspectives d'activité assombries ont pesé sur l'investissement des entreprises. Celles-ci, qui faisaient face à un retournement des anticipations de demande et de prix ont à la fois coupé leur production et massivement déstocké. Le ralentissement s'est accompagné, comme souvent en phase baissière de cycle, d'une moindre dégradation du commerce extérieur qui a soustrait à la croissance 0,3 point en 2008, après 0,8 point en 2007. Les exportations ont pâti de la faiblesse de la demande, en ligne avec la demande mondiale adressée à la France et avec une appréciation du change effectif de l'euro qui a dégradé la compétitivité-prix des produits français. Parallèlement, les importations ont diminué en lien avec l'affaiblissement de la demande intérieure.

### L'emploi se retourne

L'emploi<sup>(1)</sup>, qui avait redémarré en 2005, et accéléré franchement ensuite, s'est retourné rapidement, dès le courant de l'année 2008. Dans ce panorama, le secteur de la construction a conservé une contribution positive à la croissance de l'emploi. Cette inflexion s'est traduite par une élévation du taux de chômage à 7,8 % en fin d'année. Le salaire moyen par tête a cependant résisté car l'emploi et l'inflation progressaient encore au cours de la première partie de l'année. Sa progression s'est très légèrement repliée à +2,8 %, après +3,0 % en 2007.

Les prix à la consommation ont nettement accéléré en moyenne annuelle en 2008 à

+2,8 % en moyenne après +1,5 % en 2007. Ils ont subi au premier semestre l'envolée des prix énergétiques et alimentaires, avant de se replier au second semestre avec la contraction de la demande mondiale. En conséquence les gains de pouvoir d'achat du revenu disponible brut ont été moindres, décélérant à +0,6 % après +3,1 % en 2007 (*voir graphique E1.2*).

Dans ce contexte, les ménages ont à la fois ralenti leur consommation et peu puisé dans leur épargne (*voir graphique E1.4*). Leur investissement a parallèlement diminué de 1,4 %, après +5,5 % en 2007 en raison notamment du resserrement dès l'automne 2007, des critères d'octroi des crédits (accès, quotité d'emprunt et niveau du taux).

### L'endettement immobilier des ménages s'accroît moins rapidement

Le coût du crédit a progressé en lien avec la poursuite de la hausse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat, passant de 4,26 % à 4,85 %. La durée moyenne des nouveaux prêts a amorcée un repli en 2008 (-2 mois, après +10 mois en 2007, et +15 mois en 2006). Ces deux effets ont entamé, toutes choses égales par ailleurs, la solvabilité des demandeurs de logements.

Aussi, le montant des crédits nouveaux à l'habitat versés aux ménages, qu'ils soient aidés ou non, a reculé (-16,1 % après +3,2 % en 2007), et l'endettement des ménages a poursuivi en 2008 son ralentissement initié en 2006, progressant de près de 8 %, après +11 % en 2007 (*voir graphique E1.4*).

### Le marché immobilier en repli

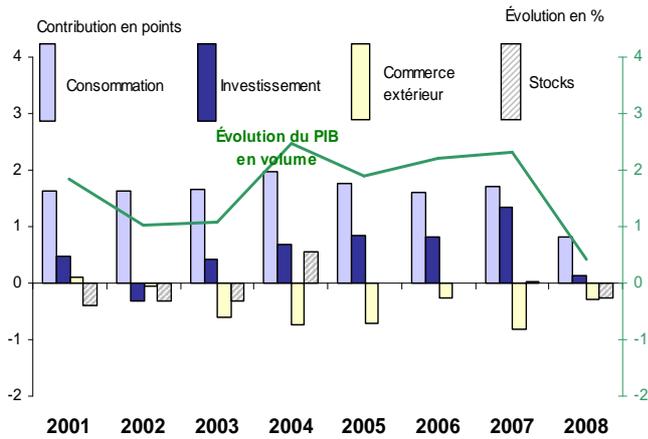
En 2008, près de 487 000 logements (y compris résidences) ont été mis en chantier, soit 6,3 % de moins qu'en 2007 (*voir graphique E1.3*). Le dynamisme de la construction de logements sociaux, soutenue par les dispositifs d'aide à l'investissement locatif social, ne suffit pas à enrayer la baisse. Toutefois, le niveau des mises en chantier reste supérieur à celui de 2006.

Cette diminution des volumes s'est accompagnée de la celle des prix. Dans l'ancien leur évolution en glissement annuel est devenue négative, passant de +5,1 % fin 2007 à -3 % fin 2008. ■

<sup>(1)</sup> en nombre de personnes en équivalent temps plein.

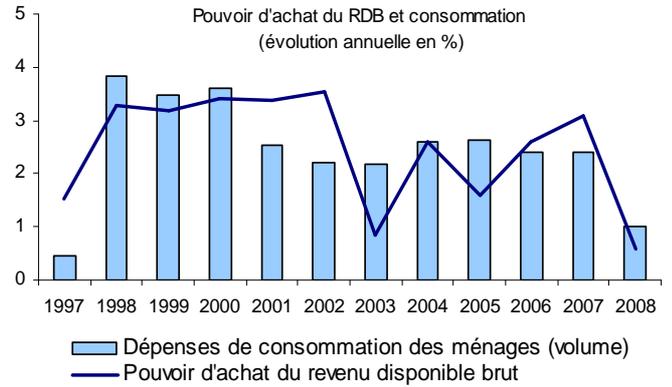
**Graphique E1.1**

LA DEMANDE INTÉRIEURE  
MAINTIENT LA CROISSANCE



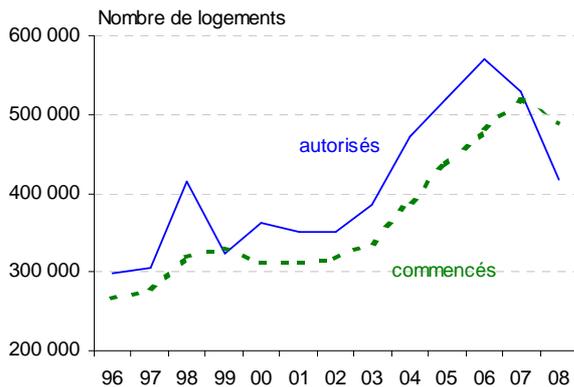
**Graphique E1.2**

LE POUVOIR D'ACHAT DU REVENU DISPONIBLE BRUT (RDB)  
RALENTIT EN 2008



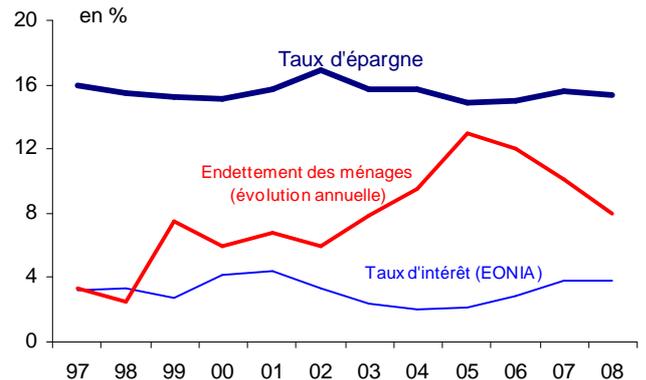
**Graphique E1.3**

LES LOGEMENTS COMMENCÉS RECUENT EN 2008



**Graphique E1.4**

LE TAUX D'ÉPARGNE DIMINUE ET L'ENDETTEMENT RALENTIT



## E2 - LA DEPENSE EN LOGEMENT

En 2008, la dépense en logement, qui mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement, progresse de + 4,3 % après + 5,2 % en 2007, pour s'établir à 437,9 milliards d'euros (*voir tableau E2.1*). La dépense en logement ralentit pour la deuxième année consécutive, après avoir accéléré entre 2002 et 2006, en lien avec la phase croissante du cycle immobilier.

L'évolution de la dépense en logement en 2008 est, comme en 2007, déterminée par le net ralentissement des dépenses en capital (+ 3,7 % après + 7,1 % en 2007 et 12,2% en 2006). L'accélération des dépenses courantes de logement (+ 4,6 %) limite toutefois le ralentissement (*voir graphique E2.2*).

La croissance des dépenses d'investissement est inférieure à celle des dépenses courantes en 2008 alors qu'elle leur était continûment supérieure depuis 2002. Ces dépenses destinées à accroître le parc de logements ou à prolonger sa durée de vie (acquisitions de logements neufs et gros travaux) représentent structurellement le tiers de la dépense en logement (*voir graphique E2.3*). Elles ne contribuent qu'à 30 % de la progression de la dépense en logement en 2008, contre près de la moitié au cours des quatre années précédentes. Les dépenses courantes, qui en constituent les deux tiers, connaissent une progression plus tendancielle dont l'évolution des prix imprime le mouvement. Cette dernière répercute celle 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, plutôt constante, traduit essentiellement la progression du parc de logements (*voir graphique E2.4*).

En 2008, signe de la crise économique et immobilière, le ralentissement des dépenses en capital tient principalement au recul des transactions dans le neuf et l'ancien, associé à une quasi stabilité des prix dans l'ancien. Les ménages sont particulièrement affectés : la Formation brute de capital fixe (FBCF) des ménages recule de 2,6 % en volume : le durcissement des conditions d'emprunt et le recul de la demande expliquent ce repli. Toutefois, l'investissement est soutenu par les personnes morales, et principalement les bailleurs HLM, qui interviennent traditionnellement de manière contracyclique : la FBCF des personnes morales progresse de 12,7 % en volume. Bien qu'elles représentent 32,5 % de la dépense en logement, les dépenses d'investissement, qui incluent les gros travaux (142,2 milliards d'euros) expliquent 1,2 point de sa croissance en 2008.

Les dépenses courantes de logement s'élèvent à 290,1 milliards d'euros en 2008. Elles accélèrent en 2008, après deux années de ralentissement (+ 4,6 % après + 4,3 % en 2007 et + 5,1 % en 2006). Cette progression reflète principalement la forte augmentation des dépenses d'énergie liée à la flambée des prix des combustibles et à une météo plus défavorable. Elle est compensée partiellement par le ralentissement des prix des loyers. ■

### Concepts et méthodes : la dépense en logement

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

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

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

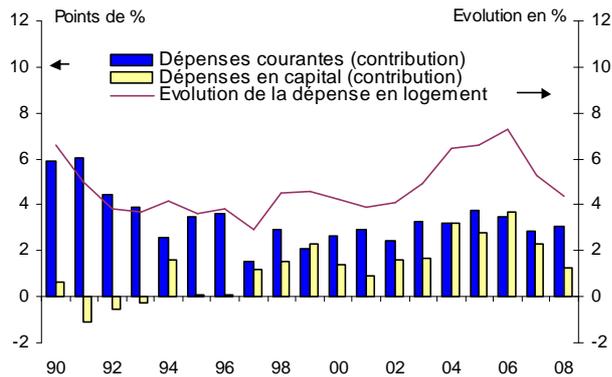
**Les dépenses d'investissement ou dépenses en capital**, comprennent les achats de logements - les acquisitions de logements neufs et le solde des acquisitions et des cessions de logements anciens - les achats de terrains, les travaux de gros entretien et les frais liés à ces opérations. A l'exclusion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

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

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

**Graphique E2.1**

NET RALENTISSEMENT DES DEPENSES EN CAPITAL EN 2008

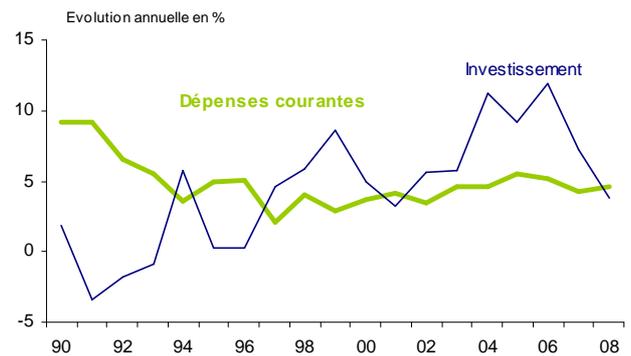


Source : Compte du logement 2008

**Graphique E2.2**

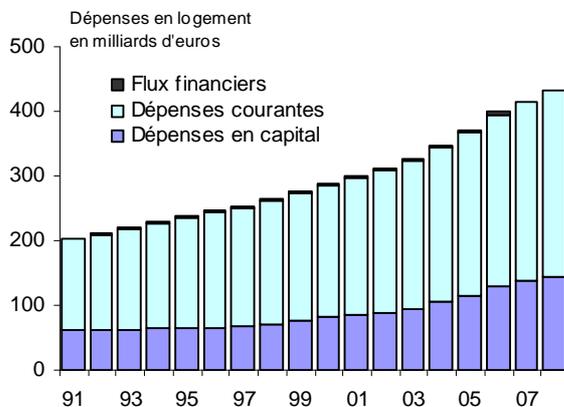
**Graphique E2.2**

L'INVESTISSEMENT CROIT AU MEME RYTHME QUE LES DEPENSES COURANTES EN 2008



Source : Compte du logement 2008

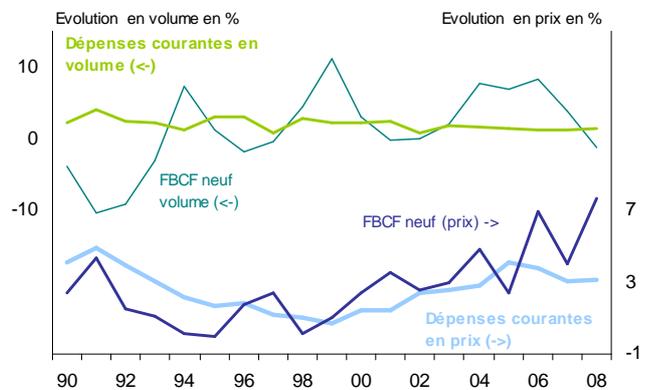
**Graphique E2.3**  
LES DEPENSES COURANTES REPRESENTENT LES DEUX TIERS DE LA DEPENSE EN LOGEMENT



Source : Compte du logement 2008

**Graphique E2.4**

EN VOLUME, LA FBCF DU NEUF EVOLUE MOINS RAPIDEMENT QUE LES DEPENSES COURANTES, ALORS QUE LES PRIX DE LA FBCF SONT TOUJOURS PLUS DYNAMIQUES



Source : Compte du logement 2008

**Tableau E2.1**

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

	En milliards d'euros										
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
(1) Consommation de biens et services	187,7	193,1	200,5	208,8	216,1	225,9	236,1	248,9	261,7	273,1	285,7
<i>consommation finale de biens et services (a)</i>	186,9	192,5	199,8	208,1	215,5	225,3	235,4	248,2	261,0	272,4	285,0
<i>consommations intermédiaires (logements vacants) (b)</i>	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
(2) Formation de capital en biens et services spécifiques (c)	65,3	70,1	71,9	74,2	78,2	82,6	91,2	99,5	111,6	119,7	125,7
(3) Autres investissements des producteurs (d)	6,2	7,6	9,5	9,8	10,6	11,3	13,2	14,6	16,4	17,4	16,4
(4) Transferts spécifiques au domaine du logement	5,4	6,0	6,6	7,0	7,1	7,5	8,0	8,6	9,2	9,5	10,1
<i>dont primes moins indemnités d'assurance des occupants (e)</i>	2,4	2,5	2,4	2,3	2,3	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4	3,6
<i>dont frais de personnel des occupants (f)</i>	1,1	1,1	1,2	1,3	1,3	1,3	1,4	1,5	1,6	1,5	1,6
<i>dont frais relatifs aux logements vacants (TFPB, assurance) (g)</i>	0,7	0,8	0,6	0,9	0,9	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0	1,1
<i>dont autres aides aux consommateurs (ALT, FSL) (h)</i>	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2	0,3	0,3	0,4	0,3	0,5
<i>dont transferts en capital (« autres aides » aux producteurs) (i)</i>	0,9	1,3	2,1	2,2	2,3	2,4	2,4	2,6	2,8	3,2	3,4
<i>dont subvention d'exploitation aux producteurs hors bonifications (j)</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
<b>Dépenses courantes* (a + e + f)</b>	<b>190,5</b>	<b>196,1</b>	<b>203,4</b>	<b>211,8</b>	<b>219,1</b>	<b>229,2</b>	<b>239,8</b>	<b>252,9</b>	<b>265,9</b>	<b>277,4</b>	<b>290,1</b>
<b>Dépenses d'investissement* (c + d)</b>	<b>71,5</b>	<b>77,6</b>	<b>81,5</b>	<b>84,0</b>	<b>88,8</b>	<b>93,9</b>	<b>104,4</b>	<b>114,1</b>	<b>128,0</b>	<b>137,1</b>	<b>142,2</b>
<b>Flux financiers (b + g + h + i + j)</b>	<b>2,6</b>	<b>3,1</b>	<b>3,6</b>	<b>4,0</b>	<b>4,1</b>	<b>4,2</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>5,0</b>	<b>5,2</b>	<b>5,7</b>
<b>Dépense en logement (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>264,6</b>	<b>276,8</b>	<b>288,5</b>	<b>299,8</b>	<b>312,0</b>	<b>327,4</b>	<b>348,5</b>	<b>371,6</b>	<b>398,9</b>	<b>419,7</b>	<b>437,9</b>

Source : Compte du logement 2008

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

## E3 - LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE

Premier poste de la consommation des ménages avec 21 % de leur consommation effective, le logement représente aussi 29 % de la formation brute de capital fixe (FBCF) totale. Au total, en 2008, la dépense en logement, qui intègre les dépenses courantes, celles en capital, ainsi que divers flux financiers (*voir encadré fiche E2*), s'élève à 437,9 milliards d'euros et équivaut à 22,5 % du PIB (*voir encadré*).

Ce ratio continue de croître (+ 0,3 point après + 0,1 point en 2007), mais à un rythme plus modéré qu'entre 2002 et 2006 où il avait gagné 2 points (*voir graphique E3.1*). Depuis 2007, les cycles immobilier et économique sont assez proches, contrairement à ce qui avait été observé sur la période 2002-2006, où la vitalité du secteur du logement contrastait avec la relative atonie de la demande intérieure. Le différentiel de croissance a atteint son point haut en 2006 avec 2,2 points. En 2007, la dépense en logement ralentit très significativement, retrouvant un rythme équivalent à celui de la demande intérieure. En 2008, le différentiel de croissance, à 0,8 point se creuse à nouveau.

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

En raison de la forte progression du prix de l'énergie consommée dans les logements, l'augmentation des dépenses courantes ressort, en 2008, supérieure à la croissance de la consommation finale des ménages, alors que les évolutions étaient similaires en 2007.

Après avoir diminué en 2007, le poids du logement dans la FBCF totale progresse à nouveau en 2008 (+ 0,2 point), soit à un rythme bien plus faible qu'entre 2002 et 2006

(+ 0,9 point en moyenne). Le ralentissement de l'investissement en logement, favorisé par des conditions de financement moins favorables pour les ménages, va de pair, en 2008, avec l'orientation à la baisse de l'investissement productif des entreprises.

### Les dépenses de logement grèvent davantage le budget des ménages

La forte hausse des aides personnelles en 2008 (+ 6,7 %) ne suffit pas à compenser le ralentissement du revenu disponible brut des ménages, qui subit les effets du retournement de la croissance économique et les difficultés sur le marché du travail qu'il génère. En conséquence, les dépenses courantes de logement financées par les ménages évoluent plus vite que leur revenu disponible brut en 2008, comme lors de la période 2003-2006. Ainsi, la part du revenu que les ménages affectent aux dépenses de logement s'accroît sensiblement : + 0,2 point en 2008 après - 0,1 point en 2007.

Le logement occupe une place majeure dans le budget des ménages. Ceux-ci consacrent, en 2008, 22,6 % de leur revenu disponible brut aux dépenses courantes de logement (nettes des aides), soit deux fois plus qu'aux dépenses d'alimentation (11,5 %) ou de transport (12,4 %). Le logement représente plus du quart de leur consommation finale en biens et services (25,3 %). En vingt-quatre ans, la part du logement s'est accrue : en 1984, 18,2 % du revenu des ménages et 20,2 % de leur consommation était allouée aux dépenses de logement.

L'investissement des ménages en logement (124,8 milliards d'euros) équivaut à 63,6 % de leur épargne en 2008. ■

### Concepts et méthodes : le logement dans l'économie

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

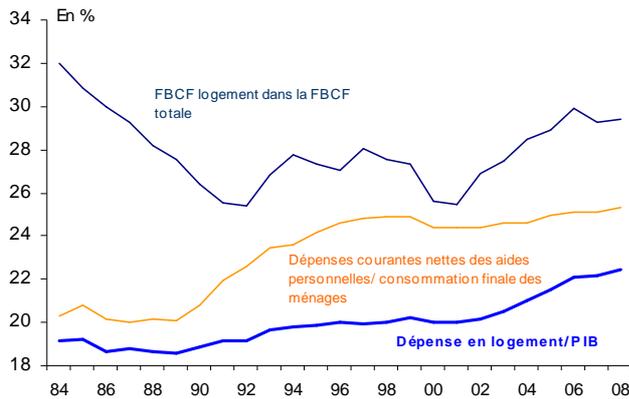
Les logements constituent le capital productif des producteurs du service de logement, en l'occurrence leurs propriétaires. Il est logique de considérer que le service lié à l'occupation des logements abonde la richesse nationale dès lors que ce capital est utilisé, c'est-à-dire lorsque les logements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

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

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

**Graphique E3.1**

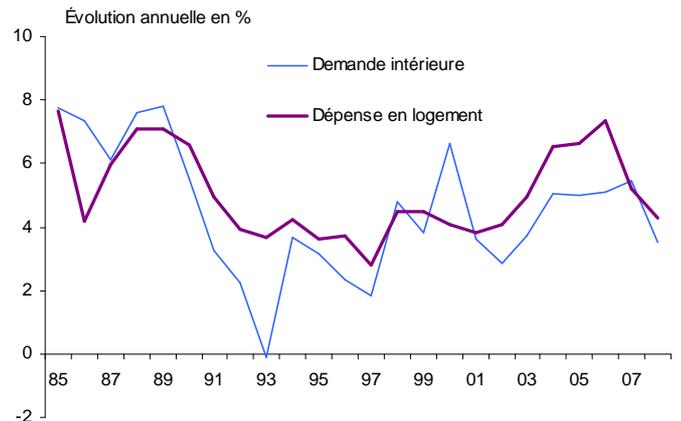
LA PART DE LA DEPENSE EN LOGEMENT DANS LE PIB S'ACCROIT MOINS FORTEMENT EN 2007 ET 2008



Sources : Compte du logement 2008, Insee Comptes nationaux

**Graphique E3.2**

DEMANDE INTERIEURE ET DEPENSE EN LOGEMENT EVOLUENT A NOUVEAU A DES RYTHMES PROCHES DEPUIS 2007

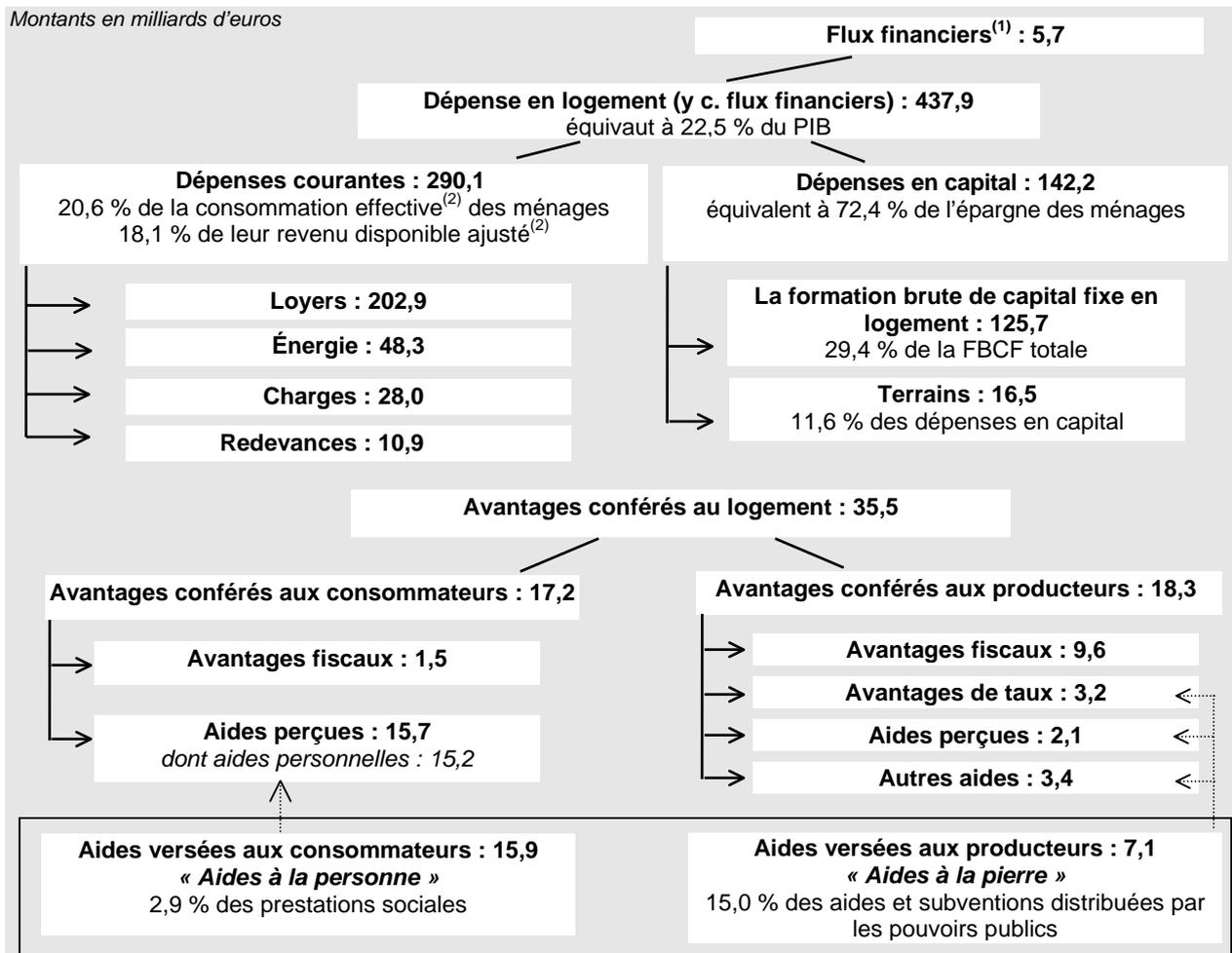


Sources : Compte du logement 2008, Insee Comptes nationaux

**Schéma E3.1**

LE LOGEMENT DANS L'ECONOMIE EN 2008

Montants en milliards d'euros



Source : Compte du logement 2008

(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 (15,2 milliards d'euros en 2008), la part de ces dépenses courantes est rapportée à la consommation effective des ménages, qui équivaut à la dépense de consommation des ménages augmentée des consommations individualisables des administrations (prestations sociales en nature de santé, d'éducation, de logement). Le revenu disponible ajusté est égal au revenu disponible brut augmenté des transferts sociaux en nature, contrepartie des consommations individualisables incluses dans les dépenses des administrations publiques et les institutions sans but lucratif (ISBL).

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

En 2008, les dépenses courantes de logement s'élèvent à 290 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 2008) 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).

En 2008, les aides personnelles perçues s'élèvent à 15,2 milliards d'euros et représentent 2,7 % des prestations sociales. Elles augmentent nettement plus vite que les dépenses courantes (+ 6,7 % contre + 4,6 %). Cette augmentation des aides personnelles est inédite depuis 1993.

### Le taux de couverture des dépenses par les aides personnelles remonte en 2008

La croissance des aides personnelles supérieure à celle des dépenses courantes se traduit par une légère remontée de la part des dépenses courantes financées par les aides au logement, alors que celle-ci s'érodait régulièrement depuis 1994, à l'exception d'une petite hausse en 2002 (voir graphique E4.3). Ainsi, le taux de couverture des dépenses courantes par les aides progresse de 0,1 point en 2008 après une baisse de 0,2 point en

2007 (voir graphique E4.3). Cette remontée s'explique par la forte hausse du nombre d'allocataires en 2008 (+ 3,3 %) (voir fiche A4 Les aides personnelles au logement).

### 86 % 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) : 86 % 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 7 % car seule une faible part d'entre eux (11,4 % des accédants en 2008) y sont éligibles.

En vingt ans, la part des dépenses courantes de logement couvertes par les aides, s'est accrue pour les locataires, passant de 10,6 % en 1988 à 15,8 % en 2008. Les locataires de bailleurs personnes physiques ont le plus bénéficié de cette progression (+ 6,6 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 à des catégories jusqu'alors non bénéficiaires (étudiants, actifs vivant seuls...).

A l'inverse, le taux de couverture, a diminué pour les propriétaires accédants de 4,4 points en vingt ans (voir tableau E4.1). ■

### Concepts et méthodes : les aides

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

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

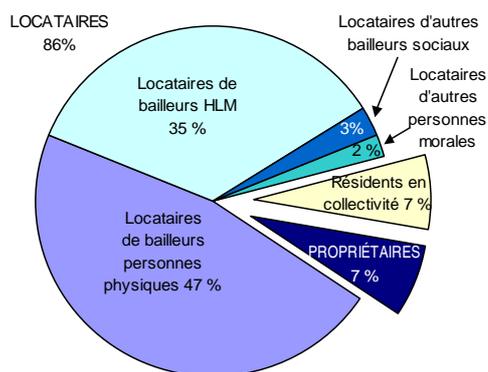
Le compte satellite du logement décompose les aides effectives en deux catégories principales : les aides à la pierre, les aides à la personne.

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

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

**Graphique E4.1**

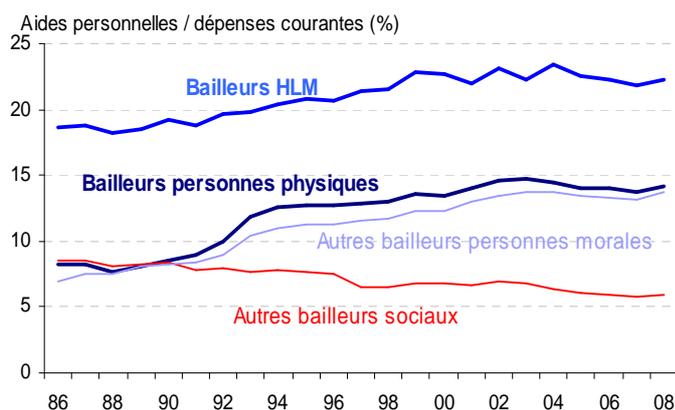
86 % DES AIDES PERSONNELLES SONT PERÇUES PAR LES LOCATAIRES



Source : Compte du logement 2008

**Graphique E4.2**

LOCATAIRES : LEGERE REMONTEE DU TAUX DE COUVERTURE EN 2008



Source : Compte du logement 2008

**Tableau E4.1**

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

En % de la consommation associée au service de logement

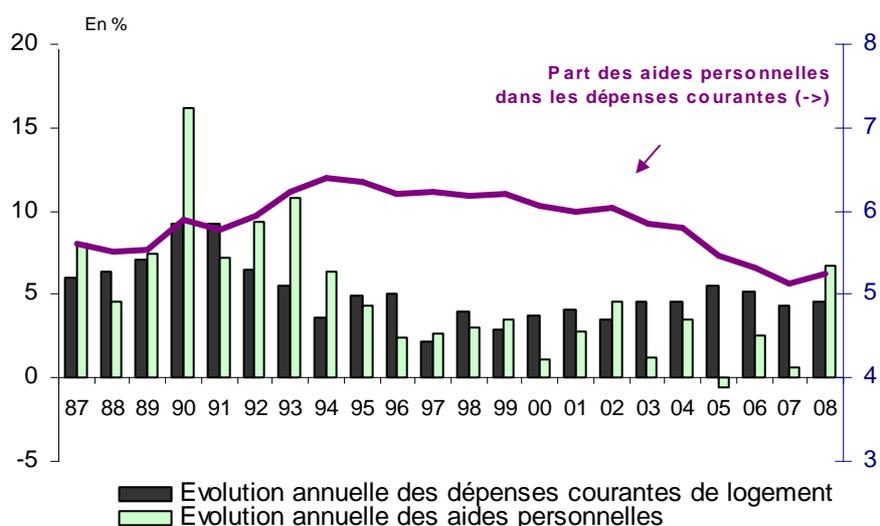
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Propriétaires occupants	3,2	1,6	1,5	1,4	1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6
<i>accédants</i>	5,7	3,4	3,2	2,9	2,7	2,5	2,3	2,1	1,8	1,6	1,5	1,4
<i>non accédants</i>	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Locataires	10,6	14,9	15,6	15,5	15,7	16,4	16,2	16,4	15,8	15,6	15,3	15,8
<i>bailleurs personnes physiques</i>	7,6	13,0	13,5	13,4	14,0	14,6	14,7	14,5	14,1	14,0	13,7	14,2
<i>bailleurs d'HLM</i>	18,2	21,6	22,8	22,6	22,0	23,1	22,3	23,5	22,6	22,2	21,8	22,3
<i>autres bailleurs sociaux</i>	8,1	6,5	6,8	6,8	6,6	7,0	6,7	6,3	6,1	5,9	5,8	5,9
<i>autres bailleurs pers. morales</i>	7,6	11,8	12,3	12,3	12,9	13,5	13,8	13,7	13,4	13,3	13,2	13,8
Résidences principales (1)	5,9	6,3	6,4	6,2	6,2	6,3	6,1	6,0	5,7	5,5	5,4	5,5
Locaux d'hébergement (2)	-	15,8	13,7	14,6	13,9	12,1	10,9	10,5	9,9	9,5	9,4	9,7
<b>Ensemble (1) + (2) *</b>	<b>5,9</b>	<b>6,6</b>	<b>6,7</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>6,5</b>	<b>6,3</b>	<b>6,2</b>	<b>5,9</b>	<b>5,7</b>	<b>5,5</b>	<b>5,6</b>

Source : Compte du logement 2008

\* Les résidences secondaires sont exclues.

**Graphique E4.3**

LES AIDES AUGMENTENT PLUS VITE QUE LES DEPENSES COURANTES EN 2008



Source : Compte du logement 2008

## E5 - L'ACTION DES POUVOIRS PUBLICS EN 2007 ET 2008

---

### I - DECISIONS PORTANT EFFET EN 2007 ET 2008

#### Loi de finances pour 2007 et 2008

Depuis la loi de finances pour 2006 et la mise en place de la loi organique relative aux lois de finances du 1<sup>er</sup> août 2001 (Lolf), le budget de l'Etat 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 : « Développement et amélioration de l'offre de logement », « Aide à l'accès au logement » et « Rénovation urbaine ». La rénovation urbaine est principalement mise en œuvre par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru).

#### Les logements locatifs sociaux

456,5 millions d'euros sont prévus au budget 2007 pour les opérations locatives sociales du programme DAOL (Développement et amélioration de l'offre de logement). En 2008, 530 millions d'euros sont prévus pour ces mêmes opérations.

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

10 millions d'euros sont prévus au budget pour le prêt à 0 % en 2007, et 1,55 million d'euros en 2008 (265 millions d'euros en 2005 et 80 millions d'euros en 2006). Cette baisse importante des crédits de paiement découle de la transformation du mode de versement de l'aide : versée auparavant sous la forme d'une subvention, elle consiste en un crédit d'impôt pour les établissements de crédit depuis le 1<sup>er</sup> février 2005.

#### La réhabilitation dans le parc privé

Les crédits du budget de l'Etat pour l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) s'élèvent à 353 millions d'euros en loi de finances initiale pour 2007 et 370 millions en 2008, après 385 millions en 2006.

#### Les aides personnelles au logement

4,9 milliards d'euros sont inscrits au budget 2007 et 5,0 milliards d'euros au budget 2008 du programme « Aide à l'accès au logement ». Les aides personnelles sont toutefois majoritairement financées, hors budget de l'État, par le fonds national des prestations familiales (FNPF) et une participation des employeurs.

#### Actualisation des barèmes des aides personnelles au logement

Les barèmes ont été actualisés le 1<sup>er</sup> janvier 2007 selon les principes suivants :

- les loyers plafonds, les redevances et les mensualités plafonds des aides personnelles au logement ont été revalorisés de 2,8 % avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007.
- le forfait de charges a été réévalué de 1,8 %.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2008 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.

La participation minimale P0 en locatif a été modifiée. Le minimum forfaitaire, qui s'établissait à 29 euros en 2006, a été porté à 30 euros en 2007, puis à 31 euros en 2008.

Le seuil de versement a été abaissé en 2007 : lorsque l'aide personnelle calculée à partir du barème était inférieure à 24 euros, celle-ci n'était pas versée. Ce montant a été ramené à 15 euros, c'est-à-dire au niveau qui était en vigueur jusqu'en juillet 2004.

## II - ÉVÉNEMENTS INTERVENUS EN COURS D'ANNEE

### Loi du 27 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat (loi Tepas)

L'article 5 de cette loi instaure un crédit d'impôt sur le revenu au titre des intérêts d'emprunt supportés pour l'acquisition ou la construction de l'habitation principale.

Le dispositif porte sur les cinq premières annuités de remboursement d'un prêt contracté pour l'acquisition ou la construction de la résidence principale. Il s'applique aux opérations d'acquisition pour lesquelles l'acte d'acquisition a été signé à compter du 6 mai 2007 ou aux constructions pour lesquelles une déclaration d'ouverture de chantier a été effectuée à compter de cette date. Pour un même logement, le montant des intérêts ouvrant droit au crédit d'impôt ne peut excéder, au titre de chaque année d'imposition, la somme de 3 750 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 7 500 € pour un couple soumis à une imposition commune ; la somme est majorée de 500 € par personne à charge du foyer fiscal. Le crédit d'impôt est égal à 20 % du montant des intérêts payés chaque année. En loi de finances pour 2008, cette valeur a été portée à 40 % pour la première année de remboursement. Le crédit d'impôt s'impute sur le montant de l'impôt dû. S'il excède l'impôt dû ou si le contribuable n'est pas imposable à l'impôt sur le revenu, l'excédent ou le crédit d'impôt est restitué d'office par l'administration. L'avantage fiscal s'applique dans les mêmes conditions à tous les contribuables qui acquièrent leur résidence principale, qu'ils soient ou non primo-accédants.

### Loi « Droit au logement opposable » du 5 mars 2007 (loi « Dalo ») entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2008

Cette loi désigne l'État comme le garant du droit au logement. La mise en œuvre de cette garantie s'appuie sur un recours amiable et un recours contentieux. Ce second recours est ouvert aux demandeurs prioritaires (personnes sans logement, menacées d'expulsion sans logement, hébergés temporairement, etc.) au 1<sup>er</sup> décembre 2008. Il sera étendu, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2012, à tous les demandeurs de logement social qui n'ont pas reçu de réponse à leur demande après un délai anormalement long.

Par ailleurs, la loi relève le nombre de logements sociaux à construire sur la période 2005-2009 dans le cadre de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005 : il passe de 500 000 à 591 000, afin de rééquilibrer l'offre au profit des logements « très sociaux ». La loi Dalo prévoit également l'augmentation des objectifs d'accroissement des capacités d'hébergement

figurant dans la loi de cohésion sociale, le renforcement des obligations fixées aux communes et groupements intercommunaux en matière de création de places d'hébergement d'urgence et l'extension de l'obligation de 20 % de logements sociaux à 250 communes.

### Engagements du Grenelle de l'Environnement (novembre 2007)

Un Grenelle de l'Environnement a été organisé au cours du second semestre 2007 afin de promouvoir le développement durable. Une large consultation entre l'État, les collectivités territoriales, les syndicats, les entreprises et les associations a permis d'établir un diagnostic partagé et de déboucher, en novembre 2007, sur des propositions, dont certaines concernent le logement.

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/m<sup>2</sup>) 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 CO<sub>2</sub>. 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.

L'ensemble des engagements du Grenelle de l'Environnement ont débouché sur une première loi présentée en octobre 2008 et votée le 3 août 2009. Ils ont également conduit à une réforme de la fiscalité environnementale, adoptée dans le cadre de la loi de finances rectificative 2008 et la loi de finances 2009. Parmi les 44 mesures prises (avec effet en 2009), figurent : l'éco-prêt à taux zéro qui soutiendra la rénovation de 80 000 logements en 2009 pour une dépense de travaux d'un montant de 1,6 Md€ et le crédit d'impôt sur le revenu « développement durable », cumulable avec l'éco-prêt à taux zéro et prorogé jusqu'en 2012. Ce crédit d'impôt est étendu aux propriétaires bailleurs et aux frais de main-d'œuvre pour les travaux d'isolation.

(Pour en savoir plus : [www.legrenelle-environnement.fr](http://www.legrenelle-environnement.fr))

**Loi pour le pouvoir d'achat du 8 février 2008**

La loi sur le pouvoir d'achat instaure la modification du calcul de l'indice de référence des loyers. Celui-ci correspond désormais à l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Par ailleurs, la loi limite, pour les nouveaux contrats de location, à un mois de loyer maximum le dépôt de garantie versé par le locataire (contre deux mois auparavant).

**Libéralisation du marché de l'électricité et du gaz**

Après celui des télécoms et de l'eau, le marché de l'énergie s'est ouvert pleinement à la concurrence au 1<sup>er</sup> juillet 2007.

EDF et Gaz de France continuent d'assurer le transport et la distribution de l'énergie. Les nouveaux fournisseurs passent un contrat avec l'opérateur historique pour la distribution. Dans le cas des nouveaux opérateurs, les tarifs sont fixés librement, ce choix de tarif est également disponible chez EDF et Gaz de France, mais il existe toujours des tarifs régulés pour les deux opérateurs historiques. Les évolutions des tarifs régulés sont décidées par arrêtés conjoints des ministres chargés de l'économie et de l'énergie, après avis de la Commission de régulation de l'énergie (CRE).

La loi ouvrant le marché à la concurrence a été modifiée le 21 janvier 2008 et permet aux particuliers ayant opté pour une offre à prix libre depuis plus de six mois de revenir au tarif réglementé, alors que ce choix était précédemment définitif pour le logement.

**Lancement de la « maison à 15 euros » le 15 avril 2008**

Ce dispositif vise à fluidifier le marché de la location en facilitant l'accession à la propriété des ménages modestes.

L'obtention d'une maison pour 15 euros par jour nécessite de recourir à un dispositif d'aide public appelé Pass-foncier. Peuvent y prétendre les ménages primo-accédants disposant de ressources inférieures aux plafonds de ressources du prêt social location-accession et bénéficiant d'une aide à l'accession sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités locales du lieu d'implantation du logement.

**Plan de soutien au secteur immobilier (1<sup>er</sup> octobre 2008)**

Afin d'éviter l'annulation ou le report d'opérations immobilières, le président de la république a annoncé que l'Etat allait organiser l'achat par les bailleurs sociaux, à un prix décoté, de 30 000 logements mis en vente en Vefa (vente

en état futur d'achèvement), dont les travaux n'ont pas été lancés faute de certitude sur les ventes. Ce plan a pour objectif de soutenir la construction de logements en France.

**Plan de relance de 26 milliards d'euros (4 décembre 2008)**

Ce plan représente un effort de soutien à l'activité de 26,5 milliards d'euros, dont 11,1 milliards d'euros seront investis par l'Etat pour financer le programme d'investissement public, le soutien à l'activité économique et à l'emploi, l'effort exceptionnel en faveur du logement et de la solidarité, l'avance d'un an du versement du Fonds de compensation de la TVA (FCTVA) et le doublement du prêt à taux zéro en 2009. Un milliard d'euros seront spécifiquement consacrés au logement social.

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

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

- d'un taux de 25 % pour 2009 et 2010, de 20 % pour 2011 et 2012 ;
- pour un logement neuf ou assimilé par an sous plafonds de loyers (les mêmes que le Robien), destiné à la location nue, à usage d'habitation principale pendant neuf ans, situé en zone A, B1 ou B2 ;
- dans une limite annuelle de 300 000 € pour le prix d'acquisition ;
- répartie par neuvièmes sur neuf années.

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

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

## **D – LES DEPENSES COURANTES EN 2008**

---

## D1 - LE PARC DE LOGEMENTS

Au 1er juillet 2008, le parc s'élève à 32,8 millions de logements en France métropolitaine et dans les DOM. Il progresse de 409 000 unités par rapport à l'année précédente, soit + 1,3 % (voir tableau D1.1). La construction neuve et les éclatements y contribuent pour 515 000 et les fusions, destructions et changements de destination pour - 106 000. L'évolution du parc, très régulière au cours des vingt dernières années (+ 1,1 % en moyenne annuelle), est plus forte depuis 2005. Elle est tirée par les communes rurales (+ 1,8 % en 2008) tandis qu'elle reste faible dans l'agglomération parisienne (+ 27 600 logements, soit + 0,6 % en 2008).

Près de 28 millions de logements, soit 84 % du parc, sont occupés par les ménages la majeure partie de l'année (résidences principales), le reste est constitué des résidences secondaires (10 % du parc) et des logements vacants (6 %). Le poids des résidences principales a légèrement augmenté depuis 1985 (+ 2 points), tandis que la part des logements vacants a diminué sur l'ensemble de la période, mais de manière un peu plus accentuée depuis 2000. La part des résidences secondaires est restée stable.

Les maisons individuelles forment la majorité des logements (57,2 %). Leur part progresse depuis 1998 (voir graphique D1.1), et à un rythme plus élevé en 2007 et 2008. Ceci s'explique par la hausse soutenue du nombre de propriétaires non accédants (3,0 % en moyenne depuis 1998) qui occupent 56 % des logements individuels.

Le poids du parc situé dans les communes rurales, lesquelles ont le plus bénéficié de l'appétence des ménages pour les maisons individuelles, se renforce : 24,1 % des résidences principales y sont désormais implantées contre 23,0 % en 1998. Le poids du parc de l'agglomération parisienne et des unités urbaines de 100 000 habitants et plus poursuivent leur recul (voir tableau D1.2).

En 2008, 57,9 % des ménages sont propriétaires, soit 0,3 point de plus qu'en 2007. Ils étaient 54,6 % 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 désormais deux tiers des ménages propriétaires. Le nombre de propriétaires accédants poursuit son recul.

En 2008, près d'un quart des ménages (6,6 millions) est logé dans le parc locatif privé (voir graphique D1.2) et près d'un cinquième est locataire dans le parc social et celui des collectivités territoriales (5,1 millions de ménages). Alors que les maisons prédominent dans l'ensemble du parc, elles représentent seulement un quart des logements en location. En 20 ans, le parc social et celui des collectivités territoriales ont gagné 1,4 million de ménages. Le parc locatif privé atteint son plus haut niveau en 2008 depuis l'origine des séries du compte, après avoir été au plus bas en 1992. Depuis 2002, le parc locatif privé se développe un peu moins vite que le parc locatif social (+ 0,6 % contre + 0,9 % en moyenne depuis 2002), malgré les dispositifs en faveur de l'investissement locatif privé en vigueur.

Le vieillissement de la population associé au maintien à domicile des personnes âgées jusqu'à un âge plus avancé, et les conséquences du changement des modes de cohabitation, induisent une diminution de la taille moyenne des ménages et stimulent la demande de logements. Le nombre de résidences principales croît tendanciellement plus vite que la population des ménages. Corrélativement, le nombre de personnes par logement, qui s'établit à 2,3 personnes par logement en 2006, ne cesse de diminuer. Selon les enquêtes logement, les conditions de logement se sont améliorées. Entre 1984 et 2006, la surface moyenne des résidences principales s'est agrandie de 82 m<sup>2</sup> à 91 m<sup>2</sup> (voir graphique D1.3). La surface moyenne par personne est passée de 31 m<sup>2</sup> à 40 m<sup>2</sup>. Sur la même période, le nombre moyen de pièces par personne a augmenté de 1,4 à 1,8.

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 2006, le nombre de logements de l'année N s'obtient en ajoutant au stock de l'année N-1 les flux de logements neufs estimés par le SOeS avec la base Sitadel et les flux estimés de destruction, fusion, désaffectation, éclatement et affectation. avec un calage sur le recensement à la fin d'une période inter-censitaire. A partir de 2007, l'évolution du nombre total de logements est calculée à partir du fichier de la Taxe d'habitation (TH) et du répertoire des immeubles localisés (RIL). 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 ou enquêtes annuelles de recensement. 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<sup>er</sup> 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 2008

	En milliers de logements						Évolution en % 2008/2007
	1985	1990	1995	2000	2007	2008	
<b>Ensemble des propriétaires dont</b>	<b>11 015</b>	<b>12 098</b>	<b>12 835</b>	<b>13 822</b>	<b>15 698</b>	<b>16 000</b>	<b>1,9</b>
Accédants	5 116	5 513	5 260	5 248	5 198	5 184	- 0,3
Non accédants	5 899	6 585	7 575	8 574	10 500	10 816	3,0
<b>Ensemble des locataires<sup>1</sup> dont</b>	<b>9 822</b>	<b>9 944</b>	<b>10 549</b>	<b>10 979</b>	<b>11 580</b>	<b>11 663</b>	<b>0,7</b>
Secteur libre	6 454	6 042	6 050	6 236	6 527	6 566	0,6
Secteur social et logements des collectivités territoriales et des établissements publics	3 368	3 902	4 499	4 743	5 053	5 097	0,9
<b>Ensemble des résidences principales</b>	<b>20 837</b>	<b>22 042</b>	<b>23 384</b>	<b>24 801</b>	<b>27 278</b>	<b>27 663</b>	<b>1,4</b>
Résidences secondaires	2 540	2 856	2 924	2 999	3 186	3 215	0,9
Logements vacants	1 915	1 921	1 976	2 003	1 969	1 964	- 0,2
<b>Ensemble des logements ordinaires</b>	<b>25 292</b>	<b>26 819</b>	<b>28 284</b>	<b>29 803</b>	<b>32 433</b>	<b>32 842</b>	<b>1,3</b>

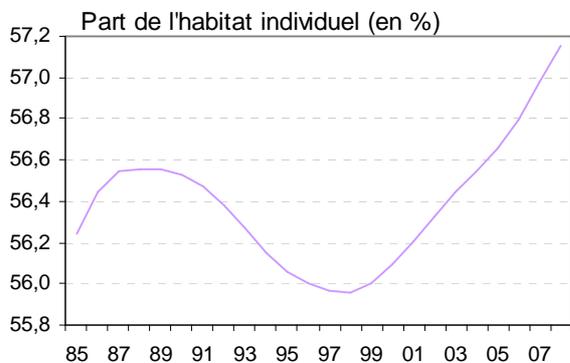
Source : Insee

Champ : France entière

(1) Les ménages logés gratuitement sont regroupés avec les locataires. Ils représentent 2,8 % des ménages en 2008.

**Graphique D1.1**

LA PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS LE PARC ACCELERE DEPUIS 2007

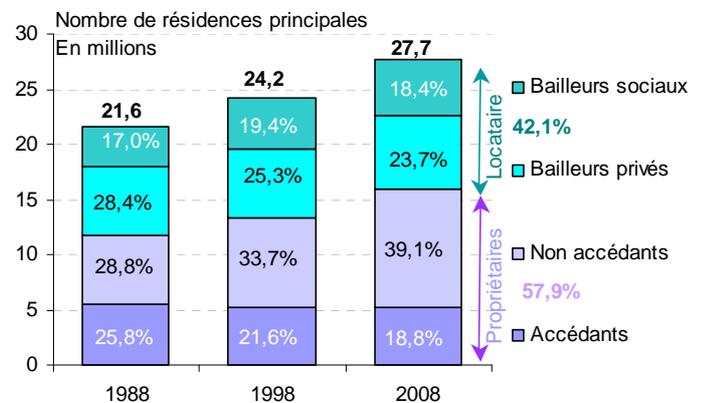


Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des logements, France entière

**Graphique D1.2**

DAVANTAGE DE PROPRIETAIRES



Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des résidences principales, France entière

**Tableau D1.2**

ÉVOLUTION DE LA LOCALISATION DU PARC DE LOGEMENTS

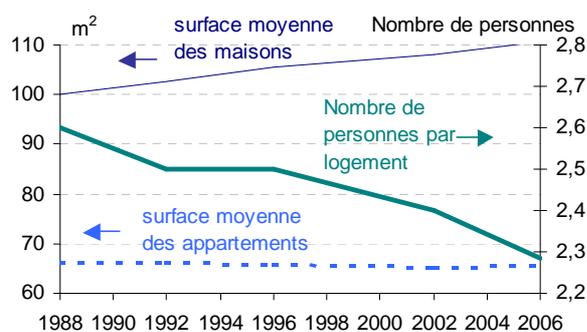
Localisation en métropole	1985	1990	1995	2000	2007	2008	En %
Communes rurales	22,9	22,9	22,9	23,1	23,9	24,1	24,1
Unités urbaines de moins de 100 000 habitants	29,8	30,0	30,1	30,2	30,2	30,2	30,2
Unités urbaines de 100 000 habitants et plus	29,3	29,4	29,7	29,8	29,5	29,4	29,4
Agglomération parisienne	18,0	17,7	17,3	16,9	16,4	16,3	16,3
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>						

Source : Compte du logement 2008

Champ : Ensemble des résidences principales, France métropolitaine

**Graphique D1.3**

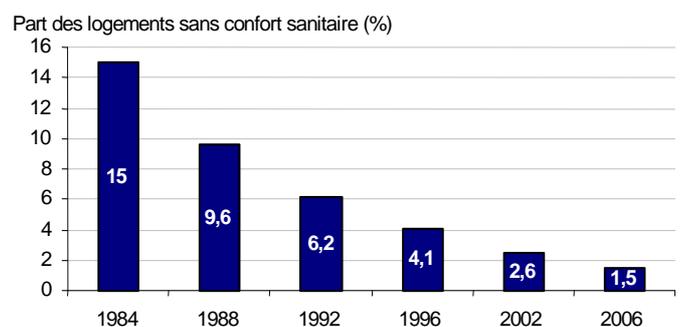
DES LOGEMENTS DE PLUS EN PLUS SPACIEUX



Source : Insee, enquêtes logement

**Graphique D1.4**

L'INCONFORT SANITAIRE RECULE



Source : Insee, enquêtes logement

## D2 - LES DEPENSES COURANTES DE LOGEMENT ORDINAIRE

En 2008, les dépenses courantes de logement au titre des logements ordinaires augmentent de 4,7 % pour atteindre 279,2 milliards d'euros. Les dépenses courantes accélèrent à nouveau en 2008, après deux années de ralentissement (+ 4,3 % en 2007 contre + 5,1 % en 2006 et + 5,6 % en 2005 - voir graphique D2.1).

Ce rebond reflète la forte hausse des dépenses d'énergie (+ 9,8 %) qui représentent 17 % des dépenses courantes, mais expliquent 35 % de l'augmentation de ces dernières en 2008, soit 1,6 point de pourcentage de la croissance des dépenses courantes. En 2007, les dépenses d'énergie n'ont contribué qu'à 0,1 point de pourcentage à la croissance des dépenses courantes. Le ralentissement des loyers (+ 3,7 % en 2008 après + 4,9 % en 2007), lesquels représentent 73 % des dépenses courantes, atténue l'effet de l'envolée des dépenses d'énergie : leur contribution à la croissance des dépenses courantes s'établit à 2,7 points contre 3,6 en 2007 (voir graphique D2.3). De même, le ralentissement des charges (+ 3,6 % après + 6,4 % en 2007) limite l'évolution globale : elles contribuent pour 0,4 point à la croissance, contre 0,6 en 2007 (voir graphique D2.2).

### Envolée des prix de l'énergie mais rythme plus modéré de progression des prix des loyers

En 2008, le prix des dépenses courantes progresse de 3,2 %, soit un peu plus qu'en 2007 (+ 3,1 %). L'année 2007 faisait suite à deux années de très fortes hausses (+ 3,8 % en 2006 et + 4,1 % en 2005 - voir tableau D2.1). Le rythme de croissance de 2007 et 2008 s'inscrit malgré tout parmi les plus élevés depuis 1992.

La légère accélération en 2008 reflète d'une part l'envolée des prix de l'énergie (+ 8,5 % après + 2,3 % en 2007) et, d'autre part, le

ralentissement des prix des loyers (+ 2,0 % en 2008 après + 3,2 % en 2007) et la légère accélération des prix des charges (+ 3,6 % après + 3,2 % en 2007). La moindre hausse des prix des loyers traduit une progression des prix en repli dans le secteur libre et dans une moindre mesure dans le secteur social. En 2008, les prix de l'énergie connaissent une forte accélération, liée à la progression des prix des produits pétroliers. Après une année de stabilité (+ 0,3 %), le prix du fioul augmente de 29,2 % en 2008. Il contribue le plus à la hausse globale du prix de l'énergie (+ 4,7 points). Le prix du gaz, qui réagit avec un délai d'ajustement plus long aux évolutions des produits pétroliers, progresse aussi de façon marquée (+ 9,9 % après + 5,1 %).

### L'évolution en volume est aussi plus forte

Les dépenses courantes de logement en volume progressent plus vite en 2008 qu'en 2007 (+ 1,5 % après 1,2 %). Après trois années où elles se sont contractées en raison d'un climat clément, les dépenses d'énergie en volume repartent à la hausse (+ 1,2 %), le climat ayant été plus rigoureux en 2008. Les dépenses de loyers en volume progressent au même rythme en 2008 que lors des deux années précédentes (+ 1,6 %). Enfin, le volume des charges ralentit en 2008 (+ 0,9 %) après quatre années de forte progression (de l'ordre de 3 %).

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

### Concepts et méthodes : la consommation associée au service du logement

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

**Tableau D2.1**

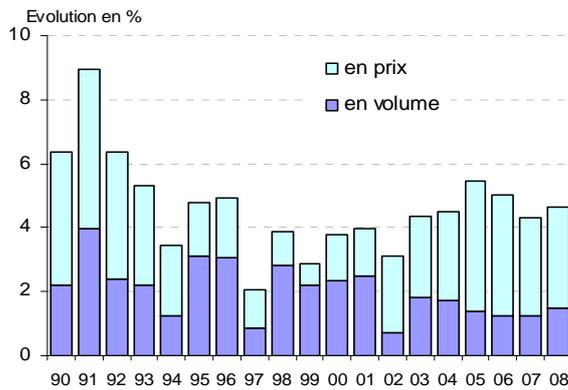
LE MONTANT DES DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES PROGRESSE DE 4,7 % EN 2008

Ensemble des logements ordinaires	Valeur (en milliards d'euros)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
	2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
Loyers	202,9	195,6	3,7	1,6	2,0	4,9	1,6	3,2
Énergie et eau	48,3	44,0	9,8	1,2	8,5	0,8	- 1,4	2,3
Charges	28,0	27,1	3,6	0,9	2,7	6,4	3,1	3,2
<b>Dépenses courantes (RP+RS)</b>	<b>279,2</b>	<b>266,7</b>	<b>4,7</b>	<b>1,5</b>	<b>3,2</b>	<b>4,3</b>	<b>1,2</b>	<b>3,1</b>

Source : Compte du logement 2008

**Graphique D2.1**

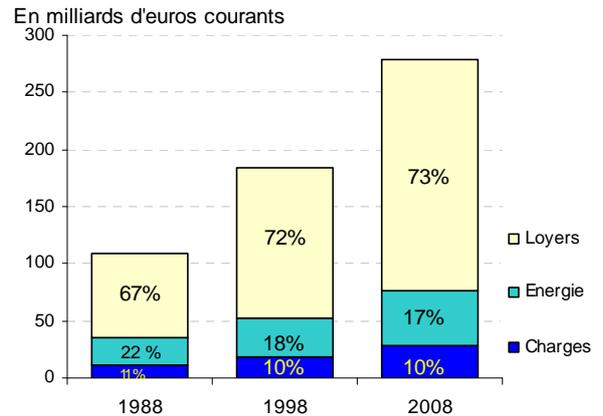
DEPENSES COURANTES : UNE ACCELERATION APRES DEUX ANNEES DE RALENTISSEMENT



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D2.2**

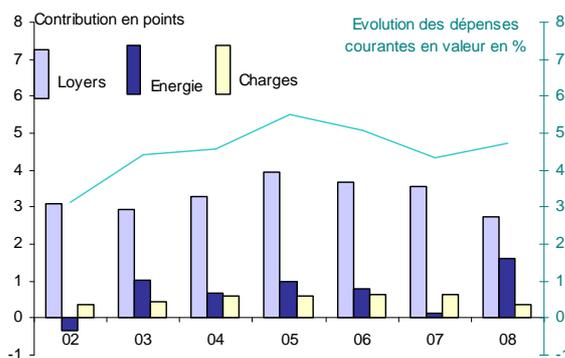
LES LOYERS REPRESENTENT 73 % DES DEPENSES COURANTES EN 2008



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D2.3**

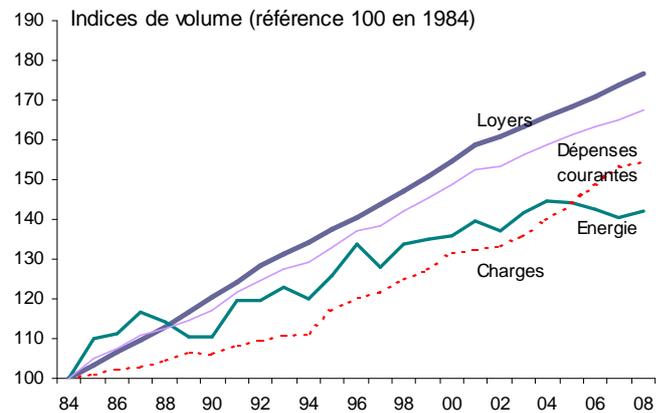
L'ACCELERATION DES DEPENSES D'ENERGIE EXPLIQUE CELLE DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D2.4**

ÉVOLUTION EN VOLUME DES DEPENSES COURANTES



Source : Compte du logement 2008

**Tableau D2.2**

DEPENSES COURANTES DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En milliards d'euros											
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Loyers	67,7	132,6	138,0	143,0	148,7	155,0	161,2	168,5	177,6	186,5	195,6	202,9
Énergie	24,2	33,6	33,0	34,9	36,4	35,8	37,9	39,4	41,7	43,6	44,0	48,3
Charges	11,1	18,2	18,6	18,9	19,6	20,3	21,3	22,5	23,9	25,4	27,1	28,0
<b>Ensemble</b>	<b>103,0</b>	<b>184,4</b>	<b>189,6</b>	<b>196,8</b>	<b>204,7</b>	<b>211,1</b>	<b>220,4</b>	<b>230,4</b>	<b>243,2</b>	<b>255,5</b>	<b>266,7</b>	<b>279,2</b>

Source : Compte du logement 2008

## D3 - LES LOYERS EN 2008

En 2008, le montant des loyers acquittés par les locataires s'élève à 59,8 milliards d'euros, soit 3,3 % de plus qu'en 2007, après une hausse de 4,3 % entre 2006 et 2007 (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 2008 19 % de la masse des loyers des locataires du parc privé et 28 % de ceux du secteur social. Le montant des loyers imputés aux propriétaires occupants progresse de 3,9 % pour s'établir à 124,9 milliards d'euros pour leurs résidences principales. Celui afférent aux résidences secondaires atteint 18,2 milliards. Au total, les loyers, réels ou imputés, s'élèvent à 202,9 milliards d'euros en 2008.

### Un rythme de progression des loyers moins soutenu que les années précédentes

En 2008, les dépenses de loyers progressent à un rythme plus faible qu'en 2007 et 2006 (+ 3,7 % après + 4,9 % et + 5,0 %). Cette moindre hausse s'explique par un ralentissement des prix des loyers. Cette augmentation des prix ressort inférieure à l'inflation en 2008 pour la première fois depuis 2002. L'évolution du parc de logements en quantité et en qualité contribue à hauteur de 1,6 % à la progression des dépenses de loyers (voir tableau D3.2).

### Hausse moins vive des prix dans le secteur libre

Dans le secteur libre, les prix des loyers progressent nettement moins vite que l'année précédente, en lien avec le ralentissement de

l'indice de référence des loyers (IRL) qui borne la revalorisation des loyers en cours de bail (voir encadré de la fiche D4). Les tensions sur le marché locatif semblent s'apaiser. Les hausses observées au moment du changement de locataires diminuent fortement en 2008. Dans l'agglomération parisienne, les prix des loyers ne progressent plus que de 2 % après trois années d'accroissement supérieur à 3 %. Ils évoluent au même rythme que ceux observés dans les autres agglomérations, où l'indice des prix ralentit également, mais de manière moins marquée.

### Les prix progressent plus rapidement dans le secteur social que dans le privé

Le montant des loyers du secteur HLM s'élève à 15,8 milliards d'euros, en augmentation de 3,2 % par rapport à 2007. En 2008, les prix des loyers du secteur HLM continuent de ralentir (+ 2,6 % après + 2,9 % en 2007). La décélération est toutefois moins rapide que dans le secteur privé. Pour la première fois depuis 2003, et à l'instar de la phase descendante du cycle immobilier précédent, les prix du secteur social évoluent plus rapidement que ceux du secteur libre (voir graphique D3.2).

### Les loyers augmentent de 1,6 % en volume

En 2008, les loyers augmentent de 1,6 % en volume. Ils progressent au même rythme que les deux années précédentes. 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 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. Le montant de cette production abonde leurs revenus. Il apparaît aussi en emploi dans leur consommation finale.

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

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

**Tableau D3.1**

MONTANT TOTAL DES LOYERS\* ET EVOLUTION EN 2008 ET 2007

Ensemble des logements occupés, France entière	Valeur des loyers (en milliards d'euros)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
	2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Résidences principales (RP)</b>	184,7	178,1	3,7	1,6	2,0	4,9	1,6	3,2
<b>Propriétaires occupants (loyers imputés)</b>	124,9	120,3	3,9	1,9	2,0	5,2	1,8	3,3
<b>Locataires, dont :</b>	59,8	57,8	3,3	1,1	2,2	4,3	1,1	3,2
<i>Locataires d'un particulier</i>	37,3	36,0	3,5	1,5	2,0	4,8	1,5	3,3
<i>Locataires HLM</i>	15,8	15,3	3,2	0,6	2,6	3,5	0,6	2,9
<b>Résidences secondaires (loyers imputés)</b>	18,2	17,5	3,8	1,8	2,0	5,2	1,8	3,3
<b>Ensemble des logements (RP+RS)</b>	<b>202,9</b>	<b>195,6</b>	<b>3,7</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>4,9</b>	<b>1,6</b>	<b>3,2</b>

Source : Compte du Logement 2008

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

**Tableau D3.2**

ÉVOLUTION ANNUELLE DES LOYERS<sup>(1)</sup> EN VOLUME ET EN PRIX

	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	2,9	2,3	2,5	2,7	2,6	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,6
En prix	6,2	2,0	1,5	1,0	1,3	2,8	2,5	3,0	3,8	3,4	3,2	2,0
<b>En valeur</b>	<b>9,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,1</b>	<b>3,7</b>	<b>3,9</b>	<b>4,3</b>	<b>4,0</b>	<b>4,5</b>	<b>5,4</b>	<b>5,0</b>	<b>4,9</b>	<b>3,7</b>

Source : Compte du Logement 2008

(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<sup>(2)</sup>

Dans le compte du logement	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Indice de prix des loyers du compte <sup>(2)</sup>	2,0	1,5	1,0	1,3	2,8	2,5	3,0	3,8	3,4	3,2	2,0
<b>Indice de prix des loyers secteur libre</b>	<b>1,9</b>	<b>1,5</b>	<b>1,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,9</b>	<b>2,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,9</b>	<b>3,4</b>	<b>3,3</b>	<b>2,0</b>
<b>Indice de prix des loyers secteur HLM</b>	<b>2,3</b>	<b>1,7</b>	<b>-1,5</b>	<b>0,3</b>	<b>2,5</b>	<b>3,2</b>	<b>2,8</b>	<b>3,0</b>	<b>3,3</b>	<b>2,9</b>	<b>2,6</b>
Indice des prix de la consommation <sup>(3)</sup>	0,2	-0,6	2,3	1,7	1,1	1,8	1,8	1,8	2,2	2,0	3,6

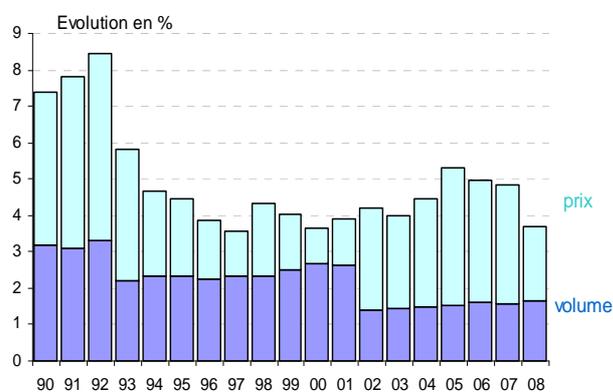
Source : Compte du Logement 2008

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

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

**Graphique D3.1**

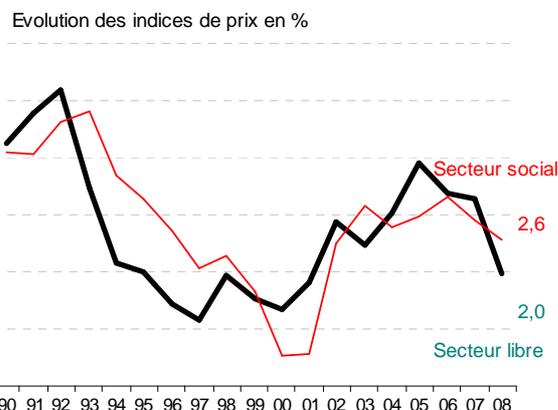
RALENTISSEMENT DES PRIX DES LOYERS



Source : Compte du Logement 2008

**Graphique D3.2**

PRIX DES LOYERS<sup>(1)</sup> : LA HAUSSE DEVIENT PLUS FORTE DANS LE SECTEUR SOCIAL QUE DANS LE SECTEUR LIBRE



Source : Compte du Logement 2008

(1) hors droit de bail (puis CRDB)

## D4 - ÉVOLUTION DES LOYERS SUR LONGUE PERIODE, DISPOSITIFS DE REVALORISATION

### Une croissance des loyers nettement supérieure à l'inflation

Les prix des loyers ont progressé, depuis 1984, nettement plus vite que les prix à la consommation : + 3,5 % en moyenne par an contre + 2,3 % pour les prix à la consommation et l'indice de référence (ICC puis IRL) (voir graphique D4.1). Leur évolution suit celle des prix immobiliers avec un léger décalage dans le temps. Elle est surtout significativement amortie par rapport aux fluctuations des prix des logements, en raison notamment de la réglementation des loyers (voir encadré).

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

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

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

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

### Net ralentissement des loyers en 2008

L'année 2008 marque un changement de tendance dans l'évolution des prix des loyers : ils ralentissent fortement. Le repli de l'activité immobilière et économique pèse à nouveau sur les prix des loyers et sur la solvabilité des locataires. Les réévaluations de loyers suite à un changement de locataire sont plus faibles que précédemment. Même s'ils ralentissent, les prix dans le secteur social augmentent en 2008 plus vite que dans le secteur libre. ■

### Réglementation des loyers

#### Dans le secteur libre, hors loi de 1948

La loi Quilliot (22 juin 1982) sur les rapports entre locataires et bailleurs est la première loi qui régit véritablement le bail d'habitation. 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.

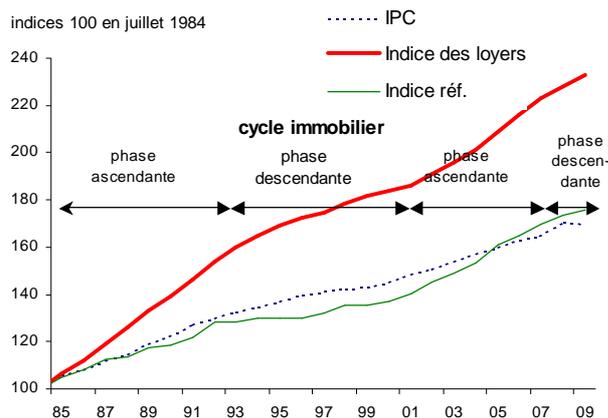
Les révisions de loyers **en cours de bail** ne peuvent excéder les variations d'un indice de référence. Cet indice a longtemps été l'indice du coût de la construction. Il a été remplacé en janvier 1995 par la moyenne des quatre derniers indices trimestriels parus à la date anniversaire du bail (ICC - moyenne associée), aux évolutions plus lissées. Depuis le 1<sup>er</sup> 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 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 m<sup>2</sup> imposé par l'État et différencié par secteur géographique. Ce plafond est actualisé chaque année au 1<sup>er</sup> juillet, en fonction des variations de l'indice qui sert de référence dans le secteur privé (l'ICC, puis l'ICC moyenne associée de 1995 à 2005, et l'IRL depuis janvier 2006). Dans le secteur non conventionné, le prix de base n'est pas imposé par l'État mais fixé par le conseil d'administration de l'organisme, par catégorie de logement. Depuis la fin du gel des loyers, une circulaire ministérielle établit des préconisations en matière de hausses de loyers HLM.

**Graphique D4.1**

INDICES DES PRIX DES LOYERS, DE REFERENCE ET DES PRIX A LA CONSOMMATION

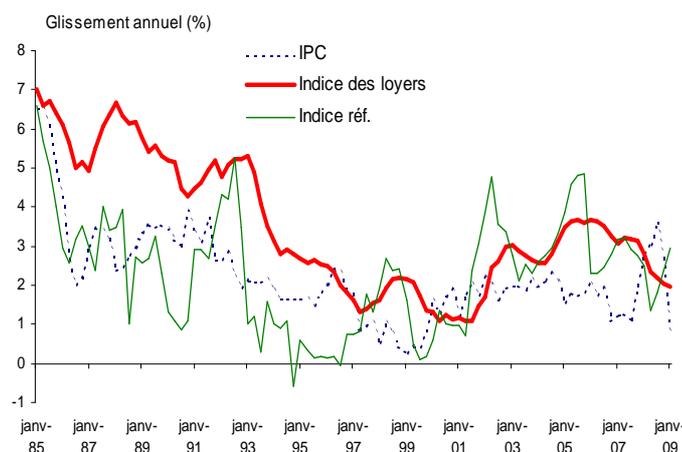


Source : Insee

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

**Graphique D4.2**

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



Source : Insee

**Tableau D4.1**

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

	(en %)													
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>LOCATAIRES EN PLACE</b>														
<b>Augmentations liées à l'indice de référence (***)</b>														
Poids des loyers concernés	28,0	23,5	29,7	31,2	27,5	29,6	28,3	33,7	32,6	33,9	27,7	33,2	24,9	30,4
Hausse moyenne en %	0,2	0,4	1,4	2,3	0,4	1,0	2,2	3,7	2,4	3,1	4,5	2,7	2,8	2,1
Contribution à l'indice (points)	0,1	0,1	0,4	0,7	0,1	0,3	0,6	1,2	0,8	1,1	1,2	0,9	0,7	0,6
<b>Augmentations sans lien avec l'indice de référence (***)</b>														
Poids des loyers concernés	25,1	21,2	23,8	21,7	22,4	23,8	28,2	28,7	28,3	31,6	27,4	26,4	34,3	25,1
Hausse moyenne en %	3,3	2,5	2,4	2,4	2,3	2,0	2,6	3,4	3,1	3,0	3,7	2,2	2,6	1,8
Contribution à l'indice (points)	0,8	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,7	1,0	0,9	0,9	1,0	0,6	0,9	0,5
<b>Sans hausse</b>														
Poids des loyers concernés	27,9	37,6	26,3	27,1	29,4	24,1	25,3	20,5	20,8	10,7	8,7	3,3	5,1	17,1
<b>CHANGEMENT DE LOCATAIRE</b>														
<b>Nouvelles locations(*)</b>														
Poids des loyers concernés(*)	19,0	17,7	20,2	20,0	20,7	22,5	18,2	17,1	18,3	23,8	36,3	37,2	35,7	27,3
Hausse moyenne en %	6,4	2,3	1,6	3,8	3,0	3,1	4,5	3,8	3,3	7,0	4,7	4,0	3,4	2,0
Contribution à l'indice (points)	1,2	0,4	0,3	0,8	0,6	0,7	0,8	0,7	0,6	1,7	1,7	1,5	1,2	0,5
<b>INDICE SECTEUR LIBRE</b>	<b>2,1</b>	<b>1,1</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>2,3</b>	<b>3,0</b>	<b>2,4</b>	<b>3,8</b>	<b>3,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>
<b>INDICE SECTEUR SOCIAL</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>2,2</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>0,7</b>	<b>2,9</b>	<b>3,0</b>	<b>2,8</b>	<b>3,1</b>	<b>3,4</b>	<b>2,6</b>	<b>2,5</b>
<b>INDICE GENERAL DES LOYERS (**)</b>	<b>2,5</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>2,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,2</b>	<b>1,7</b>	<b>3,0</b>	<b>2,6</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,1</b>	<b>2,8</b>	<b>2,0</b>

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 2008 correspond à l'évolution entre janvier 2008 et janvier 2009.

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

(\*\*) L'indice général peut être légèrement supérieur aux indices sectoriels car les logements qui changent de secteur sont exclus du calcul des indices sectoriels.

(\*\*\*) Dans l'enquête « Loyers et charges », toute hausse de loyer proche de l'indice de référence est considérée "en lien avec l'IRL". Quand elle s'en écarte, elle est considérée comme "sans lien avec l'indice de référence".

## D5 - LES DEPENSES D'ENERGIE ET D'EAU

### Très forte croissance des dépenses d'énergie et d'eau en 2008

En 2008, les dépenses d'énergie et d'eau dans les logements ordinaires s'élèvent à 48,3 milliards d'euros, dont 47,3 milliards pour les résidences principales et 1 milliard pour les résidences secondaires. Elles progressent à un rythme très rapide (+ 9,8 % par rapport à 2007), après avoir ralenti en 2007. Une telle progression ne s'était pas produite depuis 1996, l'hiver le plus froid de ces vingt dernières années. Ce mouvement traduit la plus forte accélération de l'évolution des prix de l'énergie et de l'eau de ces vingt dernières années (+ 8,5 % après + 2,3 % et + 5,8 % au cours des deux années précédentes), mais également des dépenses en volume (+ 1,2 % en 2008 après - 1,4 % en 2007), du fait de conditions météorologiques défavorables. Ce sont les propriétaires non accédants qui font face à la plus forte évolution, en raison de leur mode de chauffage (voir tableau D5.3 et fiche D8).

Le chauffage représente près de 55 % des dépenses d'énergie en 2008, en augmentation de trois points par rapport à 2007 alors qu'il diminuait régulièrement depuis vingt ans. Ceci est la conséquence d'un hiver froid combiné à l'importante augmentation du prix des énergies combustibles. La part de l'eau dans les dépenses d'énergie et d'eau est de 18 %. Elle baisse d'un point par rapport à 2007 en raison de la faible augmentation du prix de l'eau (+ 1,7 %). Cependant cette part s'est nettement accrue en vingt ans (+ 7 points par rapport à 1988). Cette augmentation est essentiellement due au raccordement des logements aux stations d'épuration, obligatoire depuis fin 2005 dans les communes de plus de 2 000 habitants.

### Forte accélération des prix

Après la faible hausse enregistrée en 2007 (+ 2,3 %), le prix des dépenses d'énergie hors eau progresse beaucoup plus fortement en 2008 (+ 9,2 %), en lien avec l'évolution des prix des produits pétroliers. La progression de ces derniers a été très forte au cours du premier semestre 2008 (le baril de Brent est passé de 92 \$ en janvier à 130 \$ en juin en moyenne mensuelle), avant de s'infléchir à la baisse au second semestre 2008. Le prix du fioul, qui réagit en général quasi instantanément aux fluctuations

des cours pétroliers, augmente de 29,2 % en moyenne. Il contribue à plus de la moitié de la hausse des prix.

Le prix du gaz accélère également (+ 9,9 %) après avoir légèrement ralenti en 2007 (+ 5,1 %). Le gaz représente le quart des dépenses d'énergie à usage résidentiel. L'évolution du prix du gaz suit, avec un décalage de près d'un an et de manière très amortie, celle du prix du pétrole. La régulation des tarifs et la part élevée des coûts d'acheminement et de commercialisation limite l'impact des coûts d'approvisionnement, indexés sur les cours pétroliers, sur le prix effectivement supporté par les ménages.

Le prix de l'électricité poursuit sa légère augmentation (+ 1,4 % en 2008 et en 2007). L'électricité représente toujours près de la moitié des dépenses d'énergie.

### Rebond des dépenses en volume

Le volume des dépenses d'énergie et d'eau progresse après trois années de baisse. L'augmentation observée en 2008 (+ 1,2 % après - 1,4 % en 2007), s'explique par une météo rude. Le nombre de degrés jours, mesurant la rigueur des températures, s'établit à 2 185 unités. Il augmente de 7,9 % par rapport à 2007, pour revenir à un niveau proche de celui de 2006. Ces conditions météorologiques plutôt défavorables ont entraîné une augmentation de la consommation d'énergie dédiée au chauffage (+ 6,6 % en volume).

La consommation en kWh par m<sup>2</sup> a augmenté en 2008 après son repli de 2007 : + 1,9 % après - 5,6 %. Les occupants des logements individuels ont légèrement plus augmenté leur consommation que ceux des logements collectifs (+ 2,0 % contre + 1,8 %), le chauffage individuel s'ajustant davantage aux conditions climatiques.

A climat constant, la baisse de la consommation d'énergie en kWh par m<sup>2</sup> est marquée en 2008 (- 2,5 % après - 1,4 % en 2007). Ceci traduit le fait que les ménages chauffent moins que proportionnellement à la baisse des températures. Ils limitent leur consommation pour faire face à la hausse des prix des énergies combustibles. De plus, les logements sont de mieux en mieux isolés. ■

### La réglementation thermique

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

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

**Tableau D5.1**

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

	En %											
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	- 2,0	4,6	1,0	0,4	2,8	- 1,8	3,5	2,0	- 0,3	- 1,2	- 1,4	1,2
En prix	0,5	- 2,0	- 2,8	5,1	1,7	0,0	2,4	1,8	6,2	5,8	2,3	8,5
<b>En valeur</b>	<b>- 1,5</b>	<b>2,5</b>	<b>- 1,8</b>	<b>5,6</b>	<b>4,5</b>	<b>- 1,8</b>	<b>6,0</b>	<b>3,9</b>	<b>5,9</b>	<b>4,5</b>	<b>0,8</b>	<b>9,8</b>

Source : Compte du logement 2008

**Tableau D5.2**

ENVOLEE DU PRIX DES ENERGIES COMBUSTIBLES

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Contributions à la hausse des prix des dépenses d'énergie			Poids dans les dépenses de chauffage en 2008 (en %)	Poids dans les dépenses d'énergie en 2008 (en %)
	2008	2007	2006	2008	2007	2006		
Électricité	1,4	1,4	0,6	0,7	0,7	0,3	23,4	47,6
Gaz	9,9	5,1	14,2	2,4	1,2	3,3	35,3	24,1
Fioul	29,2	0,3	10,6	4,7	0,0	1,7	26,9	16,0
Chauffage urbain	11,2	7,7	8,5	0,4	0,2	0,3	4,9	3,4
GPL	10,9	0,7	9,6	0,6	0,0	0,6	3,3	5,6
Bois	2,1	3,1	4,1	0,1	0,1	0,1	5,7	3,1
Charbon	5,7	4,7	3,7	0,0	0,0	0,0	0,5	0,2
<b>Énergie hors eau<sup>(1)</sup></b>	<b>9,2</b>	<b>2,3</b>	<b>6,2</b>	<b>9,2</b>	<b>2,3</b>	<b>6,2</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Sources : Compte du logement 2008 (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. Son évolution (+ 9,2 %) est plus forte que celle du prix y compris eau (+ 8,5 %), le prix de l'eau augmentant de 1,7 % en 2008.

**Tableau D5.3**

DEPENSES D'ÉNERGIE EN 2008 : CROISSANCE PLUS ÉLEVÉE POUR LES PROPRIÉTAIRES

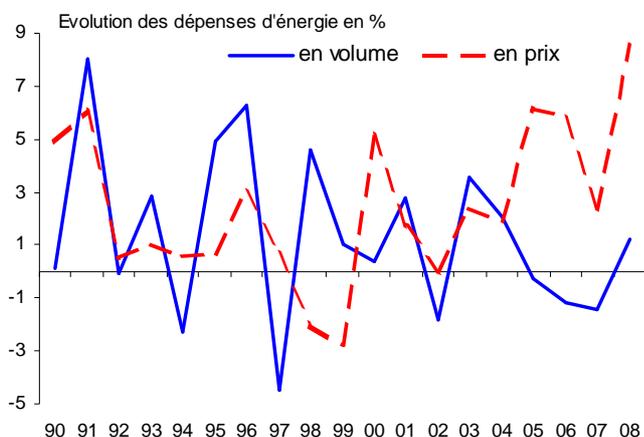
	Dépenses d'énergie et d'eau (en millions d'euros)			Évolution (en %)		Poids dans les dépenses d'énergie en 2008 (en %)
	2008	2007	2006	2008/2007	2007/2006	
<b>Propriétaires</b>	<b>32 584</b>	<b>29 544</b>	<b>29 295</b>	<b>10,3</b>	<b>0,9</b>	<b>67,5</b>
Accédants	10 818	9 956	9 954	8,7	0,0	22,4
Non accédants	21 766	19 588	19 341	11,1	1,3	45,1
<b>Locataires</b>	<b>14 695</b>	<b>13 499</b>	<b>13 413</b>	<b>8,9</b>	<b>0,6</b>	<b>30,4</b>
Parc privé	8 458	7 767	7 722	8,9	0,6	17,5
Parc social	6 237	5 732	5 691	8,8	0,7	12,9
<b>Résidences principales</b>	<b>47 279</b>	<b>43 043</b>	<b>42 708</b>	<b>9,8</b>	<b>0,8</b>	<b>97,9</b>
<b>Résidences secondaires</b>	<b>1 031</b>	<b>940</b>	<b>920</b>	<b>9,6</b>	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>
<b>Ensemble</b>	<b>48 310</b>	<b>43 983</b>	<b>43 628</b>	<b>9,8</b>	<b>0,8</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2008

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

**Graphique D5.1**

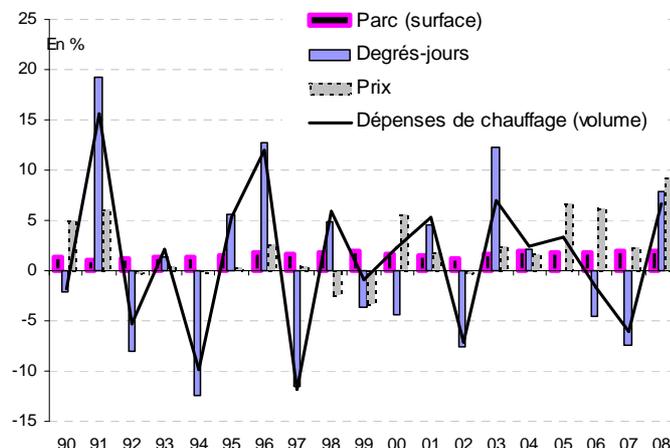
EN 2008, L'ACCELERATION DES PRIX S'ACCOMPAGNE D'UNE AUGMENTATION DES DEPENSES D'ÉNERGIE EN VOLUME



Sources : Compte du logement 2008 et Insee

**Graphique D5.2**

LES CONSOMMATIONS DE CHAUFFAGE EN VOLUME AUGMENTENT EN RAISON D'UNE METEO PLUS RUDE EN 2008



Sources : Compte du logement 2008 et Insee

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

Depuis 20 ans, l'équipement en appareils de chauffage s'est profondément modifié pour s'adapter notamment aux évolutions des prix des différentes énergies (voir graphiques D6.1 et D6.2). Les politiques visant à maîtriser les consommations d'énergie dans les logements et à réduire leur impact sur l'environnement ont accompagné ou impulsé ces changements. Le chauffage central individuel - plus conforme aux réglementations thermiques puisqu'il favorise une maîtrise des consommations - s'est ainsi particulièrement développé : son taux d'équipement est passé de 78 % à 82 % entre 1988 et 2008.

En 2008, le charbon a quasiment disparu. Il demeure présent dans des maisons essentiellement occupées par leurs propriétaires. Le fioul a aussi diminué depuis 1988. 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 5,9 millions entre 1988 et 2008, celui équipé de chauffage au fioul a diminué de 590 000 logements pour atteindre 4,4 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 2008, 66 % des logements anciens (construits avant 1975) contre 36 % en 1988. Cette transformation a été autorisée par la stabilité à un niveau bas du prix de ces deux énergies alors que le prix du fioul a connu une forte hausse continue entre 2002 et 2008 (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 2,3 et s'élève à 8,3 millions de logements en 2008. Dans le parc récent (logements construits après 1975), 45 % des logements sont chauffés à l'électricité.

Entre 1988 et 2008, l'amélioration du confort des logements s'est traduite par la généralisation du

chauffage central : en 2008, il ne reste plus que 1,3 million de logements équipés d'appareils indépendants de chauffage, contre 5 millions en 1988.

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

En 2008, 60 % des logements sociaux sont équipés de chauffage au gaz alors que ce mode de chauffage était présent dans 33 % de ces logements en 1988. Les appareils indépendants de chauffage et les chaudières au fioul ont été quasi systématiquement remplacés par des chaudières au gaz. La pénétration du gaz comme énergie de chauffage a été nettement plus faible dans le parc locatif privé, où seulement 38 % des logements sont équipés du chauffage au gaz en 2008 contre 25 % en 1988. Le chauffage électrique a gagné des parts de marché surtout dans le parc privé : en 2008, il équipe 43 % du parc locatif privé contre seulement 13 % en 1988.

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 2008, deux logements sur trois construits avant 1975 sont chauffés aux énergies combustibles alors que 45 % 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 25 % en 1988 à 10 % en 2008 dans les appartements anciens et de 10 % à 3 % sur la même période dans les appartements construits après 1975. En revanche, la part des maisons chauffées au fioul est restée quasi constante sur cette période, proche de 30 % pour les maisons datant d'avant 1975 et de 15 % 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. Précisons que 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 réalisée que pour les résidences principales de métropole.

Tableau D6.1

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

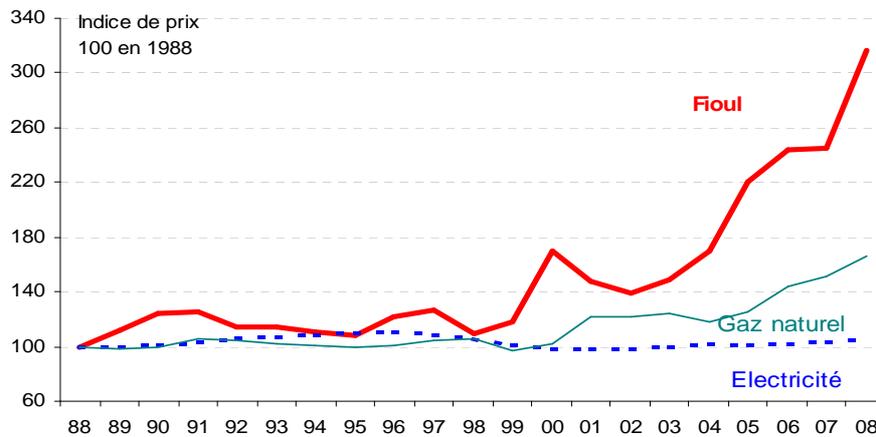
Énergie principale de chauffage	Parc de logements en 2008 (en milliers)			Évolution entre 1988 et 2008 (en milliers)			Évolution annuelle moyenne entre 1988 et 2008 (en %)		
	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble	Locataires	Propriétaires	Ensemble
AIC	360	980	1 340	-2 000	- 1 610	- 3 610	-9,0	- 4,7	- 6,3
Fioul	1 030	3 340	4 370	- 980	390	- 590	- 3,3	0,6	- 0,6
Gaz	5 380	5 820	11 200	2 430	3 210	5 640	3,1	4,1	3,6
Électricité	3 680	4 580	8 260	2 240	2 370	4 600	4,8	3,7	4,2
Autres	1 010	910	1 920	- 50	- 70	- 120	-0,2	- 0,4	- 0,3
<b>Ensemble</b>	<b>11 460</b>	<b>15 630</b>	<b>27 090</b>	<b>1 640</b>	<b>4 290</b>	<b>5 920</b>	<b>0,8</b>	<b>1,6</b>	<b>1,2</b>

Source : Ceren Champ : résidences principales en France métropolitaine

AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D6.1

STABILITE DU PRIX DE L'ELECTRICITE EN 20 ANS

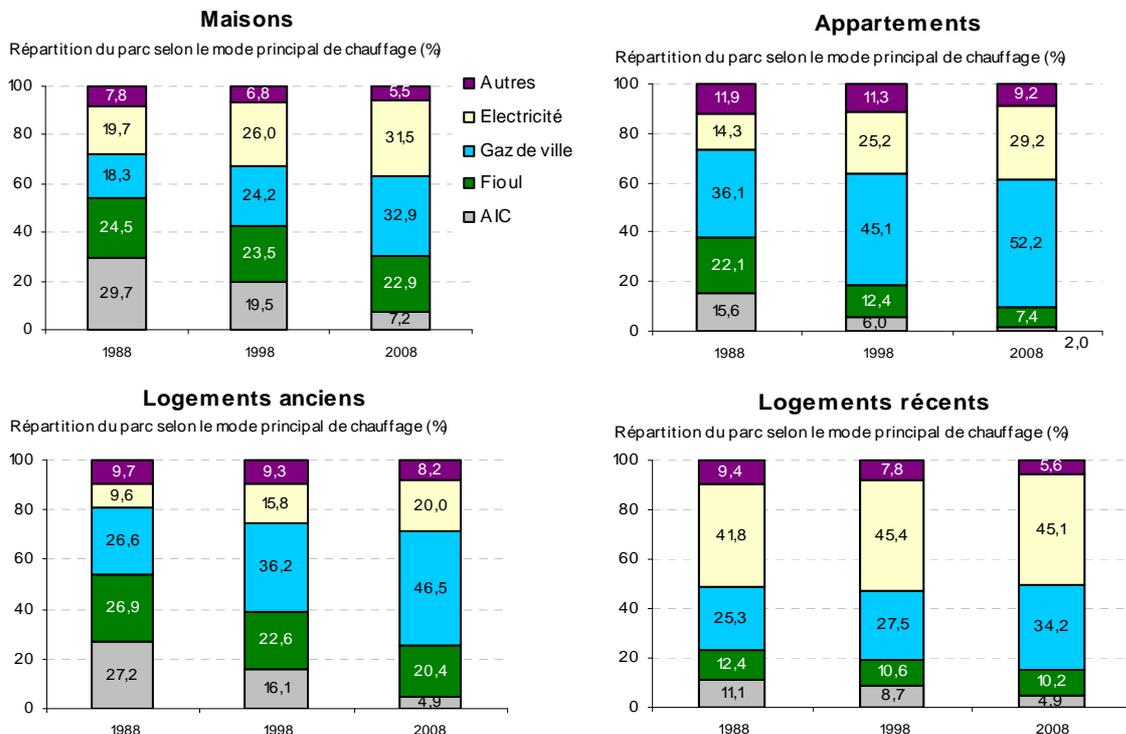


Sources : Compte du logement 2008 et Insee

Nota : les prix sont en euros courants

Graphique D6.2

RECUIL DES APPAREILS INDEPENDANTS DE CHAUFFAGE



Source : Ceren

AIC : Appareil indépendant de chauffage

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

## D7 - LES CHARGES EN 2008

### Diminution de l'évolution des dépenses en charges en 2008

En 2008, les charges acquittées par les ménages dans leur logement s'élèvent à 28 milliards d'euros (voir tableau D7.2). Elles augmentent de 3,6 % par rapport à l'année précédente, nettement moins vite qu'en 2007 (+ 6,4 %). Cette décélération s'explique par une faible évolution des dépenses de charges en volume en 2008 (+ 0,9 %), après quatre années de croissance proche de 3 % (voir tableau D7.2). La croissance des prix (+ 2,7 % après + 3,2 % en 2007 et + 3,4 % en 2006) explique donc l'essentiel de l'augmentation des charges.

La progression des charges est largement déterminée par l'évolution des travaux qui incombent aux occupants (entretien et petits travaux dans les logements et les parties communes des immeubles) puisque ces travaux représentent les deux tiers des charges. En 2008, ils expliquent 2,5 points de leur croissance (voir graphique D7.1 et tableau D7.3). Les travaux représentent 70 % des charges payées par les propriétaires, contre seulement 57 % pour les locataires. Les charges des propriétaires évoluent significativement plus vite que celles des locataires (+ 4,4 % contre + 1,9 %).

Les dépenses d'assurances, qui constituent le second poste des dépenses (13 % des charges), contribuent à la croissance des charges en 2008 à hauteur de 0,4 point. Elles se stabilisent en 2008 (+ 3,2 % en valeur après + 3,0 % en 2007) Cependant les dépenses en volume ont nettement augmenté (+ 4,8 % en 2008 contre - 0,1 % en 2007), mais les prix ont ralenti (+ 1,5 % après + 3,1 % en 2007).

### Fort ralentissement des petits travaux dans les logements

En 2008, les petits travaux dans les logements et dans les parties communes s'élèvent à 18,8 milliards d'euros, et augmentent de 3,8 % après + 8,0 % en 2007. Cette évolution résulte d'un ralentissement important du volume des

travaux réalisés par les ménages dans leur logement et dans les parties communes (+ 0,2 % après + 4,4 %). La légère accélération des prix des petits travaux (+ 3,7 % après + 3,6 % en 2006) compense partiellement l'infléchissement des volumes.

### Accalmie pour les dépenses d'assurances

En 2008, les primes versées par les ménages au titre de l'assurance multirisques habitation progressent à un rythme similaire aux deux années précédentes (+ 5,2 % en 2008 après + 5,1 % en 2007 et + 4,9 % en 2006). Elles avaient légèrement diminué entre 2005 et 2006 après avoir augmenté vigoureusement au cours des sept années précédentes. Entre 2000 et 2004, les primes versées par les ménages avaient été régulièrement relevées par les assureurs, suite au versement d'indemnités exceptionnelles liées à la tempête de 1999.

Depuis 2006, les indemnités des sinistres payés par les compagnies d'assurances accélèrent (+ 6,9 % en 2008 + 6,6 % en 2007, après + 4,2 % en 2006). Ce phénomène traduit vraisemblablement une meilleure couverture des risques, dont témoignait le relèvement des primes d'assurances au début des années 2000.

Au total, les dépenses d'assurances (primes déduites des indemnités versées) hors copropriété ont une évolution semblable à 2007 : elles augmentent de 3,2 % en 2008, après une croissance de 3,0 %.

### Accélération des dépenses en personnels d'immeubles

En 2008, les dépenses en personnels accélèrent, après l'évolution négative constatée l'année précédente (+ 3,1 % en 2008 après - 2,7 % en 2007). En volume, ces dépenses progressent légèrement après s'être contractées en 2006 et 2007 (+ 0,4 % après - 6,9 % en 2007 et - 1,8 % en 2006). Les prix ralentissent (+ 2,7 % après + 4,5 % en 2007). ■

#### Concepts et méthodes : la notion de "charges"

Le compte du logement donne à 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, et 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 dans leurs charges, comme des consommations intermédiaires.

Tableau D7.1

ÉVOLUTION ANNUELLE DES DEPENSES DE CHARGES EN VOLUME ET EN PRIX

	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
En volume	1,7	2,8	2,0	3,2	0,8	0,6	1,9	2,9	3,1	3,0	3,1	0,9
En prix	4,3	0,3	0,7	- 1,6	2,6	3,2	2,7	3,0	2,7	3,4	3,2	2,7
<b>En valeur</b>	<b>6,1</b>	<b>3,1</b>	<b>2,6</b>	<b>1,6</b>	<b>3,4</b>	<b>3,8</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>6,0</b>	<b>6,5</b>	<b>6,4</b>	<b>3,6</b>

Source : Compte du logement 2008

Tableau D7.2

LE MONTANT DES CHARGES PROGRESSE DE 3,6 % EN 2008

	Part en 2008 (en %)	Valeur (en million)		Évolution 2008/2007 (en %)			Évolution 2007/2006 (en %)		
		2008	2007	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Charges locatives récupérables :</b>	9,7	2 728	2 641	3,3	- 0,2	3,5	7,3	3,9	3,3
Entretien et petits travaux des parties communes									
<b>Services extérieurs :</b>									
Petits travaux dans les logements	57,2	16 039	15 441	3,9	0,2	3,7	8,1	4,3	3,6
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	12,7	3 550	3 438	3,2	4,8	- 1,5	3,0	- 0,1	3,1
<b>Frais de personnels :</b>									
Personnels d'immeuble	5,6	1 561	1 514	3,1	0,4	2,7	- 2,7	- 6,9	4,5
<b>Autres dépenses :</b>									
Prestations de service	10,4	2 908	2 771	4,9	3,1	1,7	4,7	4,0	0,7
Déménagements	2,4	663	671	- 1,2	- 4,5	3,4	4,2	1,9	2,3
Frais de baux et d'agence	2,0	573	577	- 0,7	- 2,6	1,9	16,2	12,4	3,3
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>	<b>28 022</b>	<b>27 053</b>	<b>3,6</b>	<b>0,9</b>	<b>2,7</b>	<b>6,4</b>	<b>3,1</b>	<b>3,2</b>

Source : Compte du logement 2008

Tableau D7.3

LES CHARGES PAR POSTE

En structure (%)

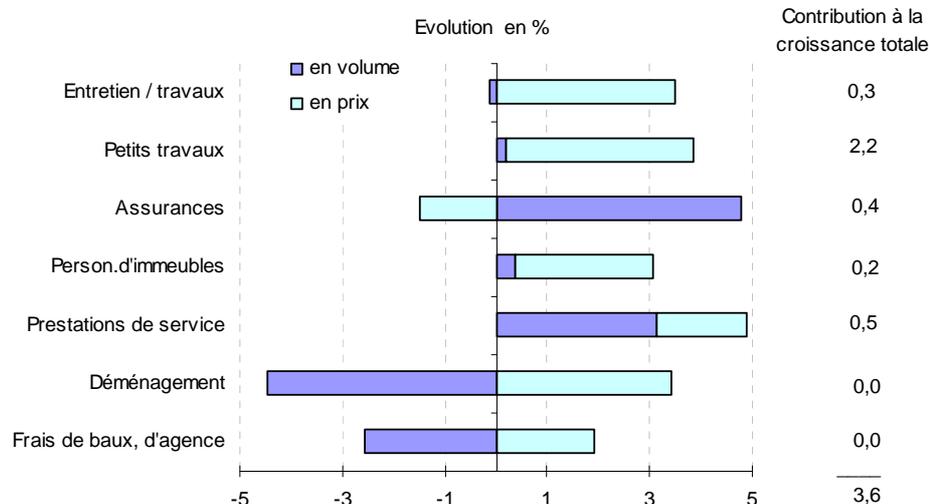
	1988	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Entretien et petits travaux des parties communes	14,6	12,3	11,1	11,8	11,2	11,0	10,3	9,9	9,8	9,7	9,8	9,7
Petits travaux dans le logement	53,7	54,6	55,4	55,0	56,0	56,5	56,1	56,0	55,4	56,2	57,1	57,2
Multirisques-habitation (primes-indemnités)	13,9	13,4	13,6	12,7	11,9	11,4	12,4	13,0	13,3	13,1	12,7	12,7
Frais de personnels	6,9	6,2	6,0	6,4	6,7	6,4	6,1	6,2	6,3	6,1	5,6	5,6
Prestations de service(*)	5,8	8,7	8,9	9,0	9,2	9,7	10,2	10,3	10,6	10,4	10,2	10,4
Déménagements	3,5	2,7	2,8	2,9	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,5	2,5	2,4
Frais de baux et d'agence	1,5	2,1	2,2	2,2	2,0	1,9	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,0
<b>Ensemble des charges (millions €)</b>	<b>11 741</b>	<b>18 152</b>	<b>18 629</b>	<b>18 926</b>	<b>19 563</b>	<b>20 315</b>	<b>21 254</b>	<b>22 528</b>	<b>23 874</b>	<b>25 429</b>	<b>27 053</b>	<b>28 022</b>

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

Source : Compte du logement 2008

Graphique D7.1

FORTE CONTRIBUTION DES PETITS TRAVAUX



Source : Compte du logement 2008

## D8 - LES DEPENSES COURANTES DES RESIDENCES PRINCIPALES PAR FILIERE

En 2008, les ménages dépensent 259 milliards d'euros pour l'usage courant de leurs résidences principales <sup>(1)</sup>.

Les dépenses courantes des propriétaires occupants s'élèvent à 175,7 milliards d'euros. Celles des locataires atteignent 83,3 milliards d'euros. Elles représentent 32 % de l'ensemble des dépenses courantes alors que 42 % des ménages sont locataires (voir tableau D8.1).

Les dépenses des propriétaires non accédants subissent la plus forte hausse (+ 6,5 %) et celles des propriétaires accédants (+ 2,4 %), la plus faible. Celles des locataires dont le bailleur est une personne physique et des locataires sociaux (+ 4,2 %) connaissent une situation intermédiaire. Cette hiérarchie et ces écarts tiennent principalement aux différences d'évolutions des parcs de logements respectifs et aux différents types d'énergie utilisés selon les filières.

### La hausse des dépenses courantes repart à un rythme soutenu

En 2008, la dépense moyenne pour se loger s'élève à 9 400 euros par an et par logement. Elle augmente à un rythme très soutenu en 2008 (+ 3,3%) après un ralentissement en 2007 (+ 2,8 %). Cette accélération s'explique par une très forte augmentation des dépenses d'énergie (+ 8,3 % par logement en 2008 après - 0,6 % en 2007).

Les locataires du secteur libre et les non-accédants subissent les hausses les plus importantes (respectivement + 3,5 % et + 3,4 % par logement en moyenne). La dépense des propriétaires accédants progresse plus faiblement (+ 2,6 % par logement en moyenne). Les locataires du secteur social voient leurs dépenses de loyers augmenter moins fortement que dans le secteur libre. Leurs dépenses d'énergie augmentent également moins vite, puisqu'elles sont moins impactées par la hausse du prix du fioul, n'équipant que 7 % des logements du parc social (voir graphiques D8.3 et D8.4).

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

### Des disparités de montants de dépenses courantes importantes selon les filières

Les dépenses courantes moyennes d'un propriétaire s'élèvent à 10 900 euros, soit 38 % de plus qu'un locataire dont le bailleur est une personne physique (7 900 euros) et 86 % de plus qu'un locataire du parc HLM (5 900 euros) (voir graphique D8.1). Les écarts de dépenses courantes entre propriétaires et locataires tiennent principalement aux différents types d'habitat (maison ou appartement) et à l'ancienneté de celui-ci (construction d'avant ou d'après 1975). Ainsi, en 2008, huit propriétaires sur dix habitent une maison individuelle et presque la moitié des locataires occupent un appartement ancien (voir graphique D8.2). A ces différences s'ajoutent celles relatives aux caractéristiques des logements. Les logements des propriétaires sont plus spacieux et plus confortables en moyenne que ceux des locataires. Quant aux propriétaires accédants (11 500 euros de dépenses courantes), ils occupent en moyenne des logements plus grands et plus récents que les propriétaires non accédants (10 700 euros). Leurs loyers imputés, évalués sur la base de logements semblables du parc locatif, sont donc plus élevés : 8 000 euros contre 7 700 euros pour les non accédants.

Les locataires du secteur social bénéficient de loyers plus bas que les locataires du parc privé, mais leurs charges sont en revanche plus élevées (+ 100 € en moyenne par logement), (voir graphique D8.1). Dans le parc social, les grands immeubles collectifs sont prépondérants, ce qui induit des dépenses accrues en frais de personnels et en entretien des équipements (ascenseurs, espaces verts). Les dépenses d'énergie sont équivalentes entre les locataires du parc privé et ceux du parc social. Les surfaces sont plus élevées en moyenne dans le parc social (70 contre 66 m<sup>2</sup>), lequel est moins fréquemment équipé de chaudières individuelles permettant une maîtrise des consommations d'énergie. Mais ces effets sont compensés par un parc social plus récent.

L'énergie et les charges représentent en moyenne 34 % des dépenses de logement pour un locataire du parc social, contre 26 % pour un locataire du parc privé. ■

### Définition

En comptabilité nationale, on considère que les propriétaires occupants produisent (pour eux-mêmes) un service de logement au même titre que les bailleurs. Il est évalué par des loyers imputés, dont la valeur équivaut aux loyers que ces propriétaires, s'ils étaient locataires, acquitteraient dans le secteur privé pour des logements identiques à ceux qu'ils occupent. Les loyers imputés constituent 72 % des montants des loyers et mesurent l'avantage en nature que représente la possession du logement.

Tableau D8.1

LES DEPENSES COURANTES PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2008

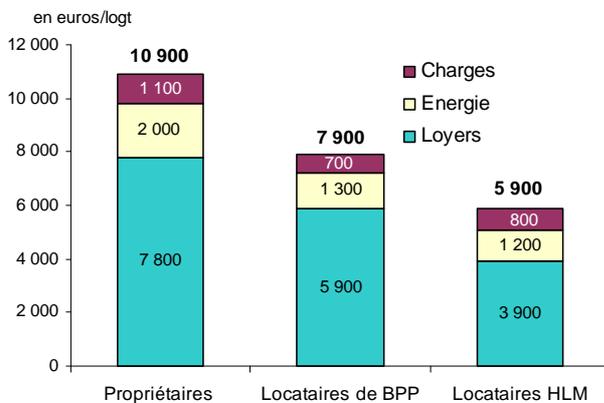
	Montant (en milliards d'euros)				Évolution 2008 / 2007 des montants (en %)				Évolution 2008 / 2007 par logement (en %)			
	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total	Loyers	Énergie	Charges	Total
Propriétaires occupants	124,9	32,6	18,2	175,7	3,9	10,3	4,4	5,1	1,9	8,2	2,4	3,1
Dont accédants	41,9	10,8	6,8	59,5	0,9	8,7	2,4	2,4	1,1	8,9	2,6	2,6
Dont non accédants	83,0	21,8	11,4	116,2	5,5	11,1	5,7	6,5	2,4	7,9	2,6	3,4
Locataires	59,8	14,7	8,8	83,3	3,3	8,9	1,9	4,1	2,6	8,1	1,2	3,4
Dont bailleurs pers. phys.	37,3	8,2	4,7	50,1	3,5	9,0	2,1	4,2	2,8	8,2	1,4	3,5
Dont bailleurs d'HLM	15,8	4,9	3,1	23,8	3,2	9,0	2,0	4,2	2,3	8,0	1,2	3,3
<b>Résidences principales</b>	<b>184,7</b>	<b>47,3</b>	<b>27,1</b>	<b>259,0</b>	<b>3,7</b>	<b>9,8</b>	<b>3,6</b>	<b>4,8</b>	<b>2,3</b>	<b>8,3</b>	<b>2,1</b>	<b>3,3</b>

Source : Compte du logement 2008

Lecture : le montant des charges payées par les propriétaires occupants a augmenté de 4,4 % en 2008. Par logement, leurs charges ont progressé de 3,1 %.

Graphique D8.1

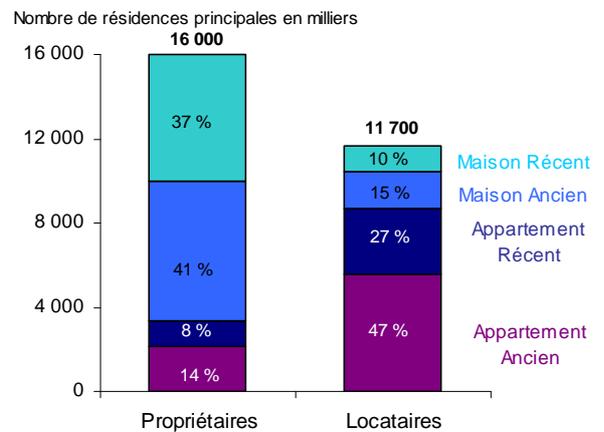
LES DEPENSES COURANTES EN MOYENNE PAR LOGEMENT SELON LES FILIERES EN 2008



Sources : Ceren et Compte du logement 2008  
BPP : bailleurs personnes physiques

Graphique D8.2

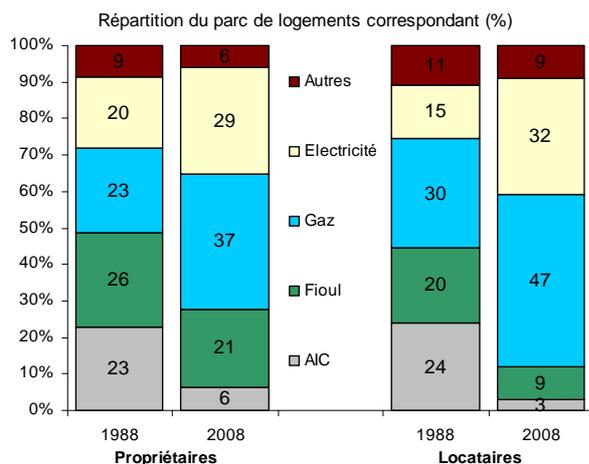
CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENT



Sources : Ceren et Compte du logement 2008  
Logement ancien : construit avant 1975

Graphique D8.3

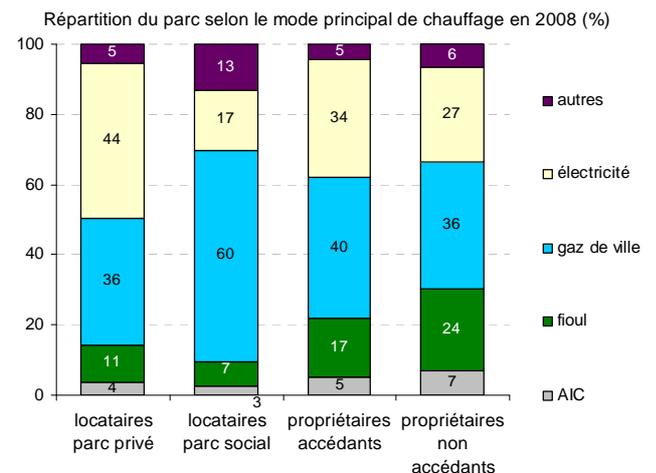
LES DEPENSES DES LOCATAIRES SONT PLUS DEPENDANTES DU PRIX DU GAZ



Sources : Ceren et Compte du logement 2008  
AIC : Appareil indépendant de chauffage

Graphique D8.4

DES ENERGIES DIFFERENTES SELON LES FILIERES



Sources : Ceren et Compte du logement 2008  
AIC : Appareil indépendant de chauffage

## D9 - LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HEBERGEMENT COLLECTIF

En 2008, l'équivalent de 1 208 000 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 10,9 milliards d'euros en 2008 et représentent 3,9 % des dépenses courantes de logements ordinaires. Après avoir fortement augmenté entre 1990 et 1996 et entre 2002 et 2005, elles évoluent à un rythme bien moins soutenu en 2008 (+ 1,4 % après + 3,3 % en 2007). Sur dix-huit ans, elles ont augmenté de 7,0 % en moyenne annuelle (voir tableau D9.1) soit bien plus vite que les dépenses courantes des logements ordinaires (+ 4,6 % par an en moyenne sur la même période). Cette différence s'explique à la fois par l'évolution annuelle du parc (+ 2,9 % pour les capacités d'accueil contre + 1,3 % pour les ménages) et par des effets prix ou qualité (+ 4,4 % pour les redevances par lit contre + 2,8 % pour l'évolution des dépenses courantes en prix).

Dans les structures d'hébergement collectif, la redevance annuelle moyenne par occupant passe d'environ 8 900 € en 2007 à 9 000 €, en 2008. 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 (16 340 €). 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 2008, les redevances perçues par ces établissements diminuent de 1,4 %. La demande pour ce type d'institution est très forte, et se reflète dans un taux d'occupation des lits voisin de 100 % (voir tableaux D9.2 et D9.4).

Alors que les institutions collectives pour personnes âgées accueillent 62 % des personnes hébergées en collectivité, elles représentent 73 % des redevances (8,0 milliards d'euros - voir tableau D9.3 et graphique D9.2). Les redevances par lit s'élèvent en moyenne à 10 720 €. Entre 1999 et 2008, les capacités d'accueil ont augmenté de 4,2 %, soit un rythme plus rapide que l'évolution de la population âgée de plus de 75 ans (+ 3 % par an). Cependant, les politiques de maintien à domicile limitent la hausse de personnes âgées placées en institution, le nombre de lits occupés n'augmentant que de 2,9 % au cours de cette période.

Les redevances unitaires des foyers pour personnes en difficulté sociale sont relativement élevées (8 100 €), du fait de leur petite taille qui induit un fort taux d'encadrement en personnel. Une part importante de ces dépenses est prise en charge par la collectivité. La progression annuelle des redevances par lit s'établit en moyenne sur dix-huit ans à 3,1 %.

A l'opposé, les redevances par lit sont bien moins élevées dans les foyers de travailleurs (2 880 €) et d'étudiants (1 270 €), en raison d'une offre de services plus réduite. De plus, les occupants sont présents essentiellement la nuit, générant de ce fait des dépenses d'énergie plus limitées. Pour ces types d'établissement, les redevances unitaires ont évolué légèrement moins vite que dans les autres types d'hébergement collectif. ■

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

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

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

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

**Tableau D9.1**

L'HEBERGEMENT COLLECTIF EN 2008

	En 2008					Évolution moyenne annuelle sur la période 1990-2008		
	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	745	61,7	10 720	7 984	73,5	3,4	3,9	7,5
Adultes handicapés	119	9,9	16 340	1 946	17,9	4,3	2,9	7,3
Personnes en difficulté sociale	41	3,4	8 100	331	3,1	1,9	3,1	5,0
Travailleurs	133	11,0	2 880	384	3,5	-0,6	2,8	2,2
Étudiants	170	14,1	1 270	215	2,0	1,0	2,9	4,1
<b>Ensemble</b>	<b>1 208</b>	<b>100,0</b>	<b>8 990</b>	<b>10 861</b>	<b>100,0</b>	<b>2,5</b>	<b>4,4</b>	<b>7,0</b>

Source : Compte du logement 2008

**Tableau D9.2**

NOMBRE DE LITS OCCUPES PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En milliers										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	406	576	612	648	682	715	717	720	739	741	745
Adultes handicapés	56	87	91	95	100	104	108	113	117	119	119
Personnes en difficulté sociale	29	30	32	28	29	33	38	39	40	41	41
Travailleurs	149	149	152	142	140	136	137	130	133	132	133
Étudiants	138	153	155	157	159	161	163	165	166	168	170
<b>Ensemble</b>	<b>778</b>	<b>995</b>	<b>1 042</b>	<b>1 070</b>	<b>1 110</b>	<b>1 149</b>	<b>1 163</b>	<b>1 167</b>	<b>1 195</b>	<b>1 201</b>	<b>1 208</b>

Source : Compte du logement 2008

**Tableau D9.3**

REDEVANCE TOTALE PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En millions d'euros										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	2 190	4 589	4 735	5 207	6 073	6 605	6 710	6 841	7 504	7 801	7 984
Adultes handicapés	543	1 183	1 213	1 289	1 267	1 550	1 792	1 952	1 962	1 974	1 946
Personnes en difficulté sociale	137	206	146	98	184	160	277	395	320	329	331
Travailleurs	260	363	361	353	345	320	353	348	369	391	384
Étudiants	104	149	154	158	163	169	174	183	211	213	215
<b>Ensemble</b>	<b>3 235</b>	<b>6 490</b>	<b>6 609</b>	<b>7 105</b>	<b>8 032</b>	<b>8 803</b>	<b>9 305</b>	<b>9 720</b>	<b>10 366</b>	<b>10 708</b>	<b>10 861</b>

Source : Compte du logement 2008

**Tableau D9.4**

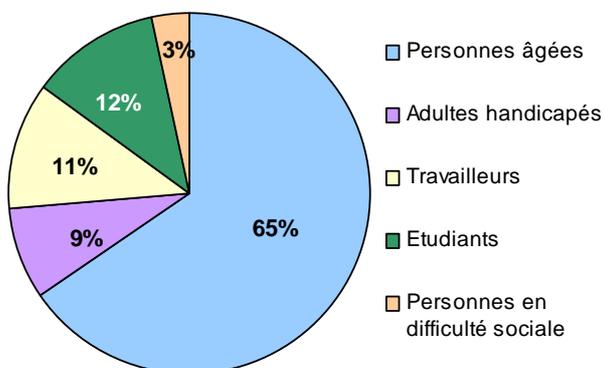
CAPACITE D'ACCUEIL PAR TYPE D'HEBERGEMENT

	En milliers										
	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	428	616	657	697	736	774	812	848	885	889	895
Adultes handicapés	58	89	93	97	102	106	111	115	119	121	121
Personnes en difficulté sociale	33	33	35	31	32	37	42	44	45	45	46
Travailleurs	172	173	174	168	166	162	162	154	159	159	160
Étudiants	138	153	155	157	159	161	162	165	167	168	170
<b>Ensemble</b>	<b>829</b>	<b>1 064</b>	<b>1 114</b>	<b>1 151</b>	<b>1 195</b>	<b>1 241</b>	<b>1 289</b>	<b>1 326</b>	<b>1 375</b>	<b>1 383</b>	<b>1 392</b>

Source : Compte du logement 2008

**Graphique D9.1**

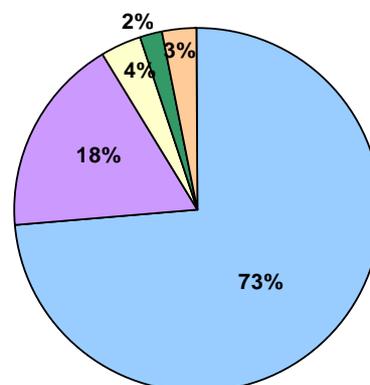
REPARTITION DES CAPACITES D'ACCUEIL PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D9.2**

REPARTITION DES REDEVANCES PAR TYPE D'HEBERGEMENT



Source : Compte du logement 2008

## D10 - LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

En 2008, 16 millions de ménages sont propriétaires de leur résidence principale, soit 57,8 % de l'ensemble des ménages (voir graphique D10.1). Cette part, qui progresse tendanciellement, s'était néanmoins stabilisée entre 1990 et 1996 à un moment où le nombre de nouveaux accédants reculait. Après une très légère remontée entre 1997 et 2002, le nombre de nouveaux accédants recule à nouveau depuis 2003. Le nombre de propriétaires non accédants n'a cessé de progresser à un rythme nettement supérieur à celui du nombre de résidences principales. En conséquence, le taux de propriétaires progresse depuis 1996 de près de 0,2 point annuellement.

Parmi les propriétaires, la part des accédants, c'est-à-dire ceux qui ont toujours un emprunt immobilier en cours, s'établit à 32 % en 2008 (elle avait atteint 47 % en 1988).

Selon le fichier Filocom (voir définition), l'âge moyen de l'occupant principal (58 ans) est plus élevé que la moyenne (54 ans). La part des moins de 30 ans parmi les propriétaires est très faible (voir graphique D10.2). Les trois quarts ont entre 40 et 80 ans. Après 60 ans, le taux de propriétaires diminue mais leur proportion reste élevée par rapport à celle des locataires de même classe d'âge.

### Les revenus des propriétaires sont plus élevés que la moyenne

Le revenu des ménages propriétaires occupants est généralement plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. Cela résulte en partie de la structure par âge de cette population. Le revenu imposable annuel moyen des ménages propriétaires occupants (41 150 euros), est 22 % plus élevé que celui de l'ensemble des ménages. La moitié des ménages propriétaires perçoivent un revenu imposable annuel par unité de

consommation inférieur à 16 800 euros, soit 2 300 euros de plus que le revenu imposable médian des ménages en France (voir graphique D10.3).

### Un parc constitué essentiellement de maisons individuelles

Le parc est ancien : 68 % des propriétaires occupent des logements construits avant 1974, et 9 % des logements sont postérieurs à 1999 (voir tableau D10.1). Les logements en immeuble collectif occupés par leur propriétaire sont plus vieux que ne le sont les maisons individuelles, ces dernières formant la majorité du parc concerné (78 %).

Selon le fichier Filocom, les logements ont une superficie moyenne de 97 m<sup>2</sup> en 2007. Ils sont plus vastes que la moyenne des résidences principales : les maisons individuelles sont marginalement plus spacieuses que la moyenne (104 m<sup>2</sup>, contre 100 m<sup>2</sup>), et les appartements sont nettement plus grands (72 m<sup>2</sup> contre 63 m<sup>2</sup>).

La moitié des ménages résidant dans les maisons individuelles disposent d'au moins 2 pièces par personne, alors qu'ils n'en disposent que de 1,7 dans l'ensemble des logements individuels.

### Un habitat essentiellement rural

L'habitat individuel, qui forme l'essentiel du parc des propriétaires occupants, est essentiellement situé dans les communes rurales et est minoritaire dans l'agglomération parisienne (voir carte D10.1). La localisation des propriétaires occupants reflète cette structure : mise à part l'agglomération parisienne, la proportion de propriétaires occupants est plus faible que la moyenne dans les régions du Sud-Est, la frontière italienne et une partie de la Normandie. ■

#### Définition

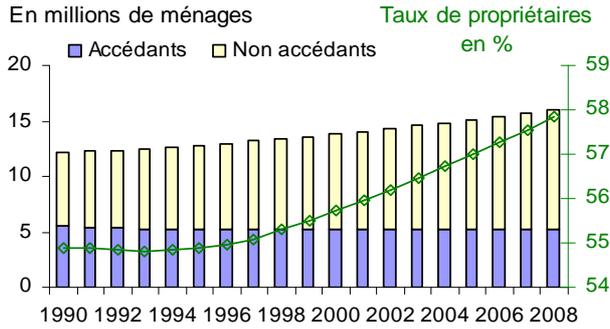
Dans le compte du logement, les propriétaires occupants sont appréhendés à la fois comme producteurs et consommateurs de service du logement. Les effectifs proviennent des dénombremens issus des recensements et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, 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 ici sont les revenus imposables annuels par unité de consommation qui reflètent le niveau de vie moyen des ménages. Les revenus annuels bruts imposables comprennent les revenus d'activité professionnelle (traitements, salaires, pensions) exempts des déficits ou déductions légales (pension alimentaire ...). Ils ne comprennent pas les aides ou prestations sociales non imposables (familiales, allocations de logements, RMI, etc...).

**Graphique D10.1**

LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

**Tableau D10.1**

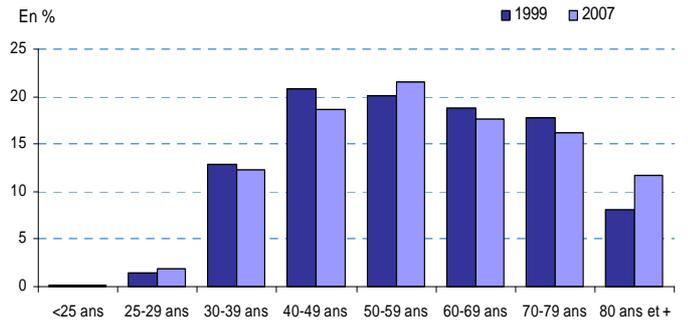
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Propriétaires occupants (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	77,5	22,5
Nombre de pièces			
2 pièces au +	11,3	6,6	27,5
3 pièces	20,0	16,2	33,0
4 pièces	32,0	33,3	27,4
5 pièces	23,3	27,4	9,4
6 pièces ou +	13,4	16,5	2,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	33,8	34,4	31,7
entre 1949 et 1974	25,5	22,1	37,9
entre 1975 et 1999	31,7	34,0	23,6
après 1999	9,0	9,5	6,9
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	32,3	40,0	5,7
U. U < 20 000 h.	18,4	21,3	8,5
U. U de 20 à 100 000 h.	12,1	12,2	11,9
U. U > de 100 000 h.	24,4	19,6	40,9
Agglomération parisienne	12,8	6,9	33,1
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007

**Graphique D10.2**

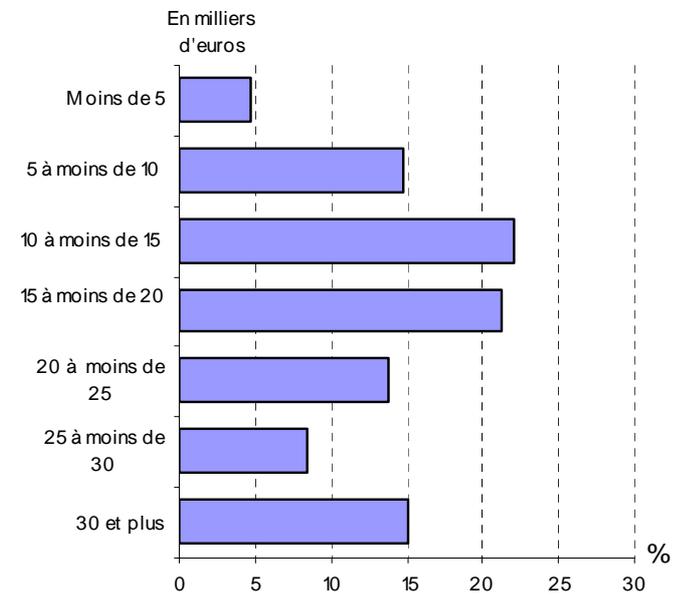
LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 1999 et 2007

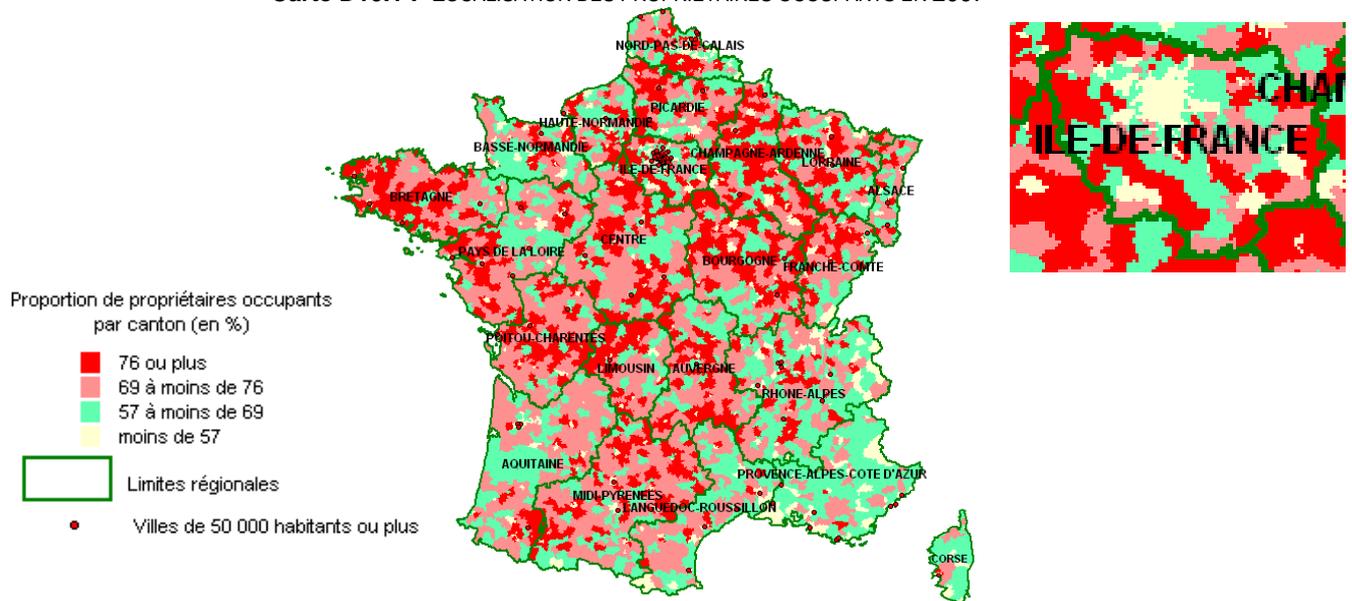
**Graphique D10.3**

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN 2007



Source : Filocom 2007

**Carte D10.1 : LOCALISATION DES PROPRIETAIRES OCCUPANTS EN 2007**



Source : MEEDDM – SOeS, Filocom 2007

## D11 - LES LOCATAIRES DANS LE SECTEUR SOCIAL

En 2008, plus de 5 millions de ménages sont locataires dans le secteur social (*voir graphique D11.1*). Bien que ce nombre progresse toujours, leur part dans l'ensemble des ménages enregistre un recul progressif depuis 1998 pour atteindre 18,4 % en 2008. Les principaux bailleurs des locataires sociaux sont les HLM. Ils représentent 79 % de l'ensemble des bailleurs sociaux en 2008. En 2008, 4 millions de ménages sont locataires d'HLM.

### L'âge moyen des locataires s'élève

Le parc social abrite une population dont l'âge moyen de la personne de référence augmente davantage que dans les autres segments. Elle atteint en moyenne 50,3 ans en 2007, contre 48,5 ans en 1999, selon le fichier Filocom (*voir définition*). Les locataires âgés de 25 à 39 ans, qui représentaient 35 % des locataires sociaux en 1999, ont vu leur poids diminuer : 30 % en 2005, puis 29 % en 2007 (*voir graphique D11.2*). En contrepartie, la tranche des 50-59 ans a progressé, passant de 15 % à 19 %. La population des 60 ans ou plus est demeurée inchangée, autour de 25 %.

### Un niveau de vie relativement faible

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du parc social atteint 20 700 euros bruts par an en 2007, contre 33 900 en moyenne pour l'ensemble des ménages des résidences principales (*voir graphique D11.3*). La moitié des ménages logeant dans le secteur social perçoivent un revenu annuel par unité de consommation inférieur à 10 000 euros, soit 4 500 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 35 % des logements sont occupés par des personnes seules. Cette proportion est croissante (+ 3,1 points entre 1999 et 2007, contre + 2,8 points pour l'ensemble des ménages). Les logements sont à 85 % de type collectif et composés essentiellement de 3 et de 4 pièces (36 % et 27 % respectivement) (*voir tableau D11.1*). Ce sont en général des logements, certes plus récents que ceux du parc locatif privé, mais vieillissants : 56 % d'entre eux ont été construits avant 1974.

Les logements sociaux ont une superficie moyenne de 67 m<sup>2</sup>, soit 17 m<sup>2</sup> 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 individuels, le nombre médian de pièces par personne s'établit à 1,3 pièce, contre 1,7 pièce pour les résidences principales 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 D11.1*). Près d'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 où se trouvent les cantons caractérisés par une implantation importante de logements sociaux. À l'Ouest de la diagonale, figurent les cantons qui ont une faible présence de logements sociaux (la plupart en ont moins de 10 %). ■

### 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 SA HLM ou les Opac. 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.

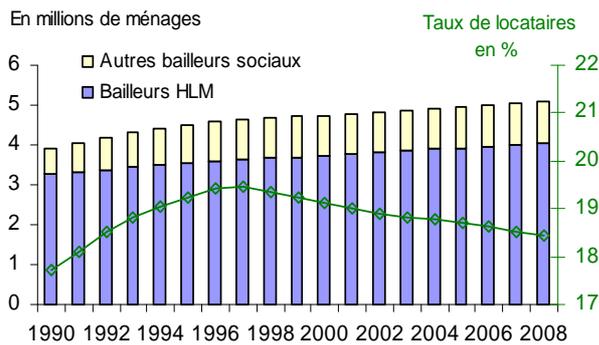
La définition du parc social dans le compte du logement est donc large puisque sont regroupés les logements sociaux, accessibles à une catégorie de population spécifique (revenus inférieurs à un seuil défini chaque année), et les autres logements détenus par des collectivités ou des établissements publics.

Les effectifs proviennent des dénombrements issus des recensements et enquêtes de recensement réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, 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 D11.1**

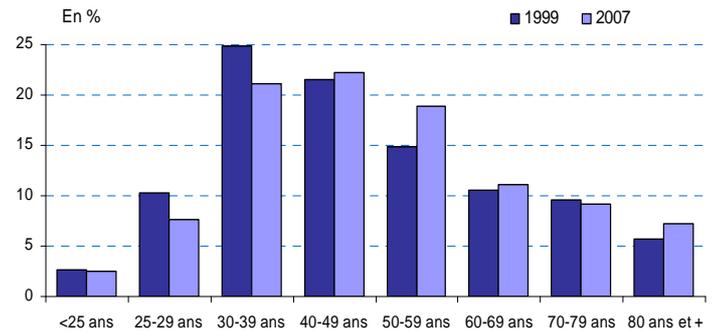
LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL ET DES COLLECTIVITES LOCALES DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D11.2**

LES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL PAR TRANCHE D'ÂGE



Source : Filocom 2007 Champ : HLM, SEM, État et coll. locales

**Tableau D11.1**

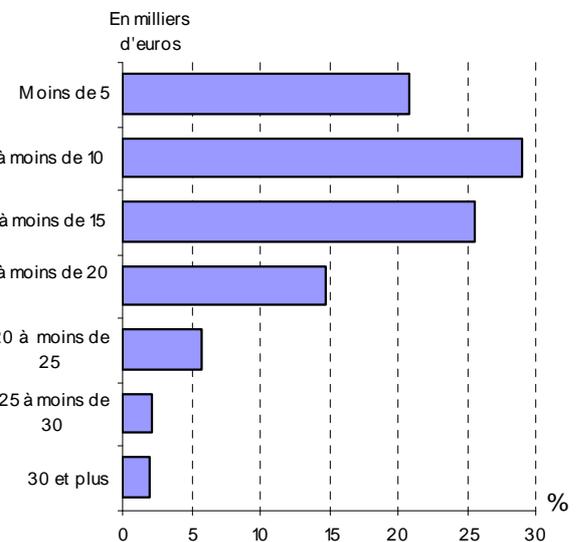
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Locataires du secteur social (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	15,0	85,0
Nombre de pièces			
2 pièces au +	26,5	10,7	29,3
3 pièces	34,7	25,4	36,3
4 pièces	29,4	42,4	27,1
5 pièces	8,2	17,5	6,5
6 pièces ou +	1,2	4,0	0,8
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	9,4	15,8	8,2
entre 1949 et 1974	46,3	16,0	52,0
entre 1975 et 1999	37,2	51,9	34,5
après 1999	7,1	16,3	5,3
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	7,7	28,3	4,1
U. U < 20 000 h.	13,6	23,7	11,8
U. U de 20 à 100 000 h.	18,0	15,9	18,3
U. U > de 100 000 h.	36,4	27,4	38,0
Agglomération parisienne	24,3	4,6	27,8
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007 Champ : HLM, SEM, État et coll locales

**Graphique D11.3**

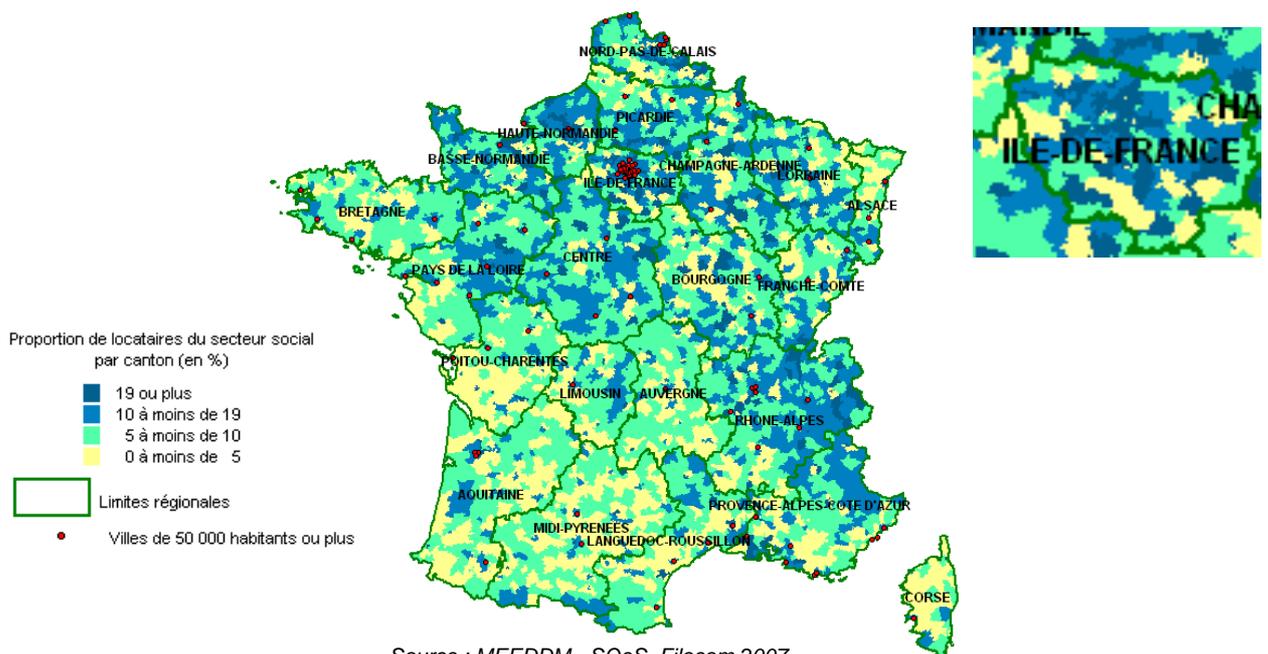
DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2007



Source : Filocom 2007

Champ : HLM, SEM, État et collectivités locales

**Carte D11.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR SOCIAL EN 2007**



Source : MEEDDM - SOeS, Filocom 2007

## D12 - LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE

En 2008, 6,6 millions de ménages sont locataires de leur résidence principale dans le secteur privé (voir graphique D12.1). Ils représentent 24 % des ménages. Parmi eux, 96 % louent leur résidence principale à des bailleurs personnes physiques. Cette part a progressé de 10 points depuis 1990. À l'inverse, la part du locatif privé possédée par les bailleurs personnes morales est passée de 14 % à 4 % sur la période.

### Des ménages jeunes de 1 ou 2 personnes

Selon le fichier Filocom (voir définition), les locataires du parc privé sont en majorité des ménages jeunes dont l'occupant principal est âgé de 46 ans en moyenne, contre 50 ans dans le parc social (voir graphique D12.2). Un quart des occupants principaux sont âgés de 30 à 40 ans, 15 % ont entre 25 et 29 ans et seulement 21 % ont plus de 60 ans.

La taille des ménages est petite : 46 % sont des ménages de 2 personnes et 26 % sont des personnes seules.

Le revenu imposable annuel moyen des ménages locataires du privé est de 25 500 euros en 2007, contre 33 900 euros en moyenne pour l'ensemble des ménages. La moitié des ménages logeant dans le secteur privé ont un revenu par unité de consommation de 12 400 euros par an, soit 2 100 de moins que le niveau médian des ménages en France (voir graphique D12.3).

### La part des logements locatifs dans le parc privé augmente

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

logements locatifs privés sont en immeubles collectifs. Près de la moitié des logements possèdent 2 pièces au plus (et jusqu'à près de 60 % dans le collectif). Les logements ont une superficie moyenne de 64 m<sup>2</sup>, contre 67 m<sup>2</sup> dans le parc social. Si dans l'individuel, ils sont plus spacieux que les logements du parc social (86 m<sup>2</sup> contre 80 m<sup>2</sup>), ils sont significativement plus petits dans le collectif (54 m<sup>2</sup> contre 64 m<sup>2</sup>).

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, les ménages vivant dans les maisons individuelles du parc locatif privé, bénéficient de davantage de pièces par personne que dans le parc social équivalent (1,5 contre 1,3).

### Le parc est ancien

Le parc locatif privé est plutôt ancien : 69 % des logements ont été construits avant 1974 et 10 % du parc seulement est postérieur à 1999 (voir tableau D12.1). Les maisons individuelles de ce parc sont de construction plus ancienne que les logements en immeubles collectifs.

L'agglomération parisienne concentre à elle seule près de 20 % des logements locatifs privés. Les cantons méridionaux (Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Midi-Pyrénées, l'Aquitaine) et quelques poches de Basse-Normandie sont caractérisés par une forte représentativité de logements privés (25 % et plus de l'ensemble du parc - voir carte D12.1).■

### 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.

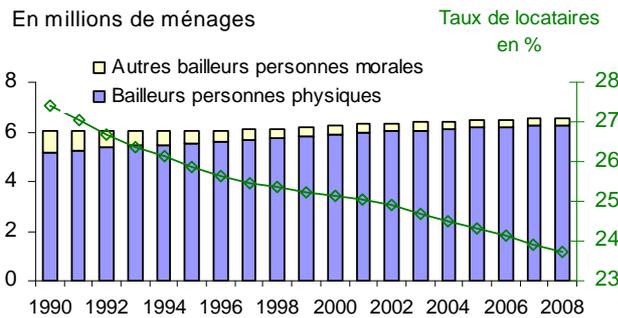
L'essentiel des locataires du secteur privé occupe un logement loué vide. Selon l'enquête logement 2006, 413 000 ménages sont locataires d'un meublé et 19 000 sont sous-locataires. Les rapports locatifs dans le secteur privé sont régis par la loi du 6 juillet 1989 (amendée par la loi du 21 juillet 1994 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 et enquêtes censitaires réalisés par l'Insee, enrichis d'informations sur les mouvements du parc, 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 D12.1**

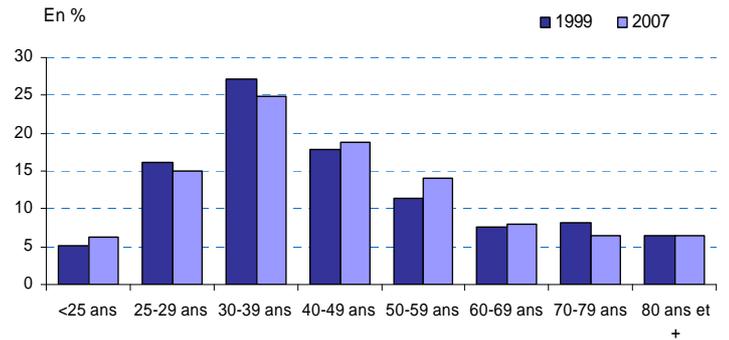
LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE DEPUIS 1990



Source : Compte du logement 2008

**Graphique D12.2**

LES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE PAR TRANCHE D'AGE



Source : Filocom 2007

**Tableau D12.1**

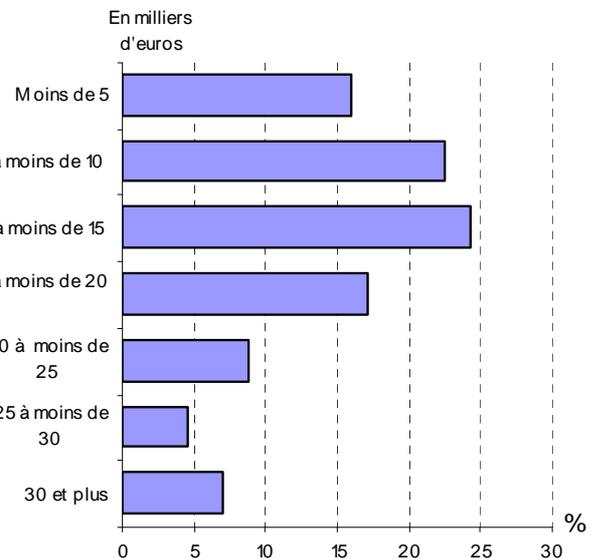
CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS EN 2007

	Locataires du secteur privé (%)	Maisons individuelles (%)	Logements en immeuble collectif (%)
Répartition par type d'habitat	100,0	30,8	69,2
Nombre de pièces			
2 pièces au +	44,9	17,0	57,3
3 pièces	27,4	27,9	27,1
4 pièces	18,1	31,4	12,2
5 pièces	6,8	16,0	2,7
6 pièces ou +	2,8	7,7	0,7
	100,0	100,0	100,0
Année construction			
avant 1949	45,5	53,1	42,0
entre 1949 et 1974	23,5	18,0	26,0
entre 1975 et 1999	21,0	18,2	22,3
après 1999	10,0	10,7	9,6
	100,0	100,0	100,0
Localisation			
Commune rurale	16,5	40,8	5,7
U. U. < 20 000 h.	15,4	23,2	11,9
U. U. de 20 à 100 000 h.	13,8	12,1	14,6
U. U. > de 100 000 h.	35,5	20,1	42,3
Agglomération parisienne	18,8	3,7	25,5
	100,0	100,0	100,0

Source : Filocom 2007

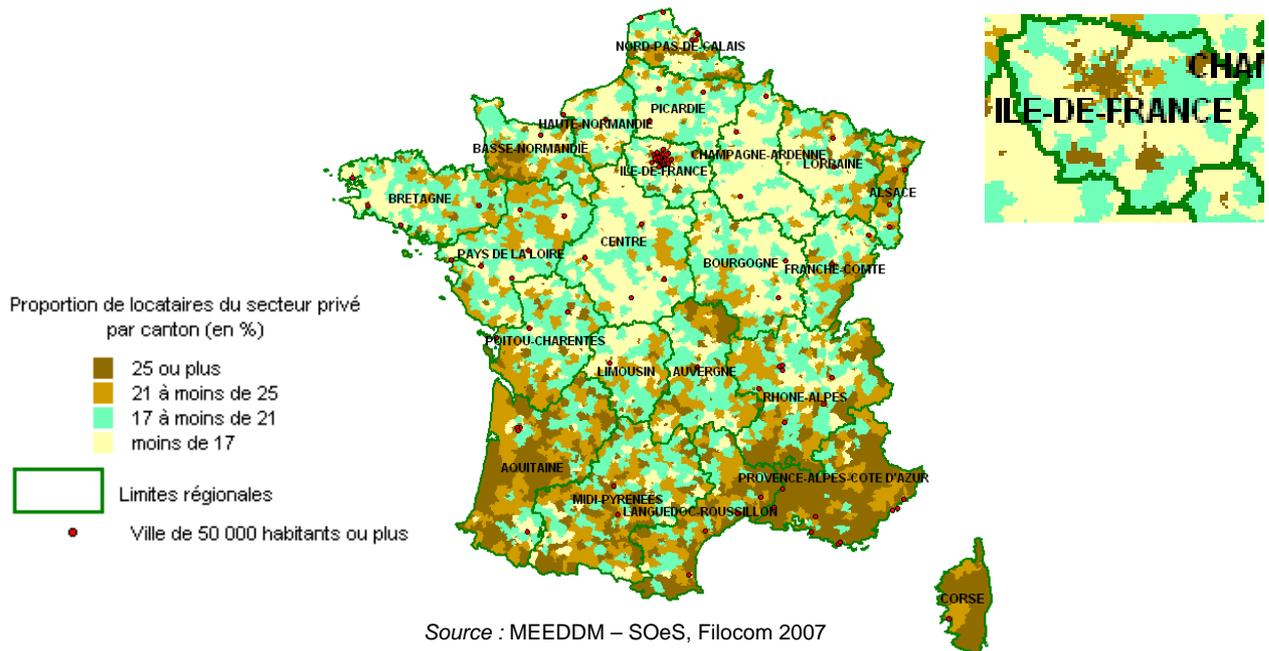
**Graphique D12.3**

DISTRIBUTION DES REVENUS IMPOSABLES PAR UNITE DE CONSOMMATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2007



Source : Filocom 2007

**Carte D12.1 : LOCALISATION DES LOCATAIRES DU SECTEUR PRIVE EN 2007**



Source : MEEDDM – SOeS, Filocom 2007



## **P – LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT EN 2008**

---

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

En 2008, les ressources des producteurs de service de logement s'élèvent à 203,4 milliards d'euros et les emplois à 73,1 milliards d'euros. Le résultat brut courant (RBC) dégagé par cette activité s'élève à 130,3 milliards d'euros, soit 64,3 % du montant de la production (voir tableau P1.1).

Les loyers forment l'essentiel des ressources des producteurs (99,7 %). Depuis 2006, la contribution sur les revenus locatifs (CRL) a été supprimée pour les bailleurs personnes physiques et les sociétés de personnes. Les subventions d'exploitation versées essentiellement aux bailleurs d'HLM ne représentent plus qu'une infime partie des ressources des producteurs : elles ont fortement diminué de 1984 à 2008, passant de 2,3 milliards à 28 millions d'euros, en raison de l'extinction de dispositifs (voir fiche A2 - *Les aides au logement et leur structure*). En contrepartie, les aides à l'investissement se sont développées sur la même période.

En 2008, la situation financière des producteurs se dégrade, pour la 3<sup>e</sup> année consécutive. Les loyers ralentissent (+ 3,7 % après + 4,9 %) alors que les charges des producteurs progressent encore de manière soutenue (+ 6,5 % après + 6,9 %). En conséquence, le rapport RBC/production diminue légèrement (- 0,9 point). Depuis 2005, point historiquement haut, ce ratio a reculé de 2 points. Cet infléchissement tient principalement à l'alourdissement de la charge financière qu'induit l'expansion des crédits immobiliers depuis 2004 et la remontée des taux d'intérêt en 2007 et 2008 (voir tableau P1.2).

### Des résultats contrastés selon les filières de production

En 2008, pour produire un service de logement de 100 €, les bailleurs personnes physiques dépensent en moyenne 43,6 € en charges d'intérêts, impôts et taxes, frais d'entretien... (voir fiche P2 - *Les charges*) ; ils retirent ainsi de leur activité de location un RBC de 56,4 € sur 100 € de loyers quittancés. Les bailleurs HLM dégagent un solde de gestion locative moindre : 100 € de loyers ne leur « rapportent » que 45,4 €. 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 90,6 € pour 100 € de loyer, contre 33,3 € pour les accédants, qui supportent des charges d'intérêts élevées.

Après avoir connu une forte croissance du rapport RBC/production entre 1986 et 2003, en lien avec la baisse des taux d'intérêt enregistrée au cours de cette période, les accédants sont désormais dans une situation plus défavorable que leurs prédécesseurs (voir fiche P4 - *Comptes des propriétaires occupants*). La situation des bailleurs HLM, qui s'était également améliorée, se dégrade très légèrement depuis 2007 : la progression des charges financières liée au dynamisme des investissements réalisés en 2007 et 2008 grève leurs résultats. Enfin, la situation des bailleurs personnes physiques se stabilise (voir fiche P3 - *Comptes des bailleurs*). ■

### Concepts et méthodes : le résultat brut courant

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

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

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

**Tableau P1.1**

 RESSOURCES<sup>(1)</sup> ET EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2008

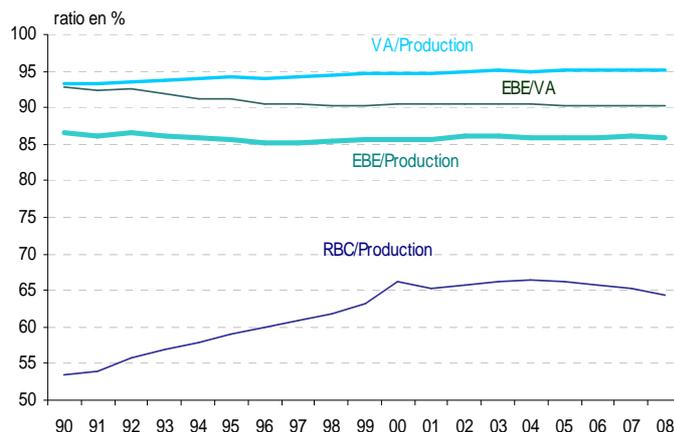
	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Total logements ordinaires
Ressources (Md€)	185,1	18,3	0,0	203,4
Emplois (Md€)	65,6	5,3	2,2	73,1

Source : Compte du logement 2008

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

**Graphique P1.1**

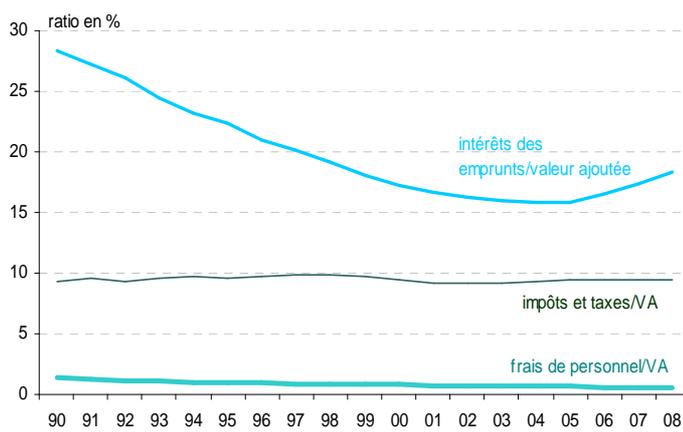
STABILISATION DES RATIOS EBE/PRODUCTION ET VA/PRODUCTION



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P1.2**

LA CHARGE FINANCIERE PROGRESSE



Source : Compte du logement 2008

**Tableau P1.2**

## RESULTAT BRUT COURANT DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

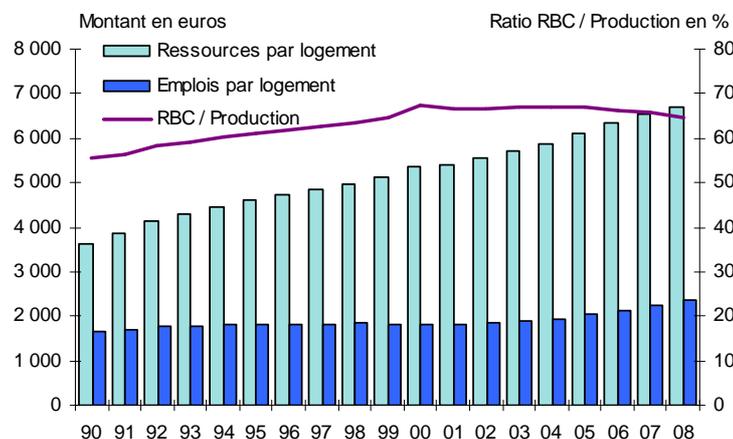
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ressources (Md€)	54,3	131,9	137,1	145,5	149,0	155,0	161,3	168,6	177,7	186,9	196,1	203,4
Emplois (Md€)	28,6	50,7	50,7	51,3	52,2	53,4	54,8	57,1	60,3	64,2	68,6	73,1
Résultat brut courant (Md€)	25,7	81,2	86,4	94,1	96,9	101,6	106,5	111,5	117,4	122,7	127,5	130,3
Production (Md€)	51,7	131,3	136,6	142,1	148,3	154,6	160,8	168,0	177,1	186,4	195,5	202,8
RBC/Production (%)	49,7	61,8	63,2	66,3	65,3	65,7	66,3	66,3	66,3	65,8	65,2	64,3

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

Source : Compte du logement 2008

**Graphique P1.3**

LE RBC/PRODUCTION AFFERENT AUX RESIDENCES PRINCIPALES SE REPLIE



Source : Compte du logement 2008

## P2 - LES CHARGES DES PRODUCTEURS

En 2008, les charges des producteurs de service de logement s'élèvent à 73,1 milliards d'euros. Elles décélèrent (+ 6,5 % après + 6,9 % en 2007). Les charges des producteurs concernent essentiellement les résidences principales (65,6 milliards, soit 90 % du montant total) ; 7 % sont allouées aux résidences secondaires et 3 % aux logements vacants.

Les charges financières (intérêts des emprunts) constituent le premier poste de dépenses des producteurs. Elles s'alourdissent sensiblement depuis 2004 et contribuent à hauteur de 72 % à la hausse des charges en 2008 (voir graphique P2.1). Face à l'augmentation récente des charges d'intérêts, leur poids dans les emplois des producteurs progresse à nouveau depuis 2005 alors qu'il avait fortement reculé entre 1987 et 2004, à la faveur de la baisse des taux d'intérêt. Il s'établit à 48,6 % en 2008, niveau qui n'avait pas été atteint depuis 1995, soit au début de la phase descendante du précédent cycle immobilier (voir graphique P2.2).

### Faible ralentissement des intérêts des emprunts

Les intérêts des emprunts croissent encore vigoureusement en 2008, même s'ils ralentissent légèrement (+ 9,9 % en 2008 après + 10,2 % en 2007). Plusieurs éléments concourent à ce phénomène. Les crédits à l'habitat versés aux ménages diminuent fortement (- 17 % après + 3 % en 2007). L'encours des ménages progresse encore de 8,3 %, après quatre années supérieures à + 13 %, et la hausse des taux d'intérêt des prêts à l'habitat en 2008 (+ 0,6 point) limite le ralentissement des charges d'intérêt.

Les intérêts payés pour les acquisitions et les travaux des résidences principales (33,2 milliards

d'euros en 2008) 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 1,1 milliard d'euros d'intérêts pour les emprunts relatifs à des travaux).

### Accalmie de la fiscalité

Les impôts et les taxes ralentissent en 2008 (+ 4,0 % après + 5,0 % en 2007) et s'élèvent à 18,3 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). Cependant, la progression de cet impôt s'est ralentie au cours des trois dernières années.

Le cinquième restant correspond aux impôts sur les revenus fonciers et à la taxe sur les logements vacants qui ne concernent que les bailleurs privés (3,3 milliards d'euros en 2008). Les impôts sur les revenus fonciers ne progressent plus que de 2,4 % en 2008, après + 6,3 % en 2007, en raison du ralentissement des loyers (+ 3,5 % en 2008 après + 4,8 % en 2007).

### Ralentissement des frais de personnels

Les frais de personnels, qui comprennent les frais de personnels de gestion et la partie non récupérable des dépenses en gardiens, augmentent de 2,9 % en 2008 après 1,5 % en 2007, en raison de l'augmentation en volume des frais en personnels d'immeuble (gardiens, concierges), après deux années de contraction. ■

### 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°82-1164 du 30 décembre 1982 et n°82-955 du 09 novembre 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.

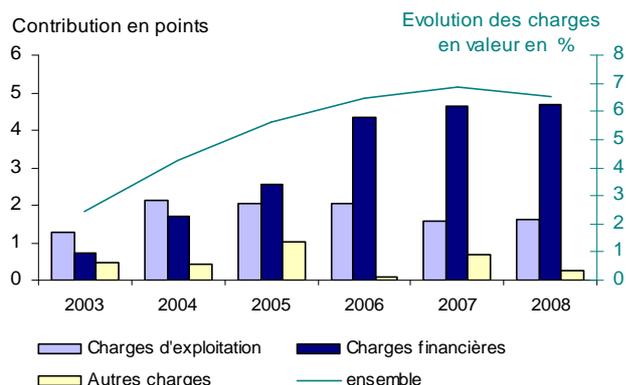
Les bailleurs et les propriétaires occupants supportent, en outre, des charges spécifiques en tant que producteurs de service de logement : intérêts des emprunts immobiliers, taxe foncière sur la propriété bâtie et impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs.

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, primes d'assurances à la charge des bailleurs et les transferts à l'occupant que constituent les loyers imputés aux ménages logés gratuitement).

**Graphique P2.1**

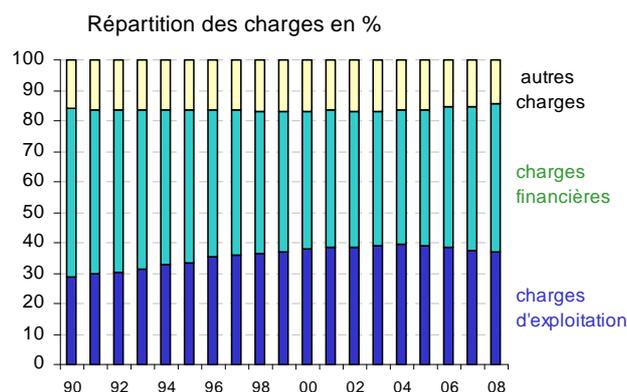
LE POSTE 'AUTRES CHARGES' EXPLIQUE LE RALENTISSEMENT DES EMPLOIS DES PRODUCTEURS EN 2008



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P2.2**

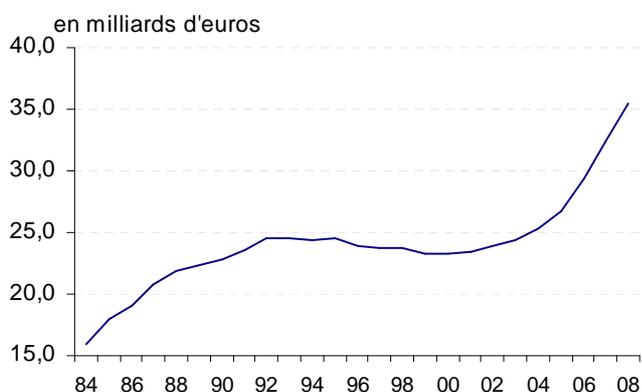
LE POIDS DES CHARGES FINANCIERES S'ACCROIT



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P2.3**

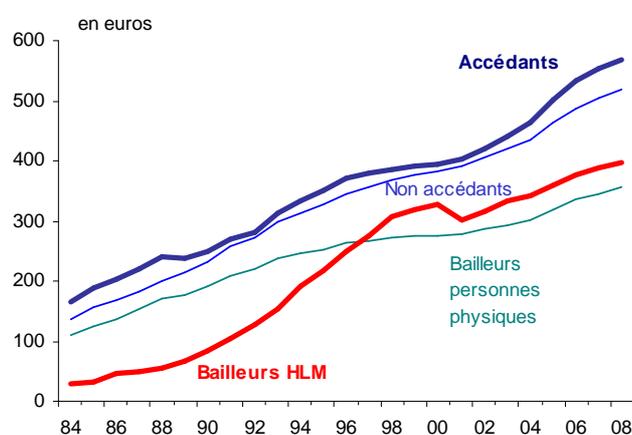
FORTE CROISSANCE DES INTERETS DES EMPRUNTS DEPUIS 2006



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P2.4**

RALENTISSEMENT DE LA TFPB PAR LOGEMENT EN 2008



Source : Compte du logement 2008

**Tableau P2.1**

LES CHARGES DES PRODUCTEURS PAR POSTE DANS LES LOGEMENTS ORDINAIRES

	En millions d'euros										
	1984	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	
Entretien et petits travaux des parties communes	2 052	2 944	2 911	2 867	2 847	2 811	2 898	2 969	3 106	3 285	
Services extérieurs <sup>(1)</sup>	1 658	3 478	3 803	3 798	3 899	4 388	4 386	4 578	4 732	4 924	
Frais de personnels d'immeuble ou de gestion <sup>(2)</sup>	1 062	2 866	3 006	3 056	3 137	3 276	3 428	3 554	3 607	3 711	
TFPB	2 807	10 118	10 346	10 854	11 367	11 943	12 876	13 727	14 381	15 013	
Intérêts des emprunts	15 881	23 255	23 425	23 946	24 332	25 270	26 715	29 330	32 309	35 522	
Autres impôts et taxes <sup>(3)</sup>	1 830	2 665	2 582	2 674	2 733	2 816	3 145	3 055	3 227	3 292	
Prestations de service, frais de baux et d'agence, dépenses d'énergie dans les logements vacants	464	1 104	1 111	1 128	1 200	1 217	1 307	1 370	1 474	1 527	
Primes d'assurances	356	462	466	508	549	596	641	618	690	707	
Loyers imputés aux ménages logés gratuitement	2 484	4 418	4 507	4 607	4 691	4 780	4 895	4 993	5 068	5 086	
<b>Ensemble des emplois</b>	<b>28 594</b>	<b>51 310</b>	<b>52 157</b>	<b>53 437</b>	<b>54 756</b>	<b>57 096</b>	<b>60 291</b>	<b>64 192</b>	<b>68 595</b>	<b>73 067</b>	

Source : Compte du logement 2008

- (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 2008, les bailleurs personnes physiques perçoivent en moyenne par logement 5 940 € de ressources liées à l'activité de location et acquittent 2 606 € de charges. Ils dégagent ainsi une rentabilité de la gestion locative, mesurée par le rapport entre le résultat brut courant et les loyers, de 56,4 %. Les bailleurs d'HLM dégagent une « rentabilité » onze points inférieure à celle des bailleurs personnes physiques (45,4 %). Ils perçoivent en moyenne 3 950 € par logement et supportent 2 170 € de charges.

La fixation des loyers n'obéit naturellement pas à la même logique dans ces deux secteurs de location. Aussi, les locataires en HLM bénéficient de loyers nettement plus faibles en moyenne. L'écart entre les montants de ressources perçues par logement, s'est largement creusé en dix ans : le différentiel s'élève désormais à 51 % alors qu'il n'était que de 30 % en 1996.

Proches en niveaux, les charges supportées par ces deux types de bailleurs sont très dissemblables en structure, en raison des différences de réglementation, notamment en matière fiscale, et du type de service offert (voir graphique P3.1). Ainsi, l'impôt sur les revenus fonciers, auquel seuls les bailleurs personnes physiques sont assujettis, représente 18 % de leurs charges (470 € par logement en 2008). Les différences tiennent aussi à la nature du service de logement offert : la prédominance de grands immeubles collectifs dans le parc locatif social induit des dépenses d'entretien et des frais de personnels supérieurs. Enfin, les charges d'intérêts supportées par les bailleurs HLM sont 33 % plus élevées par logement, car leurs acquisitions et leurs travaux de gros entretien sont bien davantage financés par des emprunts.

### Le rendement de la gestion locative est stable pour les bailleurs personnes physiques

Pour les bailleurs personnes physiques, le ratio RBC/production est stable en 2008, après avoir reculé en 2007 de 0,2 point. Le ralentissement des loyers s'accompagne d'une décélération des charges. Ces dernières progressent toujours sous

l'impulsion des charges d'intérêts générées par le recours massif aux crédits immobiliers pour financer l'investissement locatif au cours des années précédentes.

En lien avec le ralentissement des loyers, l'impôt sur les revenus fonciers progressent moins vite qu'en 2007. Depuis 2006, les bailleurs bénéficient de la réforme de l'impôt sur le revenu mise en œuvre en 2007<sup>(1)</sup>. La contribution sur les revenus locatifs a été supprimée et les revenus fonciers sont imposés à un taux moins élevé qu'avant la réforme (voir fiches P1 et P2).

### L'investissement des bailleurs HLM grève légèrement le résultat

Après avoir atteint un maximum historique en 2006, le rapport entre le résultat brut courant et la production diminue pour la deuxième année consécutive : - 0,2 point en 2008 après - 0,6 point en 2007. Toutefois, le ratio reste à un niveau élevé.

Cette évolution résulte du faible ralentissement des loyers et de l'augmentation de la charge de la dette. La charge financière était au plus bas en 2005. Les bailleurs sociaux ont développé en 2007 et 2008 de nombreux nouveaux programmes de construction neuve ou de réhabilitation de logements locatifs sociaux (voir fiche A1 - Les aides publiques au logement en 2008). A cela s'ajoute le relèvement, en février et en août 2008, des taux d'intérêts des prêts accordés par la Caisse des dépôts et consignations. Ceux-ci sont liés à celui du taux du livret A<sup>(2)</sup>. ■

(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 avant 1973 sont exonérés d'impôt foncier pendant les vingt-cinq premières années d'occupation et ceux des immeubles achevés après 1973, pendant les quinze premières années d'occupation.

(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.

### 20 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.

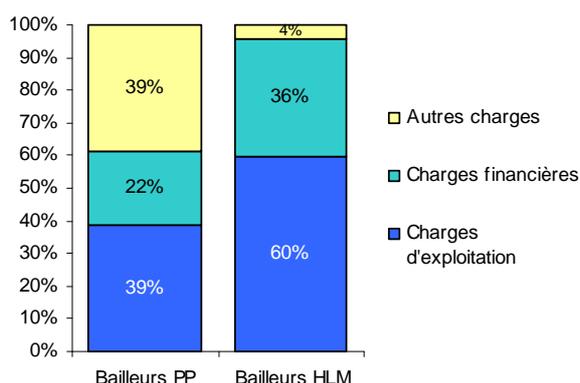
Au cours des années 1990, la situation financière des organismes HLM s'est lentement dégradée, en raison notamment du poids croissant des impôts. La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) par logement a augmenté de 15 % en moyenne chaque année, suite à la sortie progressive depuis 1988 d'un certain nombre de logements du dispositif d'exonération<sup>(3)</sup>. 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.

Entre 2001 et 2003, le rapport RBC/production s'est stabilisé à un niveau relativement élevé (43,0 %). En 2000, l'élévation inédite de ce rapport est due à la conjonction d'une perception d'indemnités exceptionnelles d'assurances<sup>(4)</sup>, d'une baisse des charges financières et d'une stabilité de la taxe foncière par logement.

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 2004 et 2006.

**Graphique P3.1**

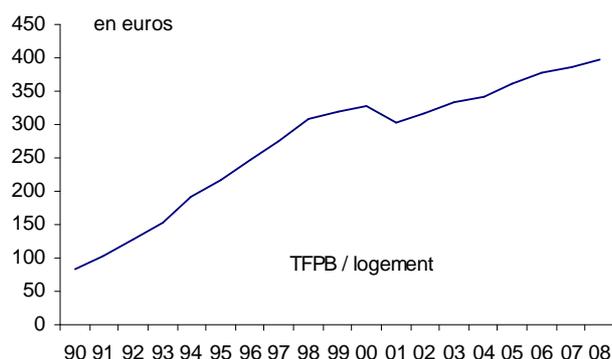
DES STRUCTURES DE CHARGES TRES DIFFERENCIEES



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P3.2**

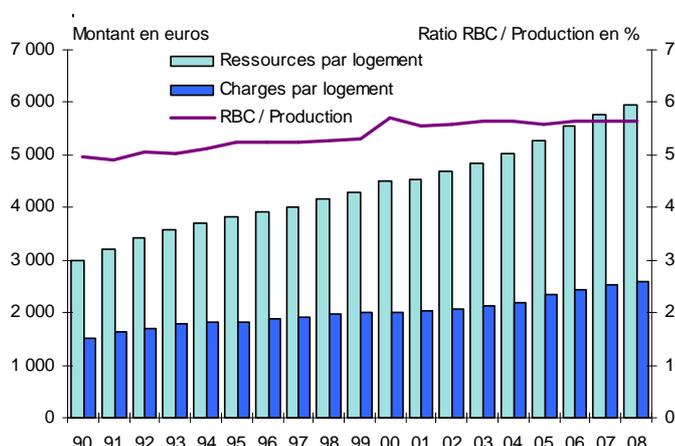
FORTE CROISSANCE DE LA TFPB PAR LOGEMENT HLM



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P3.3**

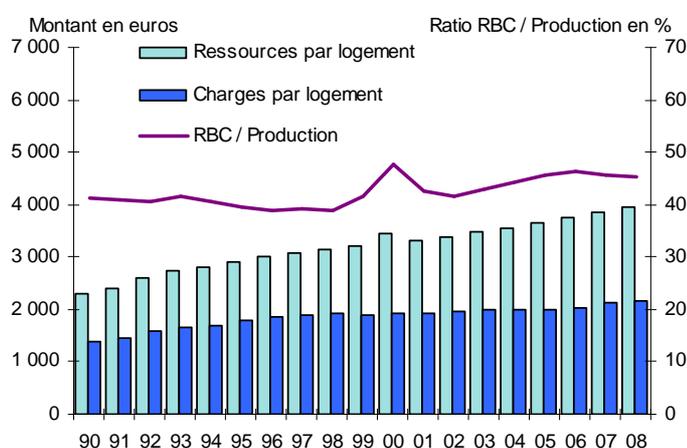
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES EST STABLE 2008



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P3.4**

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES HLM DIMINUE DEPUIS 2007



Source : Compte du logement 2008

**Tableau P3.1**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS PERSONNES PHYSIQUES

	En euros et en %											
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Montant des ressources par logement	1 780	4 155	4 272	4 505	4 534	4 689	4 842	5 023	5 265	5 554	5 781	5 944
Montant des charges par logement	847	1 967	2 009	2 014	2 033	2 079	2 119	2 204	2 335	2 424	2 536	2 606
RBC / Production (%)	52,9	52,9	53,2	57,0	55,5	55,8	56,5	56,3	55,9	56,5	56,3	56,4
Intérêts / Production (%)	4,6	6,6	6,6	6,7	6,8	7,0	7,2	7,6	8,0	8,8	9,3	9,9
Impôts sur revenus fonciers/ Production (%)	9,1	9,6	9,7	8,9	8,3	8,3	8,2	8,1	8,7	8,1	8,3	8,2

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

Source : Compte du logement 2008

**Tableau P3.2**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES BAILLEURS HLM

	En euros et en %											
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Montant des ressources par logement	1 752	3 161	3 227	3 460	3 320	3 370	3 469	3 560	3 656	3 764	3 861	3 949
Montant des charges par logement	1 207	1 943	1 901	1 917	1 927	1 977	1 999	2 002	2 005	2 043	2 117	2 173
RBC / Production (%)	37,6	39,0	41,5	47,8	42,7	41,7	42,8	44,3	45,6	46,2	45,6	45,4
Intérêts / Production (%)	52,1	26,6	24,9	23,1	22,6	23,1	22,0	20,2	19,1	18,6	19,5	19,8

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 2008

## P4 - COMPTES DES PROPRIETAIRES 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 réellement, charges dont le propriétaire est redevable en tant que producteur de service de logement (*voir encadré*).

Le solde induit est très élevé pour les propriétaires qui ont terminé de rembourser l'emprunt contracté pour l'achat de leur logement. Il équivaut à 90,6 % de leurs loyers imputés. Les propriétaires accédants qui supportent des charges d'intérêts importantes sur leurs emprunts (4 700 € par logement en moyenne en 2008) dégagent une « rentabilité » deux fois et demi plus faible : 33,3 % des loyers. Ce ratio ne reflète qu'une situation moyenne ; le poids des charges financières varie considérablement selon le stade de remboursement : les accédants qui ont contracté un prêt récemment (durant les cinq dernières années) paient environ cinq fois plus de charges d'intérêts que ceux dont le prêt arrivera à échéance dans les cinq prochaines années.

Les propriétaires accédants ont à la fois les charges les plus élevées (5 400 € par logement) et les ressources les plus fortes (8 090 € par logement). Leurs logements sont en général plus spacieux, plus confortables et plus récents.

### Propriétaires accédants : dégradation sensible du résultat

Le rapport entre le revenu brut courant (RBC) et la production des propriétaires accédants diminue fortement en 2008 (- 5,3 points après - 4,2 points en 2007), car leurs charges progressent nettement plus vite que les loyers imputés.

Cette dégradation, amorcée en 2001, s'amplifie en raison du ralentissement des loyers imputés (+ 0,9 % en 2008 après + 2,2 % en 2007) alors que les charges des accédants augmentent au même rythme qu'en 2007 (+ 9,8 %).

La progression soutenue des charges correspond à l'alourdissement encore très sensible des charges d'intérêts (+ 10,9 % en 2007 et 2008). A la forte augmentation des encours de prêts immobiliers, s'ajoute, en 2008, une hausse des taux d'intérêt (*voir graphique P4.3*). Cette dernière pénalise essentiellement les propriétaires qui ont contracté un prêt dans l'année.

En 2008, le rapport RBC/production s'établit à un niveau historiquement bas depuis 1984. Le repli du RBC/production depuis 2001 survient après douze années de progression continue. Il est passé de 34,6 % en 1988 à 52,5 % en 2000, gagnant dix-huit points, à la faveur notamment de la baisse des taux d'intérêt enregistrée depuis 1993 (*voir graphique P4.2*).

En 1984, les intérêts d'emprunts amputaient fortement la « rentabilité » de l'accession puisqu'ils correspondaient à 90,3 % des charges, soit aux deux tiers des loyers imputés des accédants. En 2008, ils représentent 87,2 % des charges et 58,3 % des loyers imputés (*voir tableau P4.1*).

### Propriétaires non accédants : la rentabilité se maintient

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 (104 € par logement en moyenne en 2008).

Depuis 2006, le ratio RBC/production diminue très légèrement car les loyers imputés des propriétaires non accédants augmentent moins vite que leurs charges (*voir tableau P4.2*). Il s'établit à 90,6 % en 2008, après 90,7 % en 2007.

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. ■

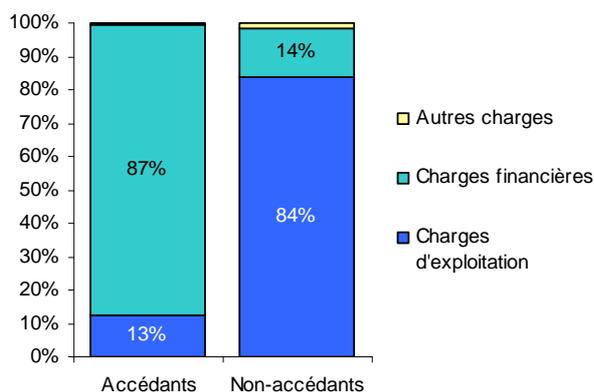
### Concepts et méthodes

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**

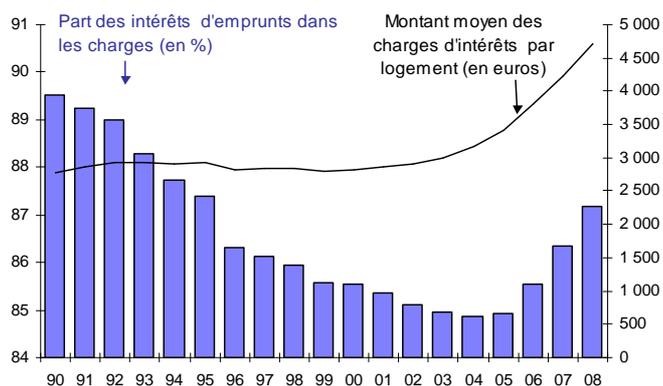
LES CHARGES FINANCIERES REPRESENTENT 87 % DES CHARGES DES ACCEDANTS



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P4.2**

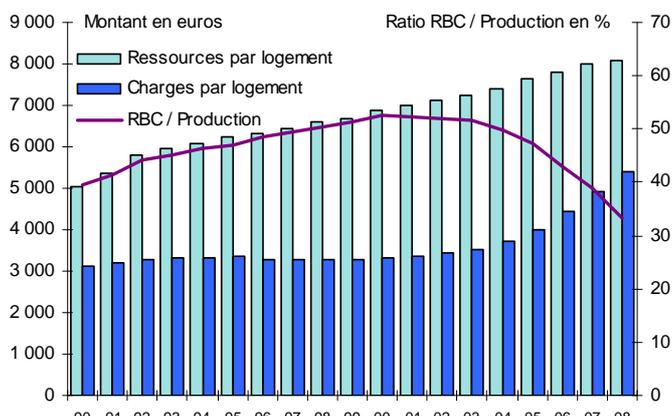
LA PART DES INTERETS D'EMPRUNTS DANS LES CHARGES DES ACCEDANTS PROGRESSE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P4.3**

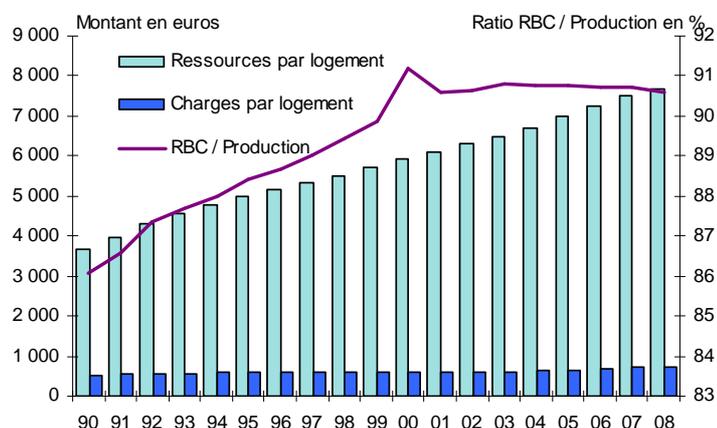
LE RATIO RBC/PRODUCTION DES ACCEDANTS DIMINUE DEPUIS 2004



Source : Compte du logement 2008

**Graphique P4.4**

LE RATIO RBC/PRODUCTION DES NON-ACCEDANTS SE MAINTIENT DEPUIS 2003



Source : Compte du logement 2008

**Tableau P4.1**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES ACCEDANTS

	En euros et en %											
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Montant des ressources par logement	3 674	6 595	6 700	6 885	6 996	7 129	7 244	7 400	7 623	7 810	7 998	8 089
Montant des charges par logement	2 386	3 299	3 269	3 303	3 347	3 421	3 515	3 732	4 014	4 454	4 902	5 397
RBC / Production (%)	37,8	50,3	51,3	52,5	52,3	52,1	51,6	49,7	47,4	43,0	38,8	33,3
Intérêts / Production (%)	63,1	43,3	41,8	41,4	40,9	40,9	41,3	42,9	44,8	48,9	53,0	58,3

Source : Compte du logement 2008

**Tableau P4.2**

LES RESSOURCES ET LES CHARGES DES NON ACCEDANTS

	En euros et en %											
	1984	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Montant des ressources par logement	2 316	5 520	5 706	5 943	6 106	6 296	6 478	6 698	6 984	7 244	7 509	7 689
Montant des charges par logement	336	589	584	580	585	595	603	628	655	680	706	731
RBC / Production (%)	85,7	89,5	89,9	91,2	90,6	90,6	90,8	90,8	90,8	90,7	90,7	90,6
Intérêts / Production (%)	6,3	2,5	2,2	1,9	1,8	1,7	1,5	1,5	1,4	1,3	1,3	1,4

Source : Compte du logement 2008

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

### Ralentissement des ressources

Les ressources des producteurs de service d'hébergement collectif s'élèvent en 2008 à 11,8 milliards d'euros, et augmentent de 1,4 %, soit moins vite que les deux années précédentes (+ 3,1 % en 2007 et + 5,8 % en 2006).

Pour tous les types d'hébergement, les redevances forment plus de 80 % des ressources, à l'exception des foyers étudiants où elles en constituent moins des deux tiers (voir *tableau P5.1 et graphique P5.1*).

Les subventions, qui représentent, en 2008 comme en 2007, 7,2 % des ressources des producteurs de service de logement collectif, s'élèvent à 845 millions d'euros. Elles dépendent des décisions budgétaires annuelles et de l'évolution des capacités d'accueil. Elles ont augmenté de 0,1 % en 2008, de 1,2 % en 2007, après avoir diminué en 2006 de 2,4 %. Pour les foyers d'étudiants, les subventions représentent plus du tiers des ressources. Ainsi, alors que les foyers d'étudiants ne représentent que 2,0 % des redevances, ils reçoivent 12,8 % des subventions.

### Hausse des charges de 2,1 %

Les charges des producteurs s'élèvent de 6,6 milliards d'euros en 2007 à 6,7 milliards en 2008 (voir *tableau P5.2*). Elles sont en hausse de 2,1 % par rapport à 2007. L'essentiel de ces charges sont des dépenses d'entretien et de petits travaux des parties communes, de services extérieurs et de frais de personnels. Les impôts et taxes autres que la TVA, les intérêts d'emprunts, ainsi que les taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères constituent les 5 % restants.

Les charges par lit atteignent, en moyenne, 5 540 € (voir *tableau P5.3*). Elles varient fortement selon le type d'hébergement considéré : 8 840 € pour les personnes en difficulté sociale contre 1 100 € pour les étudiants.

En 2008, les frais de personnels s'élèvent à près de 4,1 milliards d'euros, soit 1,6 % de plus qu'en 2007. 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 2008, contribuant fortement à la hausse des frais de personnels. Les charges de personnels de gestion ont augmenté de 3,8 % entre 2007 et 2008. 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 2008 à 1,2 milliard d'euros. Elles augmentent fortement par rapport à 2007 (+ 4,3 %) du fait d'une répercussion partielle de l'accélération importante des dépenses d'énergie (+ 9,8 % en 2008 après + 0,8 % en 2007). Ces dernières s'élèvent à 873 millions d'euros et rapportées au nombre de lits, elles atteignent 723 €.

Les services extérieurs représentent 15,6 % 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
	Logements ordinaires	Charges non récupérables		Locaux d'hébergement

Tableau P5.1

## LES RESSOURCES DES PRODUCTEURS SELON LE TYPE D'ETABLISSEMENT EN 2008

Type d'hébergement	Personnes âgées	Adultes handicapés	Personnes en difficulté	Travailleurs	Étudiants	Total
<b>Ressources (en millions d'euros)</b>	8 492	2 102	399	446	324	11 763
Redevances	7 984	1 946	331	384	215	10 861
Subventions d'exploitation	497	112	67	60	108	845
Indemnités d'assurances	11	44	1	2	0	57
Redevances (%)	94,0	92,6	83,0	86,2	66,4	92,3
Subventions d'exploitation (%)	5,9	5,3	16,9	13,4	33,5	7,2
Indemnités d'assurances (%)	0,1	2,1	0,1	0,5	0,1	0,5
<b>Total (%)</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2008

Tableau P5.2

## CHARGES SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

En millions d'euros

Type d'hébergement	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	1 586	3 385	3 657	3 986	4 309	4 659	4 710	4 785	5 011	5 078	5 133
Adultes handicapés	396	674	593	577	596	611	557	598	584	581	601
Personnes en difficulté sociale	107	172	168	201	187	168	239	316	376	318	361
Travailleurs	265	324	333	345	340	353	360	345	376	405	414
Étudiants	156	173	181	184	174	182	176	188	184	177	186
<b>Total</b>	<b>2 510</b>	<b>4 728</b>	<b>4 932</b>	<b>5 293</b>	<b>5 606</b>	<b>5 973</b>	<b>6 042</b>	<b>6 232</b>	<b>6 531</b>	<b>6 559</b>	<b>6 695</b>

Source : Compte du logement 2008

Tableau P5.3

## CHARGES PAR LIT SELON LE TYPE D'HEBERGEMENT

En euros

Type d'hébergement	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Personnes âgées	3 910	5 880	5 980	6 150	6 320	6 520	6 570	6 650	6 790	6 850	6 890
Adultes handicapés	7 060	7 750	6 500	6 040	5 970	5 870	5 140	5 300	4 990	4 900	5 040
Personnes en difficulté sociale	3 640	5 740	5 290	7 180	6 430	5 060	6 350	7 990	9 390	7 820	8 840
Travailleurs	1 780	2 170	2 190	2 440	2 420	2 590	2 630	2 650	2 820	3 070	3 110
Étudiants	1 140	1 130	1 170	1 170	1 090	1 130	1 080	1 140	1 100	1 060	1 100
<b>Total</b>	<b>3 230</b>	<b>4 750</b>	<b>4 730</b>	<b>4 950</b>	<b>5 050</b>	<b>5 200</b>	<b>5 200</b>	<b>5 340</b>	<b>5 460</b>	<b>5 460</b>	<b>5 540</b>

Source : Compte du logement 2008. Les montants sont arrondis à la dizaine d'euros.

Tableau P5.4

## REPARTITION DES CHARGES PAR POSTES

En %

	1 990	1 999	2 000	2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008
Charges locatives (*)	19,7	16,6	16,7	16,6	16,9	16,4	16,6	16,5	16,9	16,8	17,2
Services extérieurs	13,1	15,5	15,0	15,4	16,0	15,7	16,1	15,6	15,5	15,6	15,6
Frais de personnels	58,2	59,9	60,6	60,4	60,3	61,5	61,5	62,6	62,3	62,4	61,8
Impôts et taxes autres que la TVA	0,4	0,4	0,4	0,6	0,4	0,5	0,6	0,5	0,5	0,5	0,6
Intérêts des emprunts	8,5	7,5	7,2	6,9	6,3	5,8	5,1	4,7	4,6	4,6	4,6
Autres dépenses	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,1	0,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>										

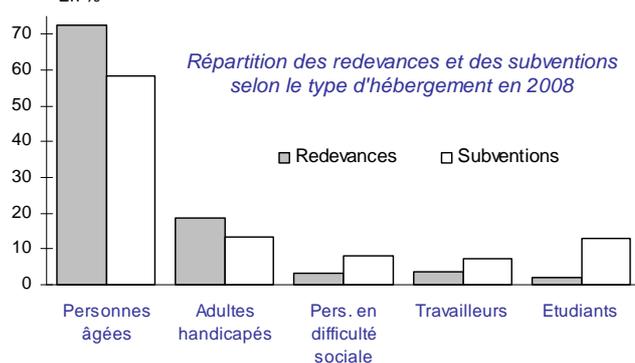
Source : Compte du logement 2008

(\*) 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'ETUDIANTS

En %

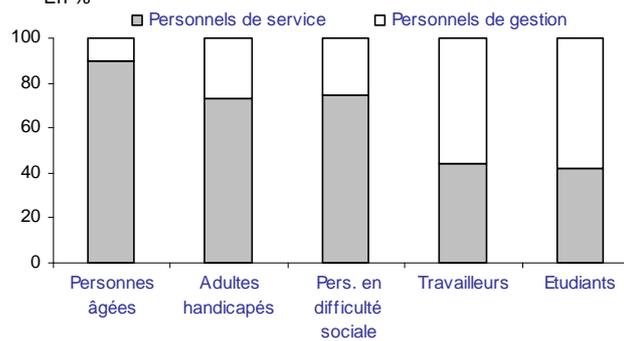


Source : Compte du logement 2008

Graphique P5.2

## PLUS DE FRAIS DE PERSONNELS DE SERVICE DANS LES ETABLISSEMENTS POUR PERSONNES AGEES

En %



Source : Compte du logement 2008



## **I – L'ACTIVITE IMMOBILIERE EN 2008**

---

## I1 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET LES TRAVAUX

En 2007, la crise financière macroéconomique met brutalement fin au cycle immobilier amorcé en 1998. Ainsi, si l'activité immobilière progressait encore en 2007 (+ 6,5 %), elle recule nettement en 2008 (- 2,7 %), en lien avec le repli des acquisitions de logements d'occasion.

Les bailleurs HLM et les autres personnes morales soutiennent toutefois la construction neuve et les transactions dans l'ancien. Le développement, depuis 2004, de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) favorise l'investissement locatif social.

### La construction neuve ralentit fortement en 2007 avant de reculer en 2008

Après une croissance en valeur de 17,3 % en 2006, la construction neuve ralentit depuis 2007 (+ 7,7 % en 2007 puis + 6,0 % en 2008). La formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs suit le même mouvement (+ 8,0 % puis 6,4 %). Compte tenu d'une hausse du coût de la construction de + 4,0 % en 2007 et + 7,7 % en 2008, l'évolution de la FBCF en volume est bien plus accusée, passant de + 9,8 % en 2006 à + 3,8 % en 2007 avant de devenir négative en 2008 (- 1,2 %). Cette évolution globale est tirée par le repli de la construction neuve des particuliers (la croissance de la FBCF en logements neufs des ménages passe de + 8,4% en 2006 à + 1,8 % en 2007 et - 4,1 % en 2008), alors que la construction neuve des organismes HLM et des autres personnes morales demeure favorablement orientée.

### Recul très marqué de l'ancien

Après une hausse de 12,6 % en valeur en 2006, les acquisitions de logements anciens augmentent de 5,9 % en 2007 avant de reculer de 8,8 % en 2008. La hausse des prix, longtemps très forte, s'amenuise sur la période, passant, en moyenne annuelle, de 12,2 % en 2006 à 6,6 % en 2007 et 1,3 % en 2008. Parallèlement et surtout, le nombre de transactions s'est replié de 16,9 % en 2008, après une baisse de 1,2 % en 2007.

### Les travaux d'entretien - amélioration résistent mieux

En 2007, le montant des travaux d'entretien-amélioration accélère à + 6,6 % en valeur, après + 6 % en 2006. L'augmentation du rythme de progression traduit ceux des prix (la hausse des prix s'établit à + 4,4 %, après + 4,2 % l'année précédente) et de l'activité en volume, laquelle s'accroît de 2,0 %, après + 1,5 % en 2006). En 2008, le montant des travaux d'entretien-amélioration décélère à + 5,0 %, en raison de l'essoufflement de l'activité en volume dont le rythme de croissance tombe à + 0,6 %.

### Le volume de la FBCF, encore en hausse en 2007, recule de 0,8 % en 2008

Grâce à l'acquis de l'avant-crise et à la bonne tenue de l'entretien-amélioration, la FBCF globale, en volume, enregistre une progression de 3,2 % en 2007, après + 4,6 % en 2006. En 2008, l'effet négatif de la construction neuve l'emporte et la FBCF recule de 0,8 % en volume. ■

### Concepts et méthodes : activité immobilière, investissement et FBCF

L'**activité immobilière** comprend trois types d'opérations :

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

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

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

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

Tableau I1.1

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

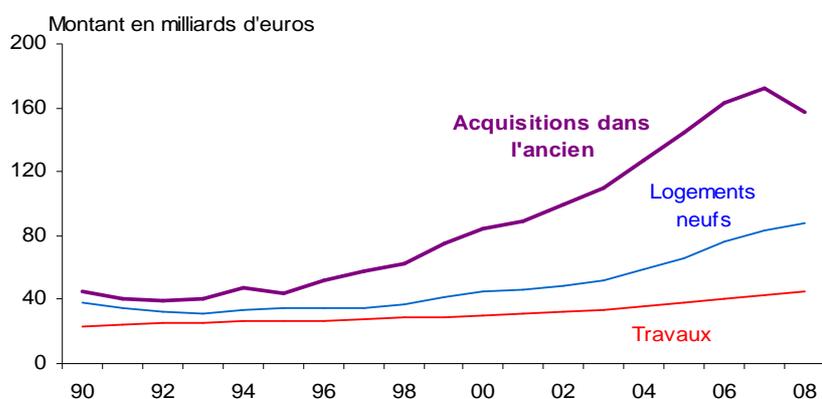
En milliards d'euros et en %

	2006	2007	2008	Évolution 2007/2006 (en %)	Évolution 2008/2007 (en %)
(1) Construction de logements neufs	60,0	64,7	68,9	8,0	6,4
(2) Terrains d'assise des logements neufs	15,8	16,8	17,6	6,4	4,6
(3) Frais et droits (neuf)	1,1	1,2	1,3	8,5	3,6
<b>(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)</b>	<b>76,9</b>	<b>82,8</b>	<b>87,7</b>	<b>7,7</b>	<b>6,0</b>
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	111,0	117,5	106,7	5,9	-9,2
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	43,6	46,1	41,9	5,9	-9,2
(7) Frais et droits (ancien)	8,1	8,5	8,4	5,6	-1,5
<b>(8) Acquisition de logements d'occasion, y c terrains (5 + 6 + 7)</b>	<b>162,6</b>	<b>172,1</b>	<b>157,0</b>	<b>5,9</b>	<b>-8,8</b>
<b>(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration</b>	<b>40,5</b>	<b>43,2</b>	<b>45,3</b>	<b>6,6</b>	<b>5,0</b>
(10) Ensemble des frais et droits liés (3 + 7)	9,2	9,7	9,7	5,9	-0,9
<b>(11) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)</b>	<b>279,9</b>	<b>298,0</b>	<b>290,0</b>	<b>6,5</b>	<b>-2,7</b>
(12) Cessions de logements d'occasion (hors terrains)	109,0	115,4	104,9	5,9	-9,2
(13) Valeur des terrains des logements d'occasion vendus	43,1	45,5	43,0	5,6	-5,5
(14) Acquisitions nettes de cessions hors terrains (5 - 12)	1,9	2,1	1,9	5,9	-9,1
(15) Acquisitions nettes de cessions yc terrains (5 + 6 - 12 - 13)	2,4	2,6	0,7	10,4	-73,6
<b>(16) FBCF (1 + 9 + 10 + 14)</b>	<b>111,6</b>	<b>119,7</b>	<b>125,7</b>	<b>7,2</b>	<b>5,1</b>
<b>(17) Investissement (1 + 2 + 9 + 10 + 15)</b>	<b>127,8</b>	<b>137,1</b>	<b>142,1</b>	<b>7,2</b>	<b>3,7</b>

Source : Compte du logement 2008

Graphique I1.2

REPLI DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE DANS L'ANCIEN



Source : Compte du logement 2008

Tableau I1.2

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE

	Valeur (en milliards d'euros)			Évolution 2007/2006 (en %)			Évolution 2008/2007 (en %)		
	2006	2007	2008	Valeur	Volume	Prix	Valeur	Volume	Prix
<b>Neuf</b>	61,1	65,9	70,2	8,0	3,8	4,0	6,4	-1,2	7,7
<b>Travaux</b>	40,5	43,2	45,3	6,6	2,0	4,4	5,0	0,6	4,4
<b>Ancien</b>	10,0	10,6	10,3	5,6	-0,9	6,6	-3,0	-4,2	1,3
<b>TOTAL</b>	<b>111,6</b>	<b>119,7</b>	<b>125,7</b>	<b>7,3</b>	<b>2,7</b>	<b>4,4</b>	<b>5,1</b>	<b>-0,8</b>	<b>6,0</b>

Source : Compte du logement 2008

## I2 - LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

### **Les crédits à l'habitat versés aux ménages enregistrent un fort recul (- 17 % en 2008)**

La croissance des crédits à l'habitat versés aux ménages avait accompagné la phase ascendante du cycle immobilier. Ainsi, les années 2004, 2005 et 2006 avaient enregistré des progressions de respectivement 22,2 %, 22,4 % et 16,4 %. Avec la crise financière, cette dynamique s'arrête et s'inverse. La croissance des prêts versés aux ménages s'établit à 3,1 % en 2007 pour représenter 154,9 milliards de crédits versés. En 2008, ils sont en recul de 17,0 %, soit 128,6 milliards de crédits versés.

La construction neuve est la plus affectée par le repli des crédits. Alors que les crédits correspondants avaient crû de 18,5 % en 2006, ils stagnent en 2007 (46,4 milliards de crédits versés, soit + 0,7 %) avant de reculer de 20,1 % en 2008 à 37,1 milliards d'euros.

Pour l'ensemble ancien et travaux, les crédits versés progressent de 4,3 % en 2007 (après + 15,5 % en 2006) avant de reculer de 15,6 % en 2008 (91,5 milliards d'euros).

### **Les crédits aidés versés aux ménages résistent mieux**

Le prêt à taux zéro affiche une certaine résistance, surtout pour le neuf. Ainsi, stable en 2007, le PTZ dans le neuf versé ne recule que de 3,2 % en 2008. Dans l'ancien, après une croissance de 9,4 % en 2007, le recul est de 7,3 % en 2008. A noter qu'en 2008, l'augmentation du montant moyen de prêt compense légèrement la baisse du nombre de prêts à 0 %, qui recule de 6,2 %.

Les PC-PAS reculent de 11,4 % en 2007 et 11,3 % en 2008

### **Avec le recul important du crédit libre, les prêts d'épargne-logement retrouvent une partie de leur attrait**

Le recul le plus important est le fait des crédits libres. En 2008, après une progression de 3,6 % en 2007, leur recul est de 18,9 % pour l'ensemble des opérations et de 22,1 % pour le neuf.

A contre courant, les prêts d'épargne logement retrouvent de la vigueur : ils passent de 1,53 milliards d'euros en 2006 à 3,67 en 2008. Dans un contexte de remontée des taux d'intérêt des crédits à l'habitat du secteur libre, les taux liés au plan d'épargne logement redeviennent plus intéressants.

### **Forte croissance des prêts locatifs versés aux organismes HLM**

Les prêts aidés versés aux organismes HLM enregistrent de fortes progressions en 2007 et 2008. C'est la conséquence de deux facteurs : la demande est soutenue par les agréments accordés depuis plusieurs années, et par le rôle actif joué par l'agence nationale de la rénovation urbaine (ANRU). L'offre de crédits est favorisée par la collecte du livret A, dont les conditions de rémunération et la sécurité sont particulièrement attractives en 2007-2008. Ainsi, les crédits versés aux organismes d'HLM progressent de 29,5 % en 2007 et 16,1 % en 2008.

### **La hausse du taux moyen d'apport personnel des ménages permet de compenser en partie le recul des crédits**

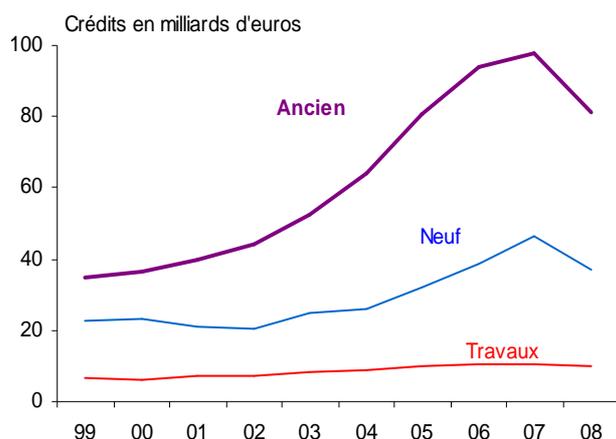
En 2008, la remontée du taux moyen d'apport personnel des ménages est forte : celui-ci passe de 45,1 % en 2007 à 50,5 % en 2008. Ce mouvement permet de limiter l'impact sur les acquisitions de la baisse des crédits reçus. Dans le neuf, la baisse des crédits étant plus sensible et les prix progressant à un rythme soutenu, cette remontée est encore plus importante.

Cette évolution est plus prononcée pour les acquisitions dans le neuf. Elle résulte de deux phénomènes. D'une part, pour les acquisitions à crédit, on observe un redressement significatif du taux d'apport personnel en 2008 : selon l'enquête de l'observatoire du financement du logement, pour les constructions ou les acquisitions de résidences principales neuves, il passe de 24,9 % en 2007 (soit un taux équivalent au 25 % de 2006) à 26,9 % en 2008. Entre 2007 et 2008, l'apport personnel moyen s'accroît de 11,5 % alors que le montant des opérations ne progresse que de 3,1 %. D'autre part, le montant des acquisitions au comptant progresse nettement. Cette évaluation pour laquelle on ne dispose pas de source directe est nécessaire pour expliquer le hiatus entre l'évolution des crédits (- 20,1 %) et celle de la FBCF (+ 3,2 %).

Pour les acquisitions à crédit dans l'ancien, la remontée des taux d'apport personnel est observée dans l'enquête de l'observatoire du financement du logement depuis 2006. Selon cette source, il s'établit à 25,3 % en 2005, 27,3 % en 2006, 29,8 % en 2007 et 31,9 % en 2008. Il reste supérieur au taux moyen dans le neuf. Les opérations au comptant progressent, mais de manière moins marquée que pour le neuf. L'évolution des acquisitions en 2008 (- 9,1 %) est plus proche de celle des crédits (- 16 %). ■

**Graphique I2.1**

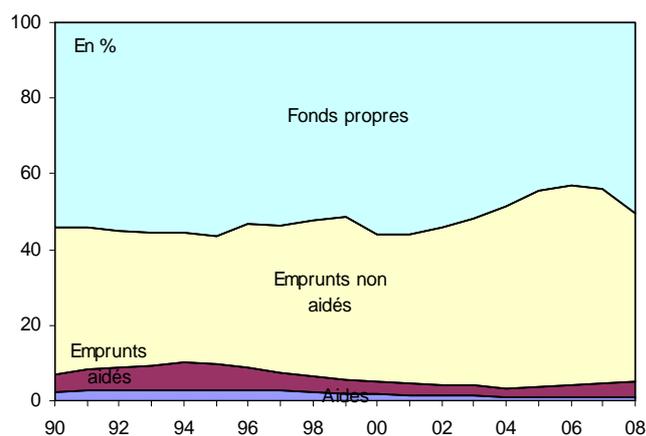
BAISSE DES CREDITS A L'HABITAT ACCORDES AUX MENAGES



Source : Compte du logement 2008, d'après l'Observatoire de la production de crédits immobiliers

**Graphique I2.2**

LA PART DES FONDS PROPRES PROGRESSE DEPUIS 2007



Source : Compte du logement 2008

**Tableau I2.1**

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

	Montants (en milliards d'euros)						Structure (en %)					
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Fonds propres</b>	20,1	21,0	20,5	23,8	27,6	40,4	39,0	35,7	31,2	31,0	33,3	46,1
<b>Aides</b>	1,3	1,2	1,1	1,1	1,2	1,4	2,5	2,1	1,7	1,4	1,4	1,6
<b>Emprunts aidés</b>	4,2	4,1	4,6	5,7	7,4	8,0	8,2	6,9	7,1	7,4	8,9	9,2
<b>Emprunts non aidés</b>	26,0	32,6	39,4	46,3	46,6	37,8	50,4	55,4	60,0	60,2	56,3	43,1
<b>Ensemble logements neufs</b>	<b>51,7</b>	<b>58,9</b>	<b>65,6</b>	<b>76,9</b>	<b>82,8</b>	<b>87,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Fonds propres</b>	58,1	64,0	67,1	74,9	75,3	75,1	52,9	50,5	46,3	46,0	43,8	47,8
<b>Aides</b>	0,3	0,2	0,2	0,3	0,4	0,7	0,3	0,2	0,1	0,2	0,3	0,4
<b>Emprunts aidés</b>	0,5	0,6	1,7	2,6	3,0	2,8	0,4	0,5	1,2	1,6	1,8	1,8
<b>Emprunts non aidés</b>	51,0	61,9	75,9	84,8	93,3	78,4	46,4	48,8	52,4	52,2	54,2	50,0
<b>Ensemble logements d'occasion</b>	<b>109,9</b>	<b>126,7</b>	<b>144,9</b>	<b>162,6</b>	<b>172,1</b>	<b>157,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Fonds propres</b>	23,2	23,2	23,3	21,5	27,9	31,5	68,6	64,4	61,2	53,0	64,7	69,5
<b>Aides</b>	0,7	0,7	0,7	0,7	0,9	1,1	2,2	1,9	1,8	1,8	2,1	2,5
<b>Emprunts aidés</b>	0,7	0,8	0,8	1,0	1,1	1,2	2,0	2,2	2,1	2,5	2,5	2,6
<b>Emprunts non aidés</b>	9,2	11,4	13,3	17,3	13,2	11,5	27,2	31,6	34,9	42,7	30,6	25,4
<b>Ensemble travaux</b>	<b>33,8</b>	<b>36,0</b>	<b>38,1</b>	<b>40,5</b>	<b>43,2</b>	<b>45,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Fonds propres</b>	101,4	108,2	110,9	120,2	130,9	147,0	51,9	48,8	44,6	42,9	43,9	50,7
<b>Aides</b>	2,3	2,1	2,0	2,1	2,5	3,2	1,2	1,0	0,8	0,8	0,9	1,1
<b>Emprunts aidés</b>	5,4	5,4	7,2	9,3	11,5	12,1	2,7	2,4	2,9	3,3	3,9	4,2
<b>Emprunts non aidés</b>	86,2	105,9	128,6	148,4	153,1	127,8	44,1	47,8	51,7	53,0	51,4	44,1
<b>Total acquisitions et travaux</b>	<b>195,4</b>	<b>221,7</b>	<b>248,6</b>	<b>279,9</b>	<b>298,0</b>	<b>290,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Source : Compte du logement 2008

## I3 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES MENAGES

### Recul de l'activité immobilière et de la FBCF en 2008

En 2008, le montant total des acquisitions et travaux des ménages s'élève à 268,3 milliards d'euros. Sous l'effet de la contraction du marché de l'ancien, il se replie de 4 % en 2008, après avoir ralenti fortement en 2007 (+ 5,8 % après + 12,3 %). C'est la première fois depuis 1995 que les acquisitions de logements et travaux des ménages se contractent.

Toutes les filières sont affectées par ce repli, mais le locatif privé est particulièrement pénalisé. Celui-ci progressait encore vivement en 2007 (+ 8 %), avant de diminuer fortement en 2008 (- 5,3%).

La FBCF des ménages ralentit pour la deuxième année consécutive (+ 3,0 %, après + 5,9 % et + 11,4 % en 2007 et 2006). En volume, elle recule de 3,2 % en 2008, après + 1,4 % en 2007 et + 4,6 % en 2006).

### La construction neuve et les acquisitions de logements anciens fortement affectés par la crise

En valeur, la construction neuve qui avait crû de 16,2 % en 2006 progresse de 5,9 % en 2007 et 3,4 % en 2008. Hors terrains et compte tenu de l'évolution des coûts de construction, la FBCF en logements neufs en volume s'accroît de 1,8 % en 2007 (contre 8,4 % en 2006) et recule de 4,2 % en 2008. Le freinage s'avère donc brutal.

Les acquisitions de logements anciens reculent : de 12,2 % en 2006, leur croissance en valeur passe à 5,7 % en 2007, avant de devenir négative en 2008 (- 9,1 %). La décélération des prix est certes presque immédiate : d'une hausse moyenne de 12,1 % en 2006, leur progression moyenne revient à 6,6 % en 2006 et 1,2 % en 2007. Cependant, la contribution de l'ancien à la FBCF, quoique modeste (c'est le solde des

acquisitions et cessions hors terrains), est négative les deux années.

### Meilleure résistance des travaux d'entretien-amélioration

Les gros travaux d'entretien-amélioration continuent de progresser à un rythme soutenu en 2007. En valeur, ils croissent de 6,1 % (contre 6,4 % en 2006). Compte tenu d'une hausse des prix toujours importante (4,4 % après 4,2 % en 2006), l'augmentation en volume est de 1,6 % en 2007 (après 2,1 % en 2006). En 2008, la croissance des dépenses ralentit (4,9 % en valeur), ce qui conduit, compte tenu d'une hausse des prix équivalente, à une progression de 0,5 %.

### La chute des crédits reçus est partiellement compensée par la hausse du taux moyen d'apport personnel

Après plusieurs années de forte croissance, les crédits versés aux ménages progressent de 3,1 % en 2007 avant de reculer de 17 % en 2008. Dans le neuf, la progression est stoppée en 2007 avant de reculer de 20,1 % en 2008.

Le recul des acquisitions est plus limité du fait d'un relèvement du taux moyen d'apport personnel qui passe globalement de 45 % en 2006-2007 à 50,5 % en 2008. Cela tient à deux facteurs : un relèvement des taux d'apport moyen pour les opérations à crédit et une augmentation forte des opérations au comptant notamment dans le neuf (*voir fiche I2 - Le financement des acquisitions et travaux*). Compte tenu du prix atteint par les opérations, les ménages aisés voient leur part dans la clientèle augmenter aux dépens des ménages plus modestes. Les ménages pouvant financer l'achat d'un logement par la revente d'un logement dont la valeur s'est appréciée sont également favorisés par rapport aux primo-accédants. ■

Tableau I3.1

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES

En milliards d'euros et en %

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Acquisition de logements neufs</b>	<b>45,1</b>	<b>51,6</b>	<b>57,0</b>	<b>66,2</b>	<b>70,1</b>	<b>72,5</b>
Évolution N/N-1	6,6	14,5	10,3	16,2	5,9	3,4
% du total	25,0	25,0	24,0	25,0	25,1	27,0
<b>Acquisition de logements anciens</b>	<b>108,3</b>	<b>125,3</b>	<b>143,4</b>	<b>160,9</b>	<b>170,1</b>	<b>154,6</b>
Évolution N/N-1	10,8	15,7	14,4	12,2	5,7	- 9,1
% du total	58,0	59,0	61,0	61,0	60,9	57,6
<b>Travaux</b>	<b>30,6</b>	<b>32,7</b>	<b>34,9</b>	<b>37,0</b>	<b>39,2</b>	<b>41,2</b>
Évolution N/N-1	4,4	6,7	7,0	5,9	6,1	4,9
% du total	17,0	16,0	15,0	14,0	14,0	15,3
<b>Ensemble des acquisitions et travaux</b>	<b>184,0</b>	<b>209,6</b>	<b>235,2</b>	<b>264,1</b>	<b>279,4</b>	<b>268,3</b>
Évolution N/N-1	8,7	13,9	12,2	12,3	5,8	- 4,0

Source : Compte du logement 2008

Tableau I3.2

## PARTAGE VOLUME-PRIX DE LA FBCF DES MENAGES

En milliards d'euros et en %

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>FBCF en logements neufs</b>	<b>35,4</b>	<b>40,5</b>	<b>44,6</b>	<b>51,8</b>	<b>54,8</b>	<b>56,5</b>
<i>évolution en valeur</i>	6,7	14,2	10,3	16,0	5,8	3,2
<i>évolution en prix</i>	3,0	4,8	2,4	7,0	4,0	7,7
<i>évolution en volume</i>	3,6	9,0	7,7	8,4	1,8	- 4,2
<b>Travaux</b>	<b>30,6</b>	<b>32,7</b>	<b>34,8</b>	<b>37,0</b>	<b>39,2</b>	<b>41,2</b>
<i>évolution en valeur</i>	4,8	6,5	6,5	6,4	6,1	4,9
<i>évolution en prix</i>	3,2	3,9	4,0	4,2	4,4	4,4
<i>évolution en volume</i>	1,5	2,5	2,4	2,1	1,6	0,5
<b>FBCF sur solde dans l'ancien*</b>	<b>8,6</b>	<b>9,8</b>	<b>10,5</b>	<b>11,4</b>	<b>12,0</b>	<b>11,5</b>
<i>évolution en valeur</i>	9,3	13,1	7,6	8,3	5,6	- 4,1
<i>évolution en prix</i>	11,7	15,2	15,3	12,2	6,6	1,3
<i>évolution en volume</i>	- 2,2	- 1,8	- 6,7	- 3,5	- 1,0	- 5,3
<b>Total</b>	<b>74,7</b>	<b>82,9</b>	<b>89,9</b>	<b>100,2</b>	<b>106,1</b>	<b>109,2</b>
<i>évolution en valeur</i>	6,2	10,9	8,5	11,4	5,9	3,0
<i>évolution en prix</i>	4,0	5,6	4,4	6,5	4,5	5,7
<i>évolution en volume</i>	2,1	5,1	3,9	4,6	1,4	- 2,6

Source : Compte du logement 2008

\* solde des acquisitions et des cessions

Tableau I3.3

## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES MENAGES PAR FILIERE

En milliards d'euros et en %

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2007/2006	2008/2007
Accédants	107,9	120,6	141,1	157,6	165,1	159,5	4,8	- 3,4
Non-accédants	47,3	55,0	54,6	61,3	65,7	62,7	7,0	- 4,5
Bailleurs	19,1	22,8	26,6	30,4	32,8	31,1	8,0	- 5,3
Résidences secondaires	9,8	11,3	12,9	14,7	15,9	14,9	7,7	- 5,8
<b>Ensemble</b>	<b>184,1</b>	<b>209,6</b>	<b>235,2</b>	<b>264,1</b>	<b>279,4</b>	<b>268,3</b>	<b>5,8</b>	<b>- 4,0</b>

Source : Compte du logement 2008

## I4 - LES ACQUISITIONS DE LOGEMENTS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES

Après 15,2 milliards d'euros en 2006, le total des acquisitions et travaux des personnes morales représente 18,0 milliards d'euros en 2007 et 21,1 milliards d'euros en 2008. Contrairement à ceux des ménages, leur progression reste donc forte : + 17,9 % en 2007, + 17,6 % en 2008. Ainsi, la part des personnes morales dans l'activité immobilière progresse depuis 2006, pour atteindre 7,3 % en 2008. Cette proportion n'avait pas été aussi élevée depuis 1999 (voir graphique 14.2).

En 2008, les bailleurs HLM représentent 50,2 % des acquisitions et travaux des personnes morales, les autres bailleurs sociaux 14,6 % et les autres personnes morales 35,2 %.

Ces évolutions reflètent surtout la nette croissance de la construction de logements locatifs sociaux.

### Forte croissance de l'investissement des organismes HLM

Les dépenses d'acquisitions et travaux des bailleurs HLM (offices publics et sociétés anonymes d'HLM) atteignent 9,4 milliards d'euros en 2007, en hausse de 20,0 % par rapport à 2006, et 10,6 milliards d'euros en 2008, en hausse de 13,2 % par rapport en 2007.

La construction neuve reste très dynamique : + 24,7 % en 2007, + 16,6 % en 2008. Cette évolution est d'abord la traduction, avec les décalages temporels entre les engagements et les versements effectués, de la hausse des agréments Plus<sup>(1)</sup> et des PLS<sup>(2)</sup> délivrés les années précédentes. Elle tient aussi à l'effet de la montée en puissance de l'Anru (les paiements

effectués pour les opérations de démolition et de construction progressent de 107 % en 2007 et 89 % en 2008). C'est enfin, du côté de l'offre de crédit, du contexte très favorable à la collecte du livret A en 2007. La collecte du livret A redevient nettement positive en 2007 (+ 2,3 milliards d'euros de dépôts nets de retraits) et surtout 2008 (+ 13,8 milliards). Ceci permet à la Caisse des dépôts et consignations d'accroître ses crédits versés sous forme de Plus ou de PLAI<sup>(3)</sup> de 22,5 % en 2007 (3,8 milliards d'euros) et de près de 15 % en 2008.

L'ancien est encore plus dynamique, mais les niveaux de départ sont beaucoup plus bas.

Les travaux croissent à un rythme plus modéré, mais néanmoins substantiel : + 11,1 % et + 5,4 % en valeur en 2007 et 2008.

En définitive, les bailleurs HLM jouent un rôle contracyclique.

### Les autres bailleurs sociaux et les autres personnes morales restent dynamiques

Les autres bailleurs sociaux connaissent une évolution de leur acquisitions et travaux sensiblement voisine de leur investissement dans le neuf : + 21,3 % en 2007, + 15 % en 2008.

Enfin, les acquisitions de logements et les travaux des autres personnes morales (sociétés immobilières d'investissement, sociétés d'assurances, établissements bancaires ou de crédit et leurs filiales notamment) restent bien orientées. ■

#### 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'Etat aux propriétaires de logements sociaux pour des travaux d'amélioration du confort ou de mise en conformité aux normes.

Tableau I4.1

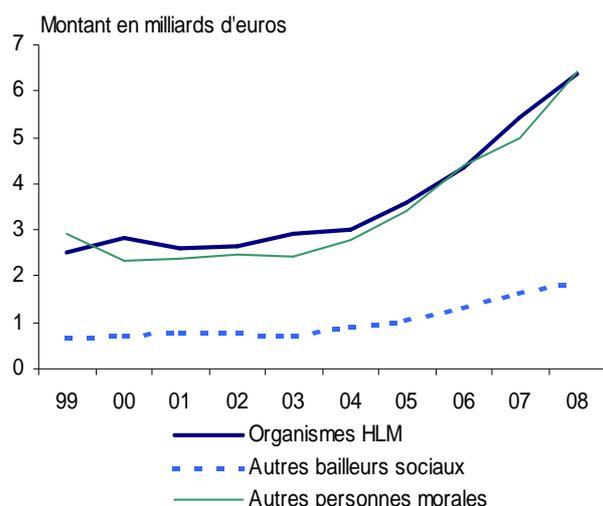
## ACQUISITIONS ET TRAVAUX DES PERSONNES MORALES (RESIDENCES PRINCIPALES)

	En milliards d'euros et en %							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>NEUF</b>								
Organismes HLM	2,6	2,6	2,9	3,0	3,6	4,4	5,4	6,4
Autres bailleurs sociaux	0,8	0,8	0,7	0,9	1,0	1,3	1,6	1,9
Autres personnes morales	2,4	2,5	2,4	2,8	3,3	4,4	5,0	6,4
<b>Ensemble des acquisitions de logements neufs</b>	<b>5,7</b>	<b>5,9</b>	<b>6,1</b>	<b>6,7</b>	<b>7,9</b>	<b>10,0</b>	<b>12,0</b>	<b>14,6</b>
% Neuf / Total	56,2	56,4	56,4	58,4	62,0	65,8	67,0	69,2
<b>OCCASION</b>								
Organismes HLM	0,3	0,3	0,4	0,5	0,5	0,6	0,8	0,9
Autres bailleurs sociaux	0,5	0,5	0,6	0,5	0,5	0,6	0,6	0,7
Autres personnes morales	0,5	0,6	0,6	0,4	0,4	0,5	0,6	0,6
<b>Ensemble des acquisitions de logements d'occasion</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>
% Occasion / Total	12,0	13,0	14,3	12,2	11,8	11,1	11,1	11,0
<b>TRAVAUX</b>								
Organismes HLM	2,5	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	3,1	3,3
Autres bailleurs sociaux	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5
Autres personnes morales	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
<b>Ensemble des travaux</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,2</b>	<b>3,4</b>	<b>3,4</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>	<b>4,2</b>
% Travaux / Total	31,8	30,6	29,3	29,4	26,2	23,1	21,9	19,8
<b>TOTAL</b>								
Organismes HLM	5,3	5,4	5,9	6,2	6,8	7,8	9,4	10,6
Autres bailleurs sociaux	1,6	1,7	1,6	1,7	1,9	2,2	2,7	3,1
Autres personnes morales	3,2	3,3	3,3	3,5	4,1	5,2	5,9	7,4
<b>Ensemble des dépenses d'acquisitions et travaux</b>	<b>10,2</b>	<b>10,5</b>	<b>10,8</b>	<b>11,5</b>	<b>12,8</b>	<b>15,2</b>	<b>18,0</b>	<b>21,1</b>

Source : Compte du logement 2008

Graphique I4.1

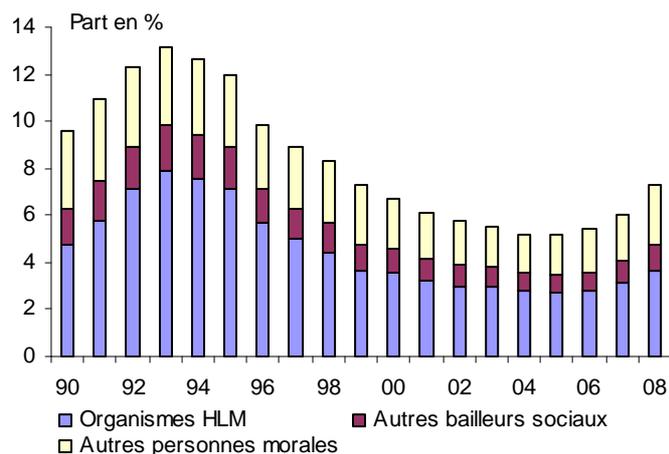
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENTS NEUFS DES PERSONNES MORALES PROGRESSE TOUJOURS EN 2008



Source : Compte du logement 2008

Graphique I4.2

LES PERSONNES MORALES SONT A L'ORIGINE DE 7,3 % DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE, PART EN FORTE PROGRESSION DEPUIS 2006



Source : Compte du logement 2008

## I5 - LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

En 2008, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logements neufs s'élève à 68,9 milliards d'euros, en hausse de 6,4 % par rapport à 2007. Son rythme de croissance diminue depuis 2007, après avoir été exceptionnel au cours des trois années précédentes (+ 8,1 % en 2007 après + 17,0 % en 2006, + 11,4 % en 2005 et + 13,7 % en 2004 - voir graphique I5.1).

Le durcissement des conditions d'octroi des prêts consécutif à la crise financière de 2008, ainsi que le niveau élevé atteint par les prix, entament la demande pour l'accession, malgré la mise en place au printemps 2007 d'un crédit d'impôts sur les charges d'intérêts pour les particuliers. Dans le même temps, la croissance de l'investissement locatif, qui demeure favorisé par les dispositifs fiscaux « Borloo » et « Robien recentré », semble s'essouffler, au regard de l'évolution des SCI, SACI, SCV (voir graphique I5.3). Seule la construction de logements sociaux ne faiblit pas (+ 9,5 % en 2008 après + 10,0 % - voir fiche I6).

### La production de logements en équivalent surface à la baisse

Après un ralentissement en 2007, la production en logements neufs se replie en 2008 (- 1,5 % après + 4,6 % en 2007 et + 9,6 % en 2006 - voir graphique I5.2). Elle conserve toutefois un niveau historiquement haut et proche de celui de l'année précédente, atteignant 47,0 millions de m<sup>2</sup>. Cette baisse, qui découle du repli du nombre des autorisations de construire initié en 2007, s'effectue en lien avec le recul, en 2008, du nombre de logements commencés (- 6,3 %) ainsi que la diminution de la surface moyenne des logements (- 0,1 % en 2008 après + 0,4 % en 2007 pour l'individuel, et - 1,7 % en 2008 après + 1,2 % en 2007 pour le collectif).

La construction de logements collectifs ralentit depuis 2007 (+ 4,2 % en 2008 après + 11,4 %, en 2007), en particulier sur le segment des grandes opérations (projets de plus de 20 logements) où elle s'accroît de 6,0 %. A l'inverse, la production de maisons individuelles recule pour la première fois depuis 2001 (- 6,2 %). Elle est tirée à la baisse par le repli de la production dont les particuliers sont maîtres d'ouvrage.

La reprise de la production de logements sociaux amorcée en 2005, s'atténue en 2008. La production en équivalent surface afférente à la maîtrise d'ouvrage sociale (sociétés HLM, offices, Opac et SEM) progresse néanmoins de 8,8 % en 2008 après + 11,1 % en 2007, + 12,0 % en 2006, et + 5,4 % en 2005.

### L'encours de logements se reconstitue

En 2008, 1,8 million de m<sup>2</sup> produits n'ayant pas encore trouvé acquéreur sont restés disponibles à la vente : la plupart concernent des logements en cours de construction, dont 19,7 % correspondent à des logements achevés. Les stocks, finis ou non, des promoteurs augmentent fortement en 2008 (+ 565 000 m<sup>2</sup>), après un record en 2007, où ils avaient grossi de 580 000 m<sup>2</sup>. Il s'agit des plus fortes valeurs enregistrées depuis le début de la série (voir graphique I5.2). Contrairement aux années précédentes, l'Île-de-France ne fait plus exception : la variation de l'encours y est positive comme sur l'ensemble du territoire.

### Nouvelle progression forte des prix

L'indice du coût de la construction progresse en moyenne annuelle au rythme de 7,7 %. Après s'être infléchi en 2007 (+ 4,0 %), il retrouve en 2008 un rythme de croissance élevé. ■

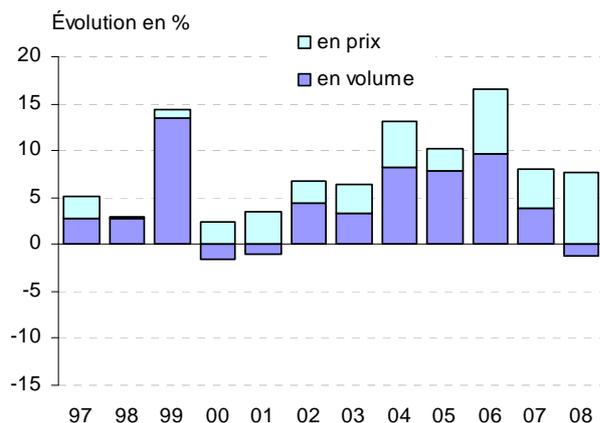
### Concepts et méthodes : évaluation de la FBCF en logements neufs par les produits

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

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

**Graphique I5.1**

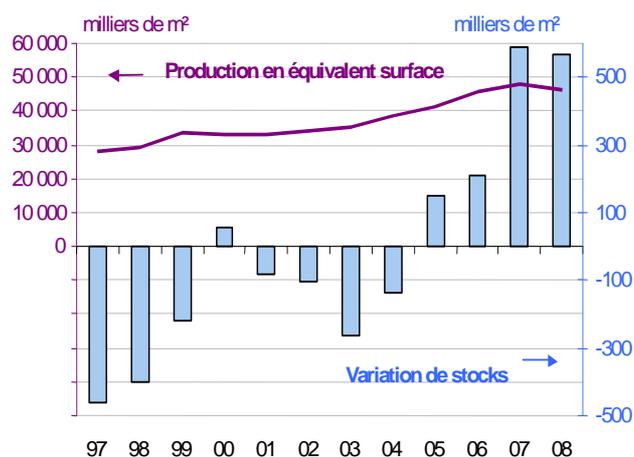
EVOLUTION EN VOLUME ET PRIX DE LA FBCF



Sources : Compte du logement, Insee, Indice du coût de la construction et SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

**Graphique I5.2**

PRODUCTION EN EQUIVALENT SURFACE ET VARIATION DE STOCKS



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09 et ECLN

**Tableau I5.1**

DE LA PRODUCTION A LA FBCF EN VOLUME

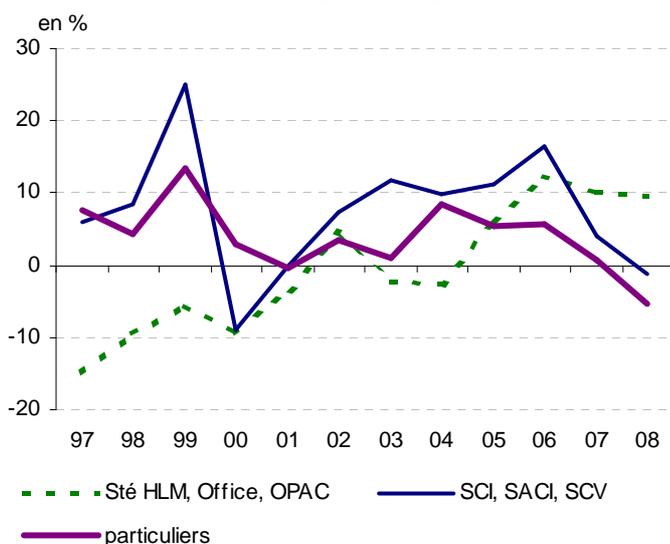
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Production en équivalent surface (millions de m <sup>2</sup> )	29,3	33,5	33,3	32,9	34,3	35,3	38,4	41,6	45,7	47,8	47,0
ΔStocks (millions de m <sup>2</sup> )	-0,4	-0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,3	-0,1	0,1	0,2	0,6	0,6
FBCF (millions de m <sup>2</sup> )	29,7	33,7	33,2	32,9	34,4	35,5	38,5	41,5	45,4	47,2	46,5
Évolution de la FBCF en quantités physiques (%)	3,1	13,5	-1,4	-0,9	4,3	3,4	8,4	7,8	9,5	3,9	-1,5
Évolution de la FBCF en volume (%) <sup>(1)</sup>	2,8	13,4	-1,6	-1,0	4,3	3,4	8,3	7,8	9,6	3,9	-1,2

Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

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

**Graphique I5.3**

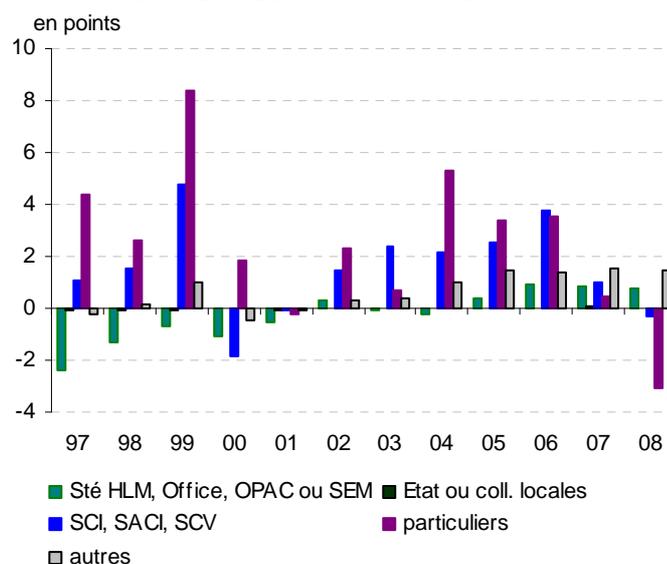
ÉVOLUTION EN VOLUME DE LA FBCF SELON LA CATEGORIE DE MAITRE D'OUVRAGE



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

**Graphique I5.4**

CONTRIBUTION A LA CROISSANCE DE LA FBCF EN VOLUME SELON LA CATEGORIE DE MAITRE D'OUVRAGE



Sources : SOeS, Sit@del2 base au 30/09/09, estimations en dates réelles, ECLN et EPRLN

## I6 - LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

### La production de logements en équivalent logement est stable en 2008

Après avoir enregistré des progressions très fortes à partir de 2003, les autorisations de construire diminuent depuis 2007 (voir graphique 14.1), induisant un repli des mises en chantier en 2008 (- 6,3 % après + 8,5 % en 2007 et + 9,2 % en 2006 - voir graphique 16.1 et fiche 17 - Les logements achevés en 2008).

La production de logements neufs (voir encadré), dont l'évolution est plus lisse, demeure stable en 2008 (+ 0,0 % en équivalent logement et - 1,5 % en équivalent surface) pour atteindre 462 000 logements, correspondant à 47 millions de m<sup>2</sup>. Ce mouvement résulte d'un repli de la demande ainsi que d'un allongement des délais en 2008, les carnets de commande des entreprises de bâtiment ayant été très fournis. La durée moyenne des travaux des chantiers ouverts en 2008 s'établit à 18,0 mois. Elle augmente par rapport à celle des chantiers ouverts un an plus tôt (17,8 mois en 2007, après 17,4 mois en 2006). Cet étirement sensible des délais témoigne des tensions sur le marché du travail de la construction, et des difficultés des entreprises de construction à accroître leur offre, qui ont continué de prévaloir en 2008 en moyenne.

Depuis 2004 le nombre de m<sup>2</sup> produits évolue un peu moins vite que la production exprimée en équivalent logement (voir graphique 16.2), la surface moyenne des logements construits diminuant légèrement sur cette période en lien avec le recul de la part des maisons individuelles.

### La production de logements individuels est à la baisse

Composante la plus dynamique de la construction neuve de 1994 à 2003, l'habitat individuel apparaît, depuis, moins prospère que l'habitat collectif. Alors que la production de logements collectifs conserve une évolution

positive en 2009 grâce notamment aux dispositifs d'amortissement qui aident à la construction de logements destinés à la location, la production de logements individuels diminue en 2008 (- 3,4 % en équivalent logement après + 2,0 % en 2007). Les maisons individuelles représentent 38,5 % des logements produits en 2008 contre 50,3 % cinq ans plus tôt.

La production de logements collectifs progresse moins rapidement depuis 2007 (+ 3,9 % en 2008 après + 11,5 % en 2007 et + 19,2 % en 2006), retrouvant le rythme d'évolution observé en 2002.

### La maîtrise d'ouvrage publique représente un logement sur dix

La reprise de la production de logements sociaux (sociétés HLM, offices, Opac et SEM) amorcée en 2005, se poursuit en 2008 (+ 8,6 % en équivalent logement en 2008 après + 10,7 % en 2007). La croissance de ces trois dernières années est la plus forte depuis 1994 : elle permet de retrouver le niveau de production atteint en 1997. La commande publique ou sociale (société HLM, Opac, SEM, collectivités locales, État...) demeure cependant à 11,8 % de la production de logements neufs en 2008 contre 16,9 % dix ans plus tôt.

En 2008, 43 % des logements produits correspondent à des permis déposés par des particuliers. Leur part diminue régulièrement depuis 2002, notamment au profit des sociétés immobilières (SCI, Saci, SCCV, promoteurs privés). Acteurs très dynamiques sur le marché du neuf depuis 2004, elles marquent cependant le pas en 2008. En 2009, les SEM restent particulièrement dynamiques malgré un ralentissement (+ 10,5 % après + 22,9 % en 2008 et + 7,4 % en 2006). ■

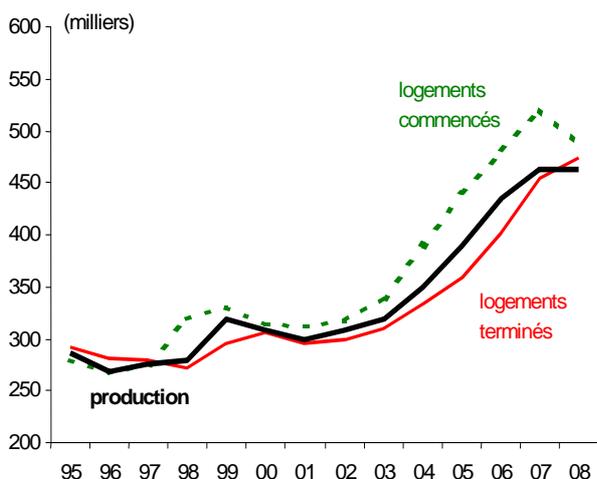
#### Concepts et méthodes : la production de logements

La production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrés 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<sup>er</sup> janvier de l'année 2003 et s'est terminé le 1<sup>er</sup> juillet de l'année 2004 donne lieu à une production en 2003 à hauteur de 2/3 de logements et de 1/3 de logements en 2004, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

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

Graphique I6.1

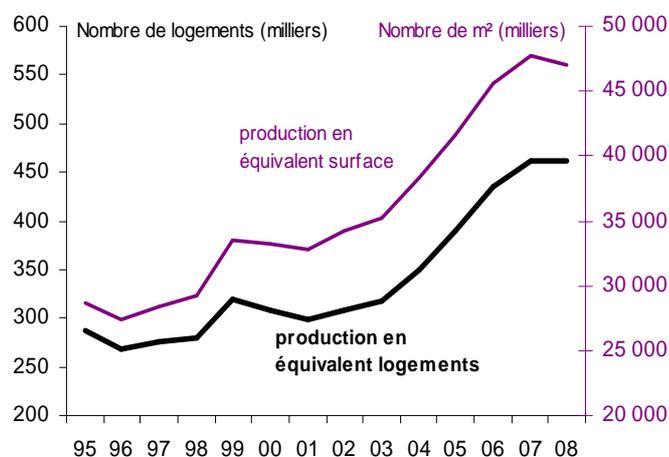
NOMBRE DE LOGEMENTS COMMENCES, TERMINES ET PRODUITS



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09, estimation en dates réelles

Graphique I6.2

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENTS ET EN EQUIVALENT SURFACE



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09

Tableau I6.1

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENT PAR TYPE

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Individuel pur	133,1	153,1	159,1	157,3	160,5	160,3	172,4	179,8	188,7	189,0	177,8
Individuel groupé	30,0	34,2	31,0	31,4	34,4	36,5	41,2	46,7	51,9	56,5	59,2
Collectif	112,6	125,8	109,7	100,7	104,5	112,3	125,1	146,9	175,9	196,5	204,0
En résidences	3,8	6,1	8,6	9,2	9,6	9,3	11,4	16,3	18,7	20,3	21,2
<b>Ensemble</b>	<b>279,5</b>	<b>319,3</b>	<b>308,4</b>	<b>298,6</b>	<b>309,0</b>	<b>318,4</b>	<b>350,0</b>	<b>389,7</b>	<b>435,1</b>	<b>462,3</b>	<b>462,3</b>
<i>Évolution en %</i>											
Individuel pur	6,1	15,0	3,9	- 1,1	2,0	- 0,1	7,5	4,3	4,9	0,2	- 5,9
Individuel groupé	1,2	14,2	- 9,5	1,3	9,5	6,2	12,9	13,3	11,2	8,9	4,9
Collectif	- 3,3	11,7	- 12,9	- 8,1	3,8	7,4	11,4	17,5	19,7	11,8	3,8
En résidences	13,5	61,6	41,6	6,3	4,5	- 2,8	22,0	43,2	15,0	8,5	4,3
<b>Ensemble</b>	<b>1,6</b>	<b>14,2</b>	<b>- 3,4</b>	<b>- 3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>9,9</b>	<b>11,3</b>	<b>11,6</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09

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

Tableau I6.2

PRODUCTION EN EQUIVALENT LOGEMENT PAR CATEGORIE DE MAITRE D'OUVRAGE

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<i>Nombre de logements en milliers</i>											
Sté HLM, Office, Opac	38,5	36,3	32,7	31,5	32,9	32,1	32,0	33,8	38,2	41,8	45,4
SEM	5,2	5,0	4,3	3,3	3,3	3,7	3,6	3,8	4,1	5,0	5,5
État ou coll. locales	3,6	3,4	3,4	3,2	3,0	3,3	3,4	3,9	3,9	4,0	3,7
SCI, Saci, SCV	66,9	85,7	78,4	73,4	77,7	85,2	96,7	115,4	137,9	149,3	148,2
Particuliers	144,5	165,1	168,0	166,2	170,6	171,5	187,1	197,6	207,8	209,7	200,1
Autres	21,0	23,9	21,5	20,9	21,5	22,6	27,2	35,2	43,1	52,5	59,5
<b>Ensemble</b>	<b>279,5</b>	<b>319,3</b>	<b>308,4</b>	<b>298,6</b>	<b>309,0</b>	<b>318,4</b>	<b>350,0</b>	<b>389,7</b>	<b>435,1</b>	<b>462,3</b>	<b>462,3</b>
<i>Évolution en %</i>											
Sté HLM, Office, OPAC	- 10,4	- 5,7	- 9,9	- 3,6	4,3	- 2,2	- 0,5	5,7	13,0	9,4	8,4
SEM	- 8,3	- 3,8	- 13,4	- 23,7	- 0,5	14,1	- 3,4	4,5	7,4	22,9	10,5
État ou coll. locales	- 6,5	- 4,9	1,9	- 6,3	- 6,6	7,9	4,5	15,7	0,0	2,1	- 8,9
SCI, Saci, SCV	5,3	28,1	- 8,5	- 6,4	5,8	9,6	13,6	19,3	19,5	8,2	- 0,7
Particuliers	4,8	14,2	1,8	- 1,1	2,6	0,5	9,1	5,6	5,2	0,9	- 4,6
Autres	- 1,4	14,1	- 10,2	- 2,6	2,9	5,0	20,3	29,4	22,5	21,7	13,4
<b>Ensemble</b>	<b>1,6</b>	<b>14,2</b>	<b>- 3,4</b>	<b>- 3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,1</b>	<b>9,9</b>	<b>11,3</b>	<b>11,6</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09

## I7 - LES LOGEMENTS ACHEVES EN 2008

Le repli des autorisations de construire, à l'œuvre depuis 2007 (- 21,2 % en 2008 après - 7,2 % en 2007), entraîne en 2008 une baisse des mises en chantiers (- 6,3 % après + 8,5 % en 2007), ainsi qu'un ralentissement du nombre de logements terminés (+ 4,5 % après + 12,9 % en 2007). Le délai entre l'ouverture de chantier et l'achèvement des travaux, qui ne cesse d'augmenter depuis 2005, atteint 17,9 mois en moyenne pour les chantiers fermés en 2008 (après 17,6 mois en 2007 et 16,9 mois en 2006).

En dépit du ralentissement observé en 2008, pour la troisième année consécutive, le nombre de logements terminés dépasse les 400 000 unités, un niveau jamais atteint depuis l'origine des séries du compte. Il s'élève à 474 000 unités en 2008 après 454 000 en 2007. Compte tenu des autres flux (démolitions, scissions, changement de destination...), le parc de logements existants en métropole s'est accru de 388 000 logements<sup>(1)</sup> en 2008 après 397 000 en 2007.

### Ralentissement de la construction de logements collectifs en 2008

L'habitat individuel demeure majoritaire parmi les logements achevés (53,1 %) mais sa part recule continûment depuis 2003. Le collectif, qui a entretenu le dynamisme de la construction neuve au cours des cinq dernières années, ralentit fortement en 2008 (+ 8,5 % après + 22,2 % en 2007). Sa croissance demeure néanmoins supérieure à celle des logements individuels (voir graphique 17.2). Les opérations de grande taille (plus de 50 logements) concentrent 24,1 % des logements terminés en 2008. Ils n'en représentaient que 16,2 % en 2002. Le ralentissement du collectif va de pair avec le

moindre dynamisme des promoteurs privés (SCI, SACI, SCV) et de la maîtrise d'ouvrage à vocation sociale. En 2008, la construction de logements sociaux ralentit, après un pic en 2007, mais le nombre de logements achevés dont le maître d'ouvrage est un organisme HLM conserve un rythme de croissance soutenue (+ 12,2 % après + 17,6 % en 2007).

### La construction est la plus dynamique en Bretagne

C'est en Midi-Pyrénées, en Bretagne et en Corse que la vitalité du marché du neuf est la plus manifeste : le poids des logements neufs dans le parc de logements existants<sup>(2)</sup> s'y établit respectivement à 2,2 %, 2,2 % et 2,3 %. A l'opposé, l'Île-de-France (0,8 %) déjà fortement urbanisée, ainsi que la Bourgogne (1,1 %), et la région Champagne-Ardenne (1,1 %) apparaissent les moins dynamiques (voir cartes 17.1 et 17.2).

### Un tiers des logements sont construits dans des communes rurales

La part des logements achevés situés en communes rurales (33,1 %) recule depuis 2007. A l'inverse, l'agglomération parisienne et les moyennes et grandes villes (agglomérations de plus de 50 000 habitants) affichent une progression supérieure à la moyenne ces deux dernières années, alors qu'elles avaient relativement moins profité que les petites villes de l'accélération de la construction neuve entre 2004 et 2006 (voir tableau 17.1). ■

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

<sup>(2)</sup> Les parcs par région sont estimés à partir des enquêtes annuelles de recensement.

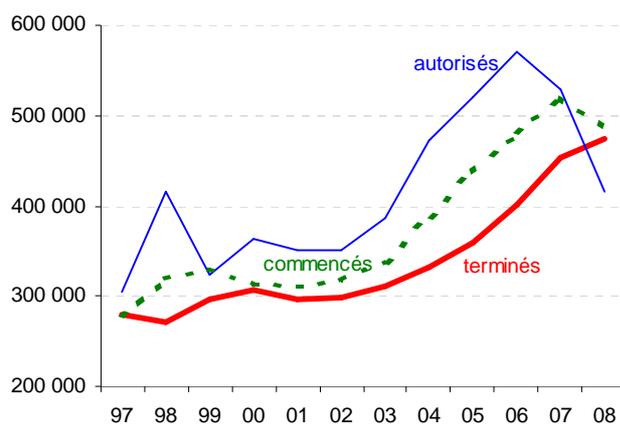
### Estimation des logements terminés

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 2008, celle-ci correspond à 38 % des logements achevés, dont 7 % sont déclarés « autorisés » et 31 % « commencés ».

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

Graphique I7.1

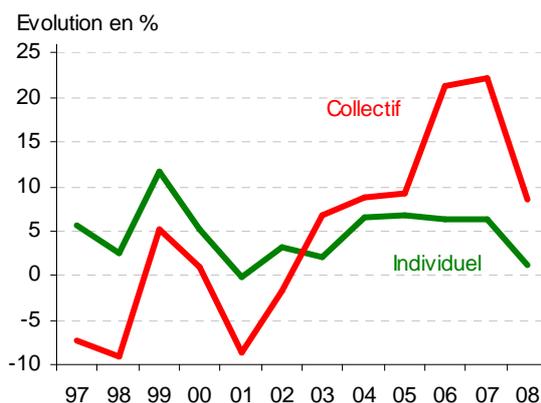
LOGEMENTS AUTORISES, COMMENCES ET TERMINES



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/09 - Champ : France métropolitaine

Graphique I7.2

RALENTISSEMENT MARQUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS COLLECTIFS EN 2008



Source : SOeS, estimation en dates réelles à partir de Sit@del2 base au 30/09/09 - Champ : logements terminés en France métropolitaine - Le collectif intègre les résidences

Tableau I7.1

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVES PAR TYPE D'ESPACE

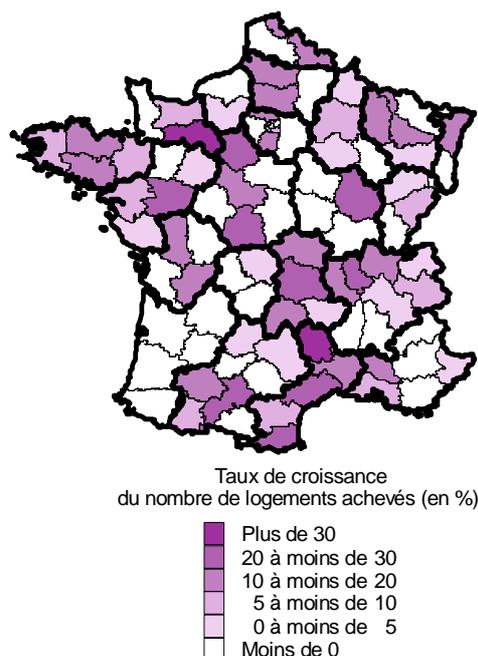
En %

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Commune rurale	4,9	14,4	11,9	0,7	4,1	3,4	10,4	11,6	12,3	9,6	1,6
- de l'espace rural	3,9	15,8	11,8	3,9	6,4	5,4	14,8	17,2	14,3	8,0	1,6
- de l'espace urbain	5,5	13,5	12,0	-1,5	2,5	1,9	7,0	7,0	10,5	11,1	1,6
Unité urbaine de moins de 50 000 habitants	-1,4	10,9	2,8	1,9	1,8	3,7	7,6	9,1	13,2	12,4	2,4
Unité urbaine de 50 000 à 200 000 habitants	-8,8	5,9	3,5	-6,8	0,1	1,4	15,6	4,4	10,7	21,9	5,4
Unité urbaine de 200 000 à 1 999 999 habitants	-10,9	4,6	-0,3	-10,5	-0,2	2,5	2,3	6,0	13,8	12,2	15,3
Unité urbaine de Paris	1,9	4,9	-7,6	-10,9	-4,6	9,6	-2,6	-3,6	6,4	17,7	-2,0
<b>Ensemble</b>	<b>-2,8</b>	<b>9,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,3</b>	<b>3,7</b>	<b>7,3</b>	<b>7,6</b>	<b>12,1</b>	<b>12,9</b>	<b>4,5</b>

Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09  
Champ : France métropolitaine

Carte I7.1

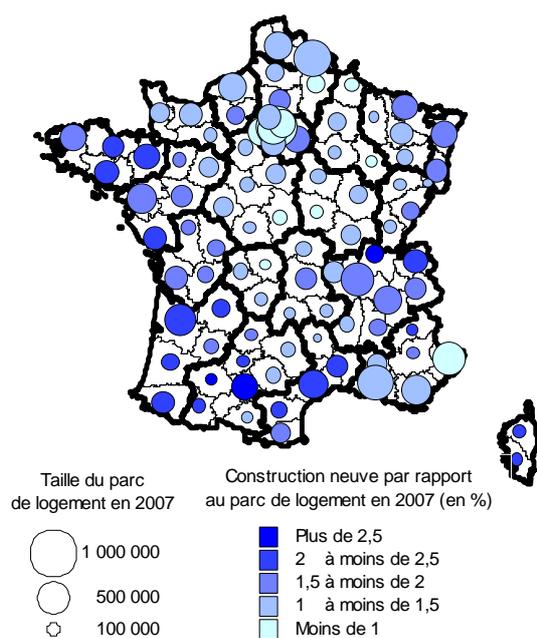
EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVES EN 2008



Source : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09

Carte I7.2

ACCROISSEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LIE A LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2008



Sources : SOeS, estimation à partir de Sit@del2 base au 30/09/09 et Insee, Enquête annuelle de recensement 2006



## **A – LES AIDES PUBLIQUES ET LES PRELEVEMENTS EN 2008**

---

## A1 - LES AIDES PUBLIQUES AU LOGEMENT EN 2008

En 2008, les diverses formes d'aides publiques au logement ont conféré à leurs bénéficiaires un avantage total de 35,5 milliards d'euros, en hausse de 9,9 % par rapport à l'année 2007 (voir *tableau A1.1*).

Les aides aux producteurs augmentent de 12,5 % et les aides aux consommateurs sont en hausse de 7,4 %.

La progression des avantages fiscaux aux producteurs et le fort niveau des aides à la constitution du parc locatif social constituent l'essentiel des faits marquants de l'année 2008.

### Les avantages conférés

Les avantages conférés aux consommateurs augmentent de 7,4 % (+ 0,7 % en 2007). Les aides personnelles perçues sont en hausse de 6,7 % (+ 0,7 % en 2007). Elles sont complétées par la prime à la cuve qui octroie 125 millions d'euros aux ménages à faible revenu se chauffant au fioul. Cette prime n'avait pas été versée en 2007.

Les avantages conférés aux producteurs sont en hausse de 12,5 % par rapport à 2007. Cette augmentation est notamment liée à la forte progression des avantages fiscaux, ainsi qu'au développement des aides pour le locatif social.

Suite aux mesures prises en loi de finances depuis 2005, le crédit d'impôt pour dépenses de gros équipements dans l'habitation principale continue de progresser en 2008 (+ 26,3 %). En conséquence, l'ensemble des avantages fiscaux aux producteurs s'élèvent de 13,1 %.

Le développement de l'Anru (agence nationale pour la rénovation urbaine), créée en 2004, explique la forte croissance des aides perçues pour les opérations de démolition et construction de logements locatifs sociaux (+ 32,4 %).

Les avantages de taux progressent de 9,8 %. L'accélération des prêts aidés aux organismes locatifs sociaux y joue un rôle prépondérant. Dans le cas des prêts aidés aux ménages, l'avantage de taux est porté par la hausse des taux d'intérêt.

### Les aides versées

Pour financer celles de ces aides qui nécessitent des versements financiers, les pouvoirs publics ont dépensé 23 milliards d'euros en 2008 (voir *graphique A1.2*). Ces dépenses sont supérieures de 10,5 % à ce qu'elles étaient en 2007.

La part des aides aux consommateurs dans l'ensemble des aides versées s'établit à 69,4 % en 2008. Cette part est en diminution depuis 2004. Les versements à destination des consommateurs augmentent de 7,4 % et le montant des aides personnelles versées, qui en représente 97 %, augmente de 971 millions d'euros.

Les versements aux producteurs, dits « aides à la pierre », sont en hausse de 18,3 %. Cette augmentation provient pour l'essentiel de l'accroissement des aides au logement locatif social. ■

### Concepts et méthodes : les aides publiques au logement

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

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

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

Les avantages conférés se décomposent en quatre catégories :

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

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

**Tableau A1.1**

## LES AVANTAGES CONFERES

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
<b>Aux consommateurs</b>	<b>4 734</b>	<b>7 596</b>	<b>11 091</b>	<b>13 681</b>	<b>15 277</b>	<b>15 465</b>	<b>15 877</b>	<b>15 991</b>	<b>17 167</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		7,7	4,6	6,8	3,5	1,2	2,7	0,7	7,4	
<i>Aides perçues (*)</i>	4 734	7 596	11 051	12 589	14 177	14 127	14 561	14 577	15 655	
<i>dont aides personnelles perçues</i>	4 608	7 541	10 854	12 325	13 879	13 797	14 136	14 236	15 192	
<i>Avantages fiscaux</i>	0	0	40	1 092	1 100	1 338	1 316	1 414	1 512	
<b>Aux producteurs</b>	<b>9 049</b>	<b>8 917</b>	<b>7 903</b>	<b>11 231</b>	<b>10 825</b>	<b>12 585</b>	<b>14 046</b>	<b>16 265</b>	<b>18 294</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		1,0	-5,3	33,8	-3,3	16,3	11,6	15,8	12,5	
<i>Aides perçues</i>	655	1 202	1 514	934	940	1 135	1 315	1 707	2 085	
<i>Avantages de taux</i>	5 568	3 739	2 539	2 115	1 425	1 897	2 094	2 900	3 183	
<i>Avantages fiscaux</i>	2 321	3 542	3 618	6 077	6 035	6 948	7 790	8 507	9 623	
<i>Autres aides</i>	505	435	232	2 105	2 425	2 605	2 848	3 150	3 403	
<b>Total Avantages conférés</b>	<b>13 783</b>	<b>16 513</b>	<b>18 993</b>	<b>24 912</b>	<b>26 102</b>	<b>28 050</b>	<b>29 923</b>	<b>32 256</b>	<b>35 461</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		4,0	0,3	17,5	0,6	7,5	6,7	7,8	9,9	

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

Source : Compte du logement 2008

**Tableau A1.2**

## LES AIDES EFFECTIVES VERSEES

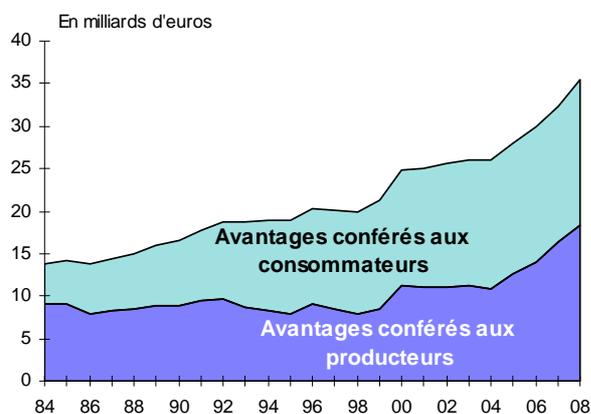
	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
<b>Aux consommateurs</b>	<b>4 844</b>	<b>7 823</b>	<b>11 331</b>	<b>12 899</b>	<b>14 386</b>	<b>14 334</b>	<b>14 772</b>	<b>14 788</b>	<b>15 881</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		7,8	4,7	1,1	3,7	-0,4	3,1	0,1	7,4	
<i>Aides personnelles(*)</i>	4 808	7 777	11 142	12 642	14 094	14 010	14 359	14 453	15 424	
<i>Autres aides aux consommateurs</i>	37	46	190	257	292	324	413	335	457	
<b>Aux producteurs</b>	<b>4 764</b>	<b>4 077</b>	<b>3 633</b>	<b>4 824</b>	<b>4 602</b>	<b>4 692</b>	<b>5 055</b>	<b>5 988</b>	<b>7 084</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		-4,1	-4,0	19,0	-5,8	2,0	7,7	18,5	18,3	
<i>Subventions d'exploitation</i>	2 374	1 040	560	64	63	63	50	44	39	
<i>Aides à l'investissement</i>	1 885	2 602	2 841	2 654	2 114	2 024	2 159	2 743	3 562	
<i>Autres aides aux producteurs</i>	505	435	232	2 105	2 425	2 605	2 848	3 150	3 403	
<b>Total Aides versées</b>	<b>9 608</b>	<b>11 900</b>	<b>14 964</b>	<b>17 723</b>	<b>18 988</b>	<b>19 026</b>	<b>19 827</b>	<b>20 776</b>	<b>22 965</b>	
<i>Evolution annuelle (en %)</i>		3,4	2,4	5,4	1,2	0,2	4,2	4,8	10,5	

(\*) aides personnelles y compris frais de gestion

Source : Compte du logement 2008

**Graphique A1.1**

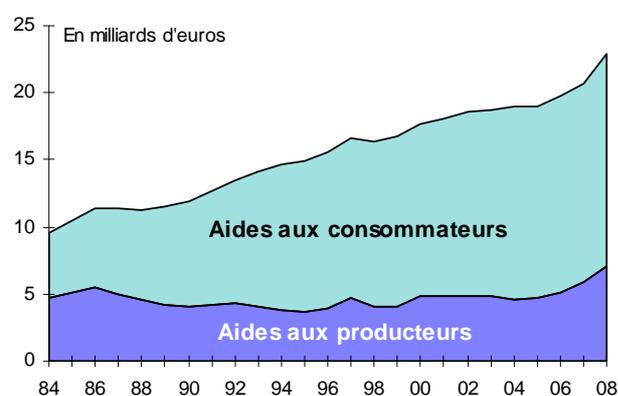
## STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A1.2**

## STRUCTURE DES AIDES VERSEES



Source : Compte du logement 2008

## A2 - LES AIDES AU LOGEMENT ET LEUR STRUCTURE

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

Sous l'effet de la forte hausse des aides aux producteurs, la part des aides publiques au logement dans le PIB atteint 1,82 % en 2008, niveau le plus haut depuis 1986. Les mesures de taux de TVA à 5,5 % pour les travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans, la réduction des droits de mutation, les avantages de taux liés au prêt à taux zéro, le développement de l'offre de logements locatifs sociaux expliquent principalement ce niveau record. Les avantages conférés aux producteurs, en augmentation de 12,5 %, occupent une place grandissante. Leur part dans le PIB s'établit à 0,94 % après 0,86 % en 2007 et dépasse, en 2008 comme en 2007, celle des aides aux consommateurs dans le PIB, ce qui ne s'était pas produit depuis 1993. La part des aides aux consommateurs dans le PIB, à 0,88 % en 2008, est en légère augmentation par rapport à 2007 (voir graphique A2.1).

### Avantages conférés et aides versées

Les avantages conférés s'élèvent à 35,5 milliards d'euros et les aides versées à 23 milliards

d'euros en 2008 (voir figure A2.2). L'ensemble des avantages fiscaux, d'un montant de 11,1 milliards d'euros, sont uniquement classés dans les avantages conférés.

Les aides aux consommateurs versées diffèrent des aides perçues par le montant des frais de gestion (0,2 milliard d'euros). Les autres aides aux producteurs (3,4 milliards d'euros) 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 (2,1 milliards d'euros). Le reste des aides aux producteurs (1,3 milliard d'euros) 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 2008.

*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 (jusqu'en 1986) et des PAP (prêts à l'accession à la propriété) jusqu'en 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.

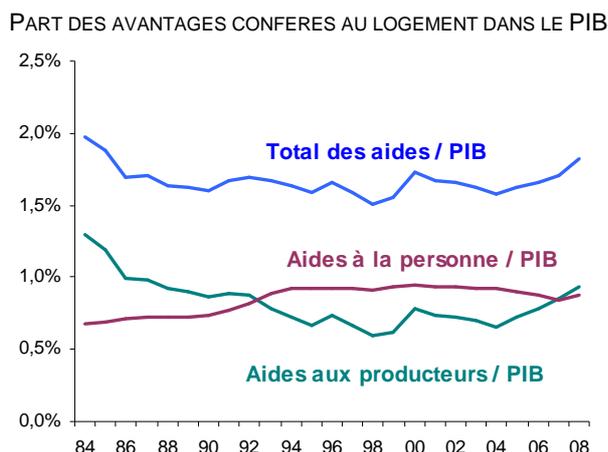
Les premières sont les subventions versées aux établissements financiers et intégrées au prêt. Elles concernent les prêts PLA-CDC accordés de 1986 à 1988, les PAP de 1988 à 1995, et du prêt à 0 % depuis 1995. On a dans ce cas, comme dans celui des bonifications d'intérêt, une « aide à la pierre » versée (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'Etat, mais une exonération fiscale des revenus tirés des livrets A, PEL et CEL qui constitue un manque à gagner pour l'Etat et diminue le coût de la ressource. Il s'agit alors d'une « aide de circuit ». Les prêts réglementés (PC, PLI, prêts 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 2008

Graphique A2.2

AIDES EFFECTIVES ET AVANTAGES CONFERES EN 2008



Ces chiffres sont détaillés dans le tableau 30 des comptes annuels.  
Source : Compte du logement 2008

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

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

## 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 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 17,2 milliards d'euros en 2008, en hausse de 7,4 % (voir *tableau A3.1 et graphique A3.2*). Cette évolution s'explique par la progression des aides personnelles (+ 6,7 %) et des avantages fiscaux (+ 6,9 %), et surtout par l'augmentation des autres aides (+ 36,6 %), sous l'effet de la « prime à la cuve ».

### Accélération des aides personnelles

En 2008, les aides personnelles progressent de 6,7 % et atteignent 15,2 milliards d'euros : 43 % est distribué 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*).

### Les fonds de solidarité logement

Les aides financées par les fonds de solidarité logement (FSL), instituées par la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, atteignent 193 millions d'euros en 2008 (voir *graphique A3.4*). Les FSL financent des aides en matière d'impayés d'eau, et d'énergie. L'Etat finance 49 % de ces fonds, le reste étant à la charge des collectivités locales et, de façon plus limitée, des caisses d'allocations familiales, des organismes HLM et des collecteurs du 1 %. Depuis 2005, la dotation de l'Etat aux fonds de solidarité logement (FSL) est transférée aux conseils généraux. En 2008,

en complément de ces aides vient s'ajouter la « prime à la cuve », dont bénéficient 830 000 ménages non imposables se chauffant au fioul. Le montant versé au titre de cette prime exceptionnelle est de 125 millions d'euros en 2008. Un premier versement avait eu lieu en 2006 pour un montant de 58,5 millions d'euros. Cette prime n'avait pas été reconduite en 2007.

### 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 portant diverses dispositions d'ordre social. L'ALT finance également, depuis la loi du 5 juillet 2000, l'aide à la gestion des aires d'accueil des gens du voyage. Le montant de l'ALT croît régulièrement depuis sa création. En 2008, 69,7 millions d'euros ont été versés au total aux associations ayant conclu une convention avec l'Etat. Ce dernier finance 50 % des sommes versées plus 2 % pour frais de gestion (1,4 million d'euros en 2008). Le reste du financement de l'ALT est assuré par la contribution des divers régimes de prestations familiales.

### Les avantages fiscaux aux consommateurs

Les avantages fiscaux aux consommateurs de service de logement, qui étaient auparavant très limités, ont pris plus d'importance avec les nouvelles mesures fiscales en faveur des travaux en application depuis 1999. L'application pour les travaux facturés à compter du 15 septembre 1999 du taux de TVA réduit à 5,5 %, constitue un avantage fiscal pour les consommateurs de service de logement dès lors qu'il s'agit de travaux de dépense courante et non d'investissement. Le montant s'établit à 1 512 millions d'euros pour 2008 (voir *graphique A3.1*). ■

#### Les aides personnelles

L'ALF (allocation de logement à caractère familial) 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'ALS (allocation logement sociale) 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'AL (allocation logement)

L'APL est issue de la loi du 3 janvier 1977 de la réforme des aides au logement et s'applique à un parc de logements déterminés en 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 4,6 millions en 1990 à 5,8 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.

Parmi les accédants, le nombre de bénéficiaires de l'AL est assez stable, celui des bénéficiaires de l'APL baisse régulièrement. En effet, ceux qui ont bénéficié d'un PAP (prêt à l'accession à la propriété) sortent du champ de l'aide lorsqu'ils ont achevé de rembourser leur prêt, le nombre de ceux ayant bénéficié d'un PC (prêt conventionné) n'augmente pas.

**Tableau A3.1**

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

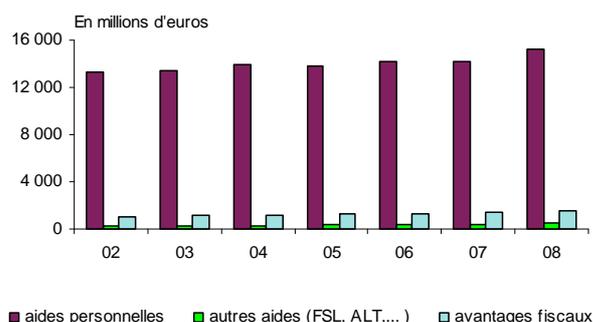
En millions d'euros

	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Aides perçues</b>	<b>4 734</b>	<b>7 596</b>	<b>11 051</b>	<b>12 589</b>	<b>14 177</b>	<b>14 127</b>	<b>14 561</b>	<b>14 577</b>	<b>15 655</b>
Evolution annuelle en %					3,7	- 0,3	3,1	0,1	7,4
dont aides personnelles	4 608	7 541	10 854	12 325	13 879	13 797	14 136	14 236	15 192
dont prime de déménagement	89	9	7	7	6	6	6	6	6
dont autres aides <sup>(1)</sup>	37	46	190	257	292	324	419	335	457
<b>Avantages fiscaux</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>1 092</b>	<b>1 100</b>	<b>1 338</b>	<b>1 316</b>	<b>1 414</b>	<b>1 512</b>
Evolution annuelle en %					0,1	21,6	- 1,6	7,4	6,9
dont taux de TVA à 5,5 % pour travaux	0	0	0	850	1 070	1 308	1 316	1 414	1 512
<b>Ensemble des avantages conférés</b>	<b>4 734</b>	<b>7 596</b>	<b>11 091</b>	<b>13 681</b>	<b>15 277</b>	<b>15 465</b>	<b>15 877</b>	<b>15 991</b>	<b>17 167</b>
Evolution annuelle en %					3,5	1,2	2,7	0,7	7,4

<sup>(1)</sup> fonds de solidarité logement, aide au logement temporaire, aides des régimes sociaux et prime à la cuve  
Source : Compte du logement 2008

**Graphique A3.1**

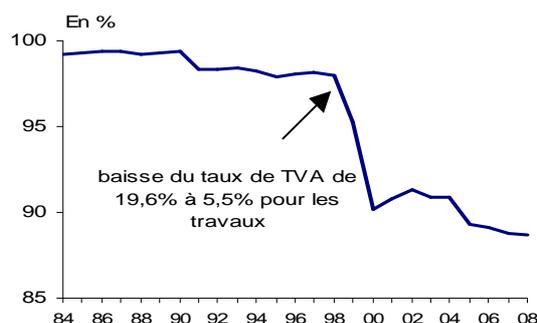
LES AVANTAGES AUX CONSOMMATEURS ACCELERENT EN 2008



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A3.2**

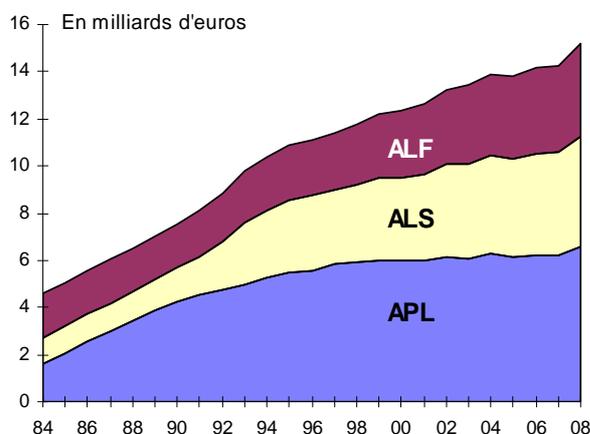
LA PART DES AIDES PERSONNELLES DANS LES AVANTAGES CONFERES AUX CONSOMMATEURS



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A3.3**

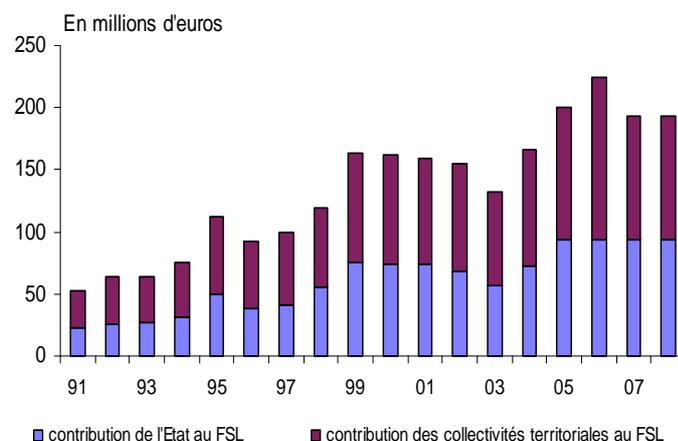
MONTANT TOTAL PERÇU SELON LE TYPE D'AIDE PERSONNELLE



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A3.4**

LES AIDES FINANCEES PAR LES FONDS DE SOLIDARITE AU LOGEMENT (FSL)



Source : Compte du logement 2008

## A4 - LES AIDES PERSONNELLES AU LOGEMENT

Avec un montant total de 15,2 milliards d'euros en 2008<sup>(1)</sup>, les aides personnelles représentent l'essentiel des aides publiques perçues par les consommateurs de service de logement. Ce montant augmente de 6,7 % par rapport à 2007 et le nombre de bénéficiaires progresse de 195 000 (+ 3,3 %). Cette augmentation est due à la réforme des barèmes qui prolonge la prise en compte des ressources 2006 pour le calcul du montant des aides au logement versées jusqu'au 31 décembre 2008.

### Progression du nombre d'allocataires en 2008

En 2008, plus de 6,1 millions de ménages en logements ordinaires ou d'occupants de foyers perçoivent une aide (voir *tableau A4.1*). Ce nombre est en hausse (+ 3,3 % par rapport à 2007, soit 195 000 bénéficiaires) pour la première fois depuis 2000. Ce mouvement s'explique par la hausse du nombre de propriétaires accédants bénéficiaires de l'allocation logement (+ 7,2 %) et par celle des locataires hors foyers (+ 3,6 %).

Corrélativement, la proportion de ménages allocataires est en hausse en 2008 : elle s'élève à 20,2 % de l'ensemble des ménages (19,8 % en 2007) (voir *graphique A4.1*). Le nombre de locataires (hors foyers), qui représente 81,4 % des bénéficiaires, augmente en 2008 pour s'établir à 5 millions, soit 175 000 ménages de plus qu'en 2007 (+ 3,6 %). Conformément à la réforme des barèmes, le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires de l'allocation logement (AL) progresse lui de 7,2 % (+ 27 000 ménages). Parallèlement, le nombre d'accédants à la propriété bénéficiaires d'une aide personnalisée au logement (APL) est en baisse en 2008 (- 8 000). En effet le nombre de nouveaux accédants est inférieur à la taille de la génération sortante d'accédants qui ont bénéficié de prêts PAP donc de l'APL. Les prêts conventionnés ne présentant plus les avantages de taux escomptés, un accédant se tourne plutôt vers un prêt libre, complété éventuellement d'un prêt à 0 %, et ces deux financements sont incompatibles avec l'octroi de l'aide personnalisée au logement (APL). Le nombre de bénéficiaires logeant dans les foyers est quasi stable (+ 1 000 ménages).

### Hausse des montants perçus en 2008

Globalement, le montant moyen apparent de l'aide versée en 2008 pour les logements ordinaires augmente de 3,3 % par rapport à 2007 (voir *tableau A4.2*). Pour les propriétaires, ce montant diminue alors qu'il progresse pour les locataires.

En 2008, les montants moyens apparents en APL sont toujours nettement plus élevés qu'en AL pour les propriétaires (157 €/mois contre 138 €/mois). Pour les locataires, le montant moyen en AL est le même qu'en APL (219 €/mois - voir *graphique A4.2*). Les barèmes étant à présent identiques, les différences qui peuvent encore subsister s'expliquent uniquement par les différences de structure des ménages.

En 2009, la mise en place de nouveaux barèmes et la prise en compte des ressources 2007 devraient occasionner un recul du nombre de bénéficiaires, toutes aides au logement confondues.

### Le financement des aides personnelles

Le montant total des aides personnelles versées par les financeurs s'établit à 15,4 milliards d'euros en 2008. Les frais de gestion atteignent 0,2 milliard d'euros. Leur part dans les aides versées a diminué depuis 2003 sous l'effet des changements successifs de leur mode de calcul, notamment pour l'APL. Le financement des aides personnelles, assuré principalement par l'Etat et par le fonds national des prestations familiales (FNPF), bénéficie également, à travers le fonds national d'aide au logement (Fnal), d'une participation des employeurs. Depuis 1993, la contribution de l'Etat représentait environ 40 % du financement des aides personnelles, le fonds national des prestations familiales (FNPF) et les employeurs par un financement direct étant les autres financeurs. Le FNPF est lui-même alimenté par les cotisations d'allocations familiales des employeurs et 1,1 % de CSG (cotisation sociale généralisée). En 2008, la participation de l'Etat reste stable et s'élève, comme en 2007, à 33 %. ■

#### Concepts et méthodes

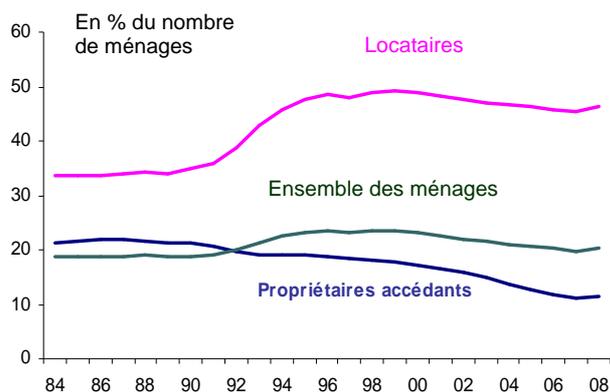
(1) Le montant indiqué ici représente le montant des aides personnelles perçues (avant déduction de la CRDS, contribution au remboursement de la dette sociale, soit 0,5 % des prestations), donc hors frais de gestion.

(2) Les montants moyens indiqués ici sont ceux obtenus en rapportant les montants totaux perçus au cours de l'année au nombre de bénéficiaires calculé au 1<sup>er</sup> juillet (montants moyens apparents).

(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<sup>er</sup> janvier 2008, soit une revalorisation de 2,76 % des loyers plafonds ou mensualités plafonds des nouveaux accédants.

**Graphique A4.1**

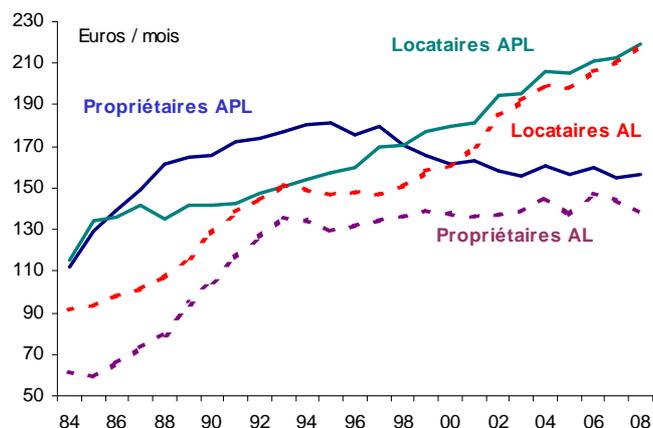
PROPORTION DE MENAGES BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A4.2**

MONTANT MENSUEL MOYEN APPARENT DE L'AIDE SELON LE TYPE DE PARC ENTRE 1984 ET 2008



Source : Compte du logement 2008

**Tableau A4.1**

LES BENEFICIAIRES DES AIDES PERSONNELLES ET MONTANT TOTAL PERÇU

	En milliers de ménages et en %									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
<b>Propriétaires accédants</b>										
APL	673	936	694	500	307	264	226	195	187	
AL	389	235	303	397	407	394	381	377	404	
Total bénéficiaires	1 061	1 171	997	896	715	658	607	572	591	
En % des ménages accédants	21,4	21,2	19,0	17,1	13,7	12,6	11,7	11,0	11,4	
<b>Locataires hors foyers</b>										
APL	435	1 259	1 882	2 101	2 079	2 085	2 071	2 064	2 135	
AL	2 328	1 731	2 538	2 724	2 707	2 752	2 758	2 762	2 866	
Total	2 763	2 990	4 420	4 825	4 786	4 837	4 829	4 826	5 001	
En % des ménages locataires	33,6	34,8	47,6	49,0	46,5	46,5	45,9	45,3	46,5	
Ensemble (hors foyers)	3 825	4 160	5 416	5 721	5 500	5 494	5 436	5 398	5 591	
En % du nombre de ménages	18,6	18,9	23,2	23,1	21,0	20,7	20,2	19,8	20,2	
<b>Locataires en foyers</b>	207	348	526	554	568	570	564	553	554	
<b>Ensemble</b>	<b>4 032</b>	<b>4 509</b>	<b>5 943</b>	<b>6 275</b>	<b>6 069</b>	<b>6 064</b>	<b>6 000</b>	<b>5 950</b>	<b>6 145</b>	

En millions d'euros

	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Propriétaires accédants</b>	1 188	2 158	1 983	1 625	1 301	1 145	1 106	1 016	1 020
<b>Locataires (hors foyers)</b>	3 157	4 804	8 029	9 755	11 586	11 667	12 056	12 227	13 134
<b>Foyers</b>	263	579	842	945	992	985	974	993	1 038
<b>Montant total perçu</b>	<b>4 608</b>	<b>7 541</b>	<b>10 854</b>	<b>12 325</b>	<b>13 879</b>	<b>13 797</b>	<b>14 136</b>	<b>14 236</b>	<b>15 192</b>

Source : Compte du logement 2008

**Tableau A4.2**

DECOMPOSITION DE L'ÉVOLUTION DES AIDES PERSONNELLES

En %

Catégorie d'allocataire	Évolution 2008/2007			Part du total perçu en 2008	Contribution à l'évolution du montant total perçu		
	Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total		Nombre de bénéficiaires	Montant moyen apparent	Montant total
Propriétaire accédant	3,2	- 2,8	0,4	6,7	0,2	- 0,2	0,0
APL	- 4,1	1,1	- 3,0	2,3	- 0,1	0,0	- 0,1
AL	7,2	- 4,4	2,3	4,4	0,3	- 0,2	0,1
Locataire (hors foyer)	3,6	3,7	7,4	86,5	3,1	3,2	6,4
APL	3,4	3,0	6,5	37,0	1,3	1,1	2,4
AL	3,8	4,1	8,1	49,5	1,9	2,0	4,0
<b>Total des logements ordinaires</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>6,9</b>	<b>93,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,0</b>	<b>6,4</b>
Foyers	0,2	4,3	4,5	6,8	0,0	0,3	0,3
<b>Ensemble</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>6,7</b>	<b>100,0</b>	<b>3,3</b>	<b>3,3</b>	<b>6,7</b>

Source : Compte du logement 2008

## A5 - LES AIDES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT

### Les avantages conférés

Les avantages conférés aux producteurs de service de logement s'élèvent à 18,3 milliards d'euros en 2008, soit un montant en augmentation de 12,5 % par rapport à 2007 (voir *graphique A5.1*). Ces avantages se répartissent entre les aides perçues (11,4 % de l'ensemble en 2008), les avantages de taux (17,4 %), les avantages fiscaux (52,6 %) et les autres aides (18,6 %) (voir *graphique A5.2*).

Les avantages de taux sont en hausse depuis 2005. Ils s'élèvent à 3,2 milliards d'euros en 2008 (+ 10 %). Les avantages liés aux taux des prêts aidés contractés par les ménages, par différence avec les taux du marché qui progressent, ont fortement contribué à cette évolution. De même, les avantages de taux dont bénéficient les organismes de logements sociaux sont en hausse du fait de la forte progression du montant des prêts locatifs aidés qui leur sont accordés (voir *fiche A6*).

Les avantages fiscaux s'établissent à 9,6 milliards d'euros, en hausse de 13,1 %. La hausse des avantages fiscaux, demeure liée à l'application du taux de TVA à 5,5 % sur les travaux. Elle est également due aux crédits d'impôt accordés au titre des dépenses d'équipement ou, plus récemment, aux intérêts d'emprunts supportés lors de l'achat d'une résidence principale.

Le montant des « autres aides » s'élève à 3,4 milliards d'euros en 2008, en hausse de 8 % sur un an. L'ensemble des opérations afférentes au parc de logements locatifs sociaux (construction de logements neufs et travaux de réhabilitation de logements anciens) bénéficie de la généralisation du taux de TVA réduit (5,5 %). Ces mesures représentent un avantage pour les organismes de logements sociaux de 1,7 milliard d'euros en 2008.

L'accroissement des « autres aides » (+ 8 %) est également alimenté par la réduction des droits de mutation (1,6 milliard 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 7,1 milliards d'euros en 2008, en hausse de 18,3 %, principalement en raison de l'augmentation des aides relatives au développement du parc locatif social.

La structure des « aides à la pierre » selon la filière bénéficiaire s'est déformée au cours du temps (voir *tableau A5.1*). En 2008, les aides effectives aux propriétaires occupants s'élèvent à 2,4 milliards d'euros contre 3,8 milliards aux bailleurs sociaux et 0,7 milliard d'euros aux bailleurs privés. La part attribuée aux propriétaires occupants est en baisse constante depuis 2001, où elle représentait plus de la moitié des aides effectives (54,2 %). Elle se stabilise depuis deux ans et s'établit à 33,4 % en 2008. Pour le secteur locatif social, la tendance est inversée. Alors que ce secteur ne représentait qu'un tiers des aides à la pierre en 2000, plus de la moitié de ces aides sont consacrées aux bailleurs sociaux en 2008 (53,7 %). Les subventions de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), créée en 2004, profitent notamment à la constitution du parc de logements sociaux. La part des aides versées au secteur locatif privé a baissé légèrement depuis 1995 et s'établit à 9,8 % en 2008, même si le montant a progressé avec la mise en place des dispositifs favorisant l'investissement locatif privé (Besson, Robien, Borloo...).

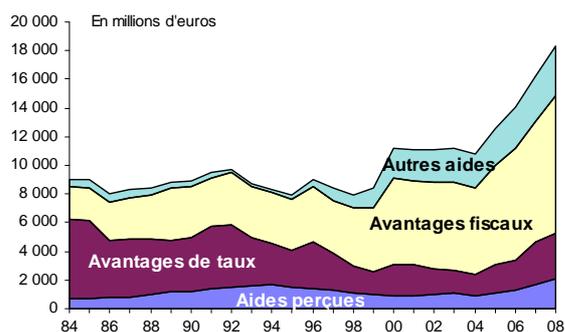
La structure des aides versées selon le type d'opérations aidées s'est également modifiée au cours du temps (voir *graphique A5.3*). La construction de logements neufs bénéficie de 45 % des « aides à la pierre » en 2008. A l'exception des années 97 et 98, cette part diminuait régulièrement jusqu'en 2003. Depuis 2004, elle repart à la hausse, en partie grâce au plan national de rénovation urbaine, qui consacre beaucoup d'argent à la construction de logements sociaux. La part des aides pour les acquisitions de logements existants est plus de trois fois plus importante qu'au cours des années 1990 : elle s'établit à 33 % en 2008 contre 9 % en 1992. La compensation par l'Etat 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 : un droit départemental à un taux variable depuis 1985 (1,6 % auparavant), un droit régional limité à 1,6 % et un droit communal au taux de 1,2 %. 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<sup>er</sup> septembre 1998, la part départementale est limitée au taux de 3,6 % pour les ventes effectuées à compter du 15 septembre 1999, alors qu'elles se situaient entre 4,2 % et 5 % auparavant. L'Etat verse une compensation aux collectivités territoriales suite à ces mesures de diminution des droits.

### Graphique A5.1

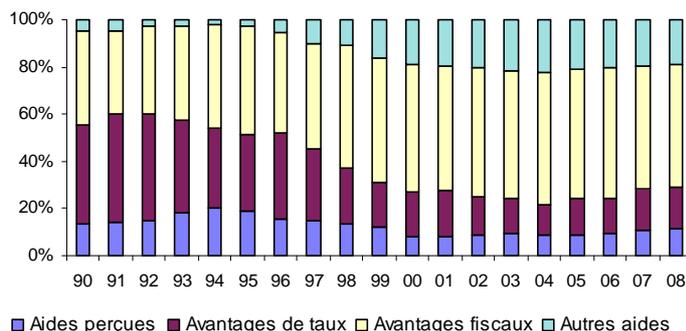
MONTANT DES AVANTAGES CONFERES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2008

Graphique A5.2

STRUCTURE DES AVANTAGES CONFERES AUX PRODUCTEURS DE SERVICE DE LOGEMENT



Source : Compte du logement 2008

Tableau A5.1

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

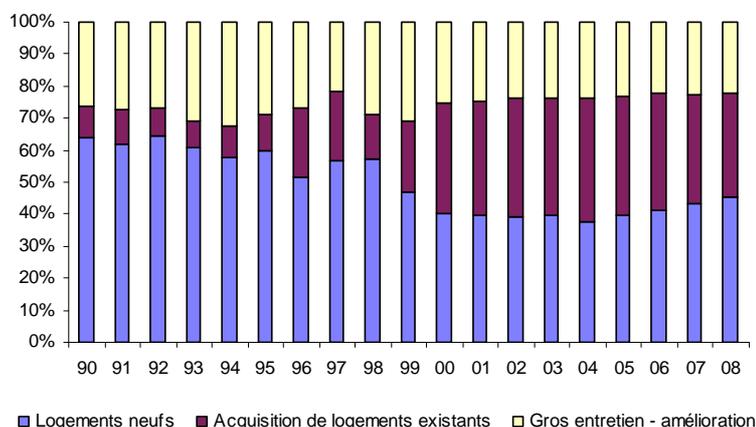
En millions d'euros et en %

	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Propriétaires occupants</b>	1 837	2 019	1 402	2 606	2 238	1 926	1 814	1 995	2 368
<i>Neuf</i>	115	532	438	984	639	409	227	228	341
<i>Acquisition de logement existant</i>	162	289	217	259	156	103	155	276	448
<i>Gros entretien - amélioration</i>	189	267	206	285	260	217	208	235	300
<i>Autres subventions</i>	1 371	931	541	1 078	1 183	1 197	1 224	1 256	1 279
<i>Part des propriétaires occupants</i>	38,5	49,5	38,6	54,0	48,6	41,0	35,9	33,3	33,4
<b>Locatif social</b>	2 457	1 541	1 699	1 565	1 762	2 080	2 543	3 168	3 805
<i>Neuf</i>	703	615	1 010	419	426	632	850	1 116	1 418
<i>Acquisition de logement existant</i>	47	34	57	63	106	102	122	140	165
<i>Gros entretien - amélioration</i>	403	428	426	265	231	209	260	366	483
<i>Autres subventions</i>	1 303	464	207	818	1 000	1 137	1 310	1 547	1 740
<i>Part du locatif social</i>	51,6	37,8	46,8	32,4	38,3	44,3	50,3	52,9	53,7
<b>Locatif privé</b>	365	413	444	498	441	518	514	626	691
<i>Neuf</i>	40	65	48	33	21	23	30	38	51
<i>Acquisition de logement existant</i>	10	23	26	24	14	10	14	19	30
<i>Gros entretien - amélioration</i>	157	268	336	279	220	274	237	315	333
<i>Autres subventions</i>	157	58	35	162	186	212	234	253	277
<i>Part du locatif privé</i>	7,7	10,1	12,2	10,3	9,6	11,0	10,2	10,5	9,8
<b>Résidences secondaires et locaux d'hébergement</b>	106	104	89	155	162	168	184	200	220
<b>Ensemble des aides</b>	<b>4 764</b>	<b>4 077</b>	<b>3 633</b>	<b>4 824</b>	<b>4 602</b>	<b>4 692</b>	<b>5 055</b>	<b>5 988</b>	<b>7 084</b>

Source : Compte du logement 2008

Graphique A5.3

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



Source : Compte du logement 2008

## 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 2,1 milliards d'euros en 2008 en augmentation de 22,1 % par rapport à 2007 (voir tableau et graphique A6.1). Cette hausse s'explique par la forte croissance des subventions pour le locatif social et des primes Palulos. Le niveau atteint, qui dépasse, depuis 2007, le niveau record de 1994 n'a jamais été aussi élevé depuis l'origine des séries du compte du logement (1984).

La moitié de ces aides correspond à des subventions de l'Etat pour les logements locatifs sociaux, en progression de 32,4 % (1 milliard d'euros en 2008). La hausse importante de ces aides depuis 2005 est en ligne avec l'accroissement de l'investissement en logements sociaux (voir fiche A8), et résulte surtout de la montée en charge du programme de rénovation urbaine. En 2008, l'ensemble des subventions de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), consacrées aux démolitions et à la reconstitution de l'offre locative sociale (521 millions d'euros), ou affectées aux opérations de réhabilitation (279 millions), a augmenté de 84,8 %.

Depuis 2005, les primes Palulos sont enrichies par la partie des subventions Anru consacrées aux gros travaux d'entretien et de réhabilitation. Le montant Palulos atteint ainsi 347 millions d'euros en 2008 (111 millions en 2005).

Le champ d'intervention de l'Anah recouvre depuis 2002 l'ensemble du parc privé, qu'il soit

locatif ou en propriété. Les subventions versées par l'Anah sont complétées par la prime à l'amélioration de l'habitat (PAH). Leur montant cumulé s'élève, en 2008, à 444 millions d'euros (après 428 millions en 2007).

### Les avantages de taux

Les avantages de taux ont augmenté en 2008 de 10 % pour atteindre 3,2 milliards d'euros. (voir tableau et graphique A6.2).

En 2008, les prêts aidés au secteur locatif social (PLA, Palulos) représentent un tiers de l'ensemble des avantages de taux, cette part est en augmentation depuis deux ans (voir graphique A6.2). Les prêts aidés aux ménages (autrefois PAP, désormais prêt à 0 % et prêts épargne logement) représentent la moitié des avantages de taux conférés. Leur part était de 29 % seulement en 1994, mais 44 % en 1990 avant la diminution du nombre de prêts PAP accordés. Malgré le nouveau dispositif « Pass-foncier », très bonifié, la part des prêts du 1 % logement dans la structure des avantages de taux est assez stable et s'élève à 18 % en 2008. L'augmentation des avantages de taux résulte, dans le cas des organismes de logements sociaux, de l'accélération des prêts locatifs accordés depuis 2007. Pour les ménages, il s'agit plutôt des taux d'intérêt des prêts aidés. Les taux du marché augmentent depuis 2007 et la différence de taux constitue ainsi un avantage grandissant (voir graphiques A6.3 et A6.4). ■

### 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 des obligations garanties et assimilées pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les organismes d'HLM).

### Les Prêts locatifs aidés

Les prêts locatif aidés (PLA) évoluent en fonction des réformes du système de financement du logement. Après l'entrée en vigueur du PLA fiscal fin 1996 (en métropole), le bénéfice d'un taux de TVA à 5,5 %, 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<sup>er</sup> 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**

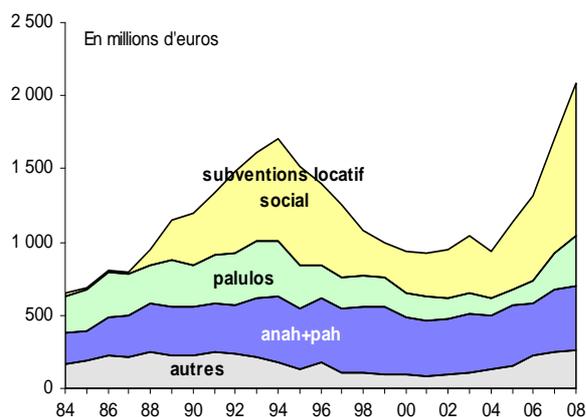
LES AIDES PERÇUES PAR LES PRODUCTEURS

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
Subventions locatif social <i>dont Anru</i>	22	361	673	279	320	459	575	784	1 037	
Palulos <i>dont Anru</i>	257	278	292	168	122	111	154	244	347	
Subventions ANAH + PAH	211	332	421	391	371	416	360	428	444	
Autres aides aux producteurs	166	230	128	95	127	148	225	251	257	
<b>Ensemble</b>	<b>655</b>	<b>1 202</b>	<b>1 514</b>	<b>934</b>	<b>940</b>	<b>1 135</b>	<b>1 315</b>	<b>1 707</b>	<b>2 085</b>	

Source : Compte du logement 2008

**Graphique A6.1**

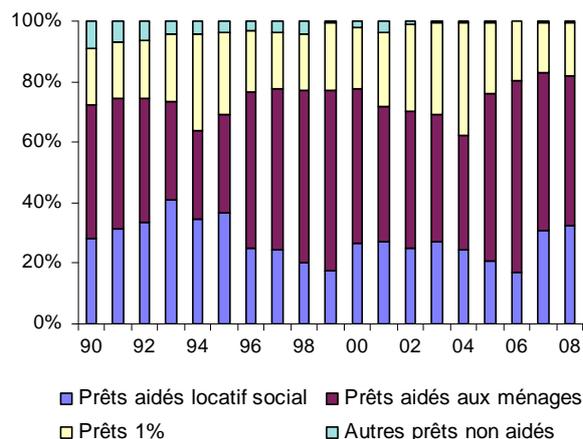
Montant des aides perçues



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A6.2**

LA REPARTITION DES AVANTAGES DE TAUX



Source : Compte du logement 2008

**Tableau A6.2**

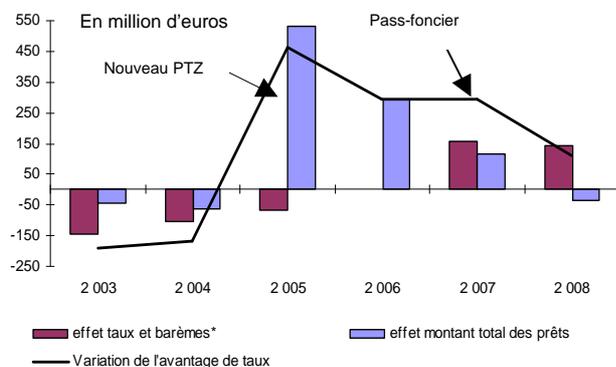
ÉVOLUTION DES AVANTAGES DE TAUX

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
Prêts locatifs aidés	2 203	1 057	928	562	347	398	357	889	1 040	
Prêts aidés aux ménages (hors 1 %)	1 792	1 650	833	1 080	541	1 049	1 322	1 517	1 565	
Prêts 1 % (yc Pass-foncier)	759	689	680	427	532	443	411	484	568	
Autres prêts non aidés	814	343	98	46	5	7	4	9	10	
<b>Ensemble</b>	<b>5 568</b>	<b>3 739</b>	<b>2 539</b>	<b>2 115</b>	<b>1 425</b>	<b>1 897</b>	<b>2 094</b>	<b>2 900</b>	<b>3 183</b>	

Source : Compte du logement 2008

**Graphique A6.3**

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

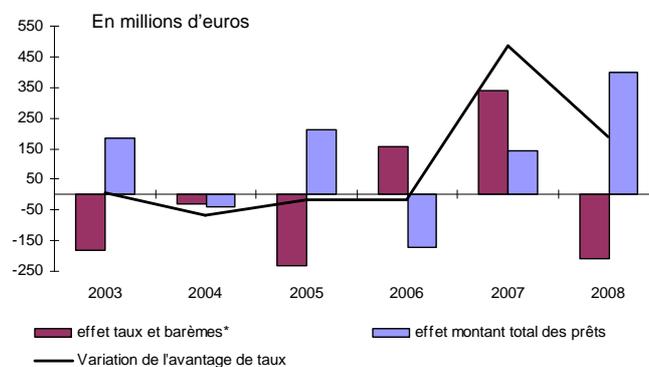


\* L'effet taux prend aussi en compte les changements de barèmes : nouvelles conditions de prêt, durée ou différé d'amortissement...

Source : Compte du logement 2008

**Graphique A6.4**

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



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

Source : Compte du logement 2008

## A7 - AVANTAGES FISCAUX ET AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

### Les avantages fiscaux

Les avantages fiscaux aux producteurs s'établissent à 9,6 milliards d'euros en 2008, en hausse de 13 % par rapport à 2007 (voir tableau A7.1). La TVA au taux réduit de 5,5 % sur les travaux introduite le 15 septembre 1999 en représente 40 % (3,9 milliards d'euros en 2008, 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 » puis « Borloo ») représentent un avantage de 745 millions d'euros en 2008, en hausse de 17 %.

L'avantage fiscal apporté par le crédit d'impôt relatif aux dépenses d'équipement effectuées par les propriétaires occupants, atteint 2,2 milliards d'euros en 2008. Son montant s'est considérablement accru ces trois dernières années suite aux mesures prises en loi de finances depuis 2005. En effet, l'installation d'équipements performants en matière d'économie d'énergie (matériaux d'isolation thermique, chaudières économes en énergie, appareils de régulation de chauffage, pompes à chaleur), ou utilisant une source d'énergie renouvelable (énergie solaire, éolienne, bois), donne droit à un crédit d'impôt pouvant atteindre 40 % du montant des dépenses engagées.

Les déductions liées aux travaux d'amélioration ou dépenses d'équipement accordées aux propriétaires bailleurs, et les travaux de réparation et d'entretien d'un logement locatif ouvrant droit à un crédit d'impôt s'élèvent à 1,3 milliard d'euros en 2008.

Fin 2007, dans le cadre du programme de développement et d'amélioration de l'offre de logement, un nouveau crédit d'impôt sur le revenu a été accordé au titre des intérêts d'emprunts supportés lors de l'acquisition ou la

construction d'une résidence principale. Cet avantage existait auparavant, jusqu'en 1997, pour le neuf et jusqu'en 1998 pour l'ancien. La réduction d'impôt liée à ces intérêts d'emprunts représente un avantage de 220 millions d'euros pour l'année 2008.

### Les autres aides aux producteurs

Le montant total des autres aides aux producteurs atteint 3,4 milliards d'euros en 2008, en hausse de 8 % par rapport à 2007. Il comprend trois composantes (voir tableau A7.2).

Le prêt locatif aidé (PLA fiscal) bénéficie de la généralisation du taux de TVA réduit (5,5 %) à l'ensemble des opérations de logements locatifs sociaux. Les aides afférentes concernent en effet, non seulement la construction de logements neufs, mais également les opérations d'amélioration lors de l'acquisition de logements anciens ainsi que les travaux de réhabilitation. Au total, ces mesures représentent un avantage pour leurs bénéficiaires de 1,7 milliard d'euros en 2008, répartis entre les prêts locatifs à usage social (Plus), les PLA intégration, les prêts locatifs sociaux (PLS) et les travaux (voir tableau A7.3). Le coût pour l'Etat est par définition identique puisqu'il y a reversement du « trop perçu » fiscal aux organismes.

L'exonération de TFPB à la charge de l'Etat s'élève à 109 millions d'euros en 2008, soit 6 % de moins qu'en 2007. Les logements qui entrent dans le champ de cette exonération en 2008 sont moins nombreux que ceux qui en sortent. Un abattement de 30 % sur la base d'imposition de la TFPB avait été institué entre 2001 et 2006 pour les logements sociaux situés en zone urbaine sensible (ZUS). Cet abattement intégralement compensé par l'Etat explique l'augmentation de ce poste jusqu'en 2007.

La part de la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat a coûté 1,6 milliard d'euros en 2008. ■

### 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'Etat. Ces autres aides sont actuellement au nombre de trois : l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) compensée par l'Etat, la réduction des droits de mutation compensée par l'Etat et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme du taux de TVA à taux réduit (PLA fiscal). 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 2006 en relève le taux pour certains des équipements.

Tableau A7.1

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS SELON LE TYPE DE BENEFICIAIRE

Mesures	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
<b>En faveur des propriétaires occupants</b>										
Réduction d'impôt pour intérêts d'emprunts	655	1 189	869	458	1	0	0	0	220	
Travaux (propriétaires occupants)	343	500	656	545	315	360	891	1 710	2 160	
<b>En faveur des bailleurs</b>										
Mesures en faveur de l'investissement locatif	0	264	316	703	575	675	550	635	745	
Déduction forfaitaire ou liée à des travaux d'amélioration et dépense d'équipement	717	686	747	1 182	1 345	1 410	1 769	1 290	1 340	
Exonération de TFPB (à la charge des collectivités locales)	297	394	589	610	734	776	771	806	840	
Taux de TVA à 5,5 % pour travaux (tous bénéficiaires)				2 199	2 730	3 362	3 384	3 636	3 888	
Autres	309	509	442	381	335	365	425	430	430	
<b>Total</b>	<b>2 321</b>	<b>3 542</b>	<b>3 618</b>	<b>6 077</b>	<b>6 035</b>	<b>6 948</b>	<b>7 790</b>	<b>8 507</b>	<b>9 623</b>	

Source : Compte du logement 2008

Mesures en faveur de l'investissement locatif :

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

Tableau A7.2

LES AUTRES AIDES AUX PRODUCTEURS

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
PLA fiscal				802	891	1 049	1 251	1 510	1 739	
Exonération de TFPB à la charge de l'Etat	505	435	156	30	106	109	111	116	110	
Compensation par l'Etat des droits de mutation			76	1 273	1 428	1 447	1 486	1 524	1 554	
<b>Total</b>	<b>505</b>	<b>435</b>	<b>232</b>	<b>2 105</b>	<b>2 425</b>	<b>2 605</b>	<b>2 848</b>	<b>3 150</b>	<b>3 403</b>	

Source : Compte du logement 2008

Tableau A7.3

LES AVANTAGES CONFERES PAR LE TAUX REDUIT DE TVA POUR L'INVESTISSEMENT LOCATIF SOCIAL (PLA FISCAL)

	En millions d'euros								
	1998	1999	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
<b>Logements neufs</b>									
PLA CDC ordinaire - Plus	303	282	268	323	371	445	566	653	
PLA très sociaux	36	49	95	26	29	31	46	67	
PLA CFF- PLS	7	51	51	163	259	364	434	530	
<b>Ensemble neuf</b>	<b>346</b>	<b>382</b>	<b>414</b>	<b>512</b>	<b>659</b>	<b>840</b>	<b>1 046</b>	<b>1 250</b>	
<b>Aquisition/amélioration</b>									
PLA CDC ordinaire - Plus	2	17	24	50	59	60	76	87	
PLA très sociaux	2	12	21	5	5	6	9	13	
<b>Ensemble occasion</b>	<b>4</b>	<b>29</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>64</b>	<b>66</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	
<b>Travaux</b>									
Palulos fiscale	36	130	157	84	65	69	86	79	
TVA réduit sur fonds propres	178	186	185	240	261	276	293	310	
<b>Ensemble travaux</b>	<b>214</b>	<b>316</b>	<b>342</b>	<b>324</b>	<b>326</b>	<b>345</b>	<b>379</b>	<b>389</b>	
<b>Total des mesures "PLA fiscal"</b>	<b>564</b>	<b>727</b>	<b>801</b>	<b>891</b>	<b>1 049</b>	<b>1 251</b>	<b>1 510</b>	<b>1 739</b>	

Source : Compte du logement 2008

## A8 - LES AIDES A LA CONSTITUTION DU PARC LOCATIF SOCIAL

L'aide accordée à la constitution du parc locatif social se décompose en quatre catégories d'avantages conférés (aides perçues, avantages de taux, aides fiscales et autres aides aux producteurs) dont les parts relatives ont fortement évolué au cours du temps. En 2008, les aides perçues et les avantages de taux, se partagent la moitié des avantages conférés (respectivement 26 % et 25,3 %). Les avantages fiscaux en représentent 12,3 % et les autres aides aux producteurs 36,4 % (voir *tableau et graphique A8.1*).

Le montant de l'ensemble de ces aides, finançant des logements neufs ou anciens, s'élève à près de 4 milliards d'euros en 2008. Ce total a diminué régulièrement de 1993 à 1999, en lien avec la diminution du volume d'investissement des bailleurs. Il est en hausse depuis 2000 et plus fortement encore depuis 2005.

L'ensemble des aides perçues s'élève à 1 milliard d'euros en 2008, en hausse de 32,4 %. Cette forte croissance s'explique par le développement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru), créée en 2004. Elle octroie des aides à l'investissement pour les opérations de démolition et de construction de logements sociaux réalisées dans le cadre du programme de rénovation urbaine. En 2008, l'Anru finance 13 % de l'ensemble des avantages conférés pour la création de logements locatifs sociaux (521 millions d'euros).

De 1997 à 1999, la catégorie « autres aides aux producteurs », et surtout les aides du type « PLA fiscal », ont nettement augmenté, compensant la diminution des aides perçues, liée à l'évolution de la réglementation. La création du prêt locatif à

usage social (Plus), fin 1999, modifiée de nouveau la part des différentes aides pour la construction des logements locatifs sociaux. Le Plus bénéficie d'une aide de l'Etat dans le neuf et dans les opérations d'acquisition-amélioration.

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 par les collectivités territoriales. En 2008, la rémunération du livret A a fortement progressé, entraînant un afflux important de ressources. Depuis 2006, le montant des prêts locatifs aidés est en forte hausse, ce qui fait progresser les avantages de taux (voir *fiche A6*). Ils s'élèvent à 1 milliard d'euros en 2008. Les avantages fiscaux, portés par les dispositifs successifs d'incitation à l'investissement locatif, sont, quant à eux, assez stables.

Les versements des financeurs, qui augmentent depuis 2000, s'élèvent à 2,4 milliards d'euros en 2008 (+ 22 % par rapport à 2007). Ce montant comprend en particulier les dépenses liées aux différentes modalités du « PLA fiscal » qui compensent la suppression des subventions d'exploitation. Le coût pour les financeurs, est la somme des subventions d'exploitation (caractéristiques notamment des modalités de financement par bonification des prêts avant 1978) qui sont maintenant à un niveau très faible, des aides à l'investissement (les subventions) et des autres aides aux producteurs (voir *tableau et graphique A8.2*). ■

### **Concepts et méthodes : le PLA fiscal**

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

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

Cette réduction du taux de TVA est traitée de manière spécifique dans le compte du logement, car il convenait d'une part de comptabiliser le montant de TVA effectivement perçu par l'Etat au taux de 5,5 %, et d'autre part de faire apparaître la contribution de l'Etat en faveur du logement social en estimant le coût représenté par cette différence de taux de TVA. Le montant d'investissement en PLA fiscal 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<sup>er</sup> avril 2000) ; la différence entre ces deux valeurs d'investissement permet d'obtenir le montant de l'aide induite.

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

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

**Tableau A8.1**

AVANTAGES CONFERES RELATIFS AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
Aides perçues	21,6	360,8	673,1	278,5	320,1	458,5	575,4	783,8	1 037,4	
<i>Dont Anru*</i>						44,3	132,9	275,8	521,2	
Avantages de taux	2 155,7	919,3	852,2	515,7	327,6	377,1	341,5	859,9	1 008,4	
Avantages fiscaux	251,6	288,3	388,0	380,2	443,1	480,4	485,5	494,7	490,3	
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	476,8	668,6	827,0	1 010,6	1 237,8	1 450,9	
<b>Ensemble</b>	<b>2 800,2</b>	<b>1 843,7</b>	<b>2 021,6</b>	<b>1 651,2</b>	<b>1 759,4</b>	<b>2 143,1</b>	<b>2 413,0</b>	<b>3 376,2</b>	<b>3 987,0</b>	

Source : Compte du logement 2008

\* la subvention Anru comprend ici : la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales.

**Tableau A8.2**

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

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
Subventions d'exploitation	1 093,6	184,6	77,6	20,3	2,9	2,3	0,0	0,0	0,0	
Aides à l'investissement	720,7	468,7	852,0	335,5	320,1	458,5	578,2	732,8	962,4	
<i>Dont Anru*</i>						44,3	132,9	275,8	521,2	
Autres aides aux producteurs	371,3	275,3	108,3	476,8	668,6	827,0	1 010,6	1 237,8	1 450,9	
<b>Ensemble</b>	<b>2 185,6</b>	<b>928,6</b>	<b>1 037,9</b>	<b>832,6</b>	<b>991,6</b>	<b>1 287,8</b>	<b>1 588,8</b>	<b>1 970,6</b>	<b>2 413,3</b>	

Source : Compte du logement 2008

\* la subvention Anru comprend ici : la part versée par l'État et la part financée par les collectivités territoriales.

**Tableau A8.3**

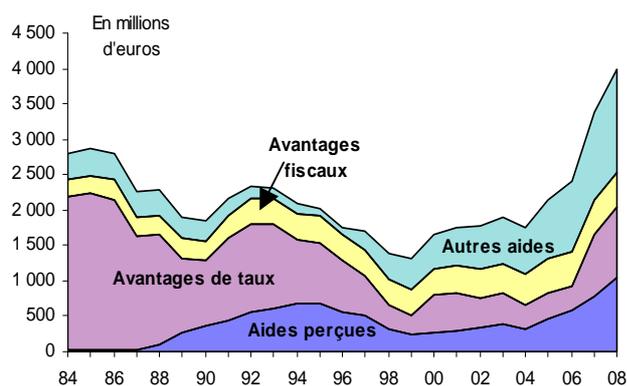
AVANTAGES CONFERES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SELON LE TYPE

	En millions d'euros									
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008	
PLA très social	0,0	10,3	211,8	621,3	211,0	198,5	228,2	317,5	406,3	
PLA-CDC, Plus	2 723,9	1685,9	1710,1	974,5	1 196,9	1 398,6	1 556,7	2 302,3	2 754,3	
PLA CFF, PLS	76,3	147,4	99,7	55,4	351,5	546,0	628,1	756,4	826,4	
<b>Ensemble</b>	<b>2 800,2</b>	<b>1 843,6</b>	<b>2 021,6</b>	<b>1 651,2</b>	<b>1 759,4</b>	<b>2 143,1</b>	<b>2 413,0</b>	<b>3 376,2</b>	<b>3 987,0</b>	

Source : Compte du logement 2008

**Graphique A8.1**

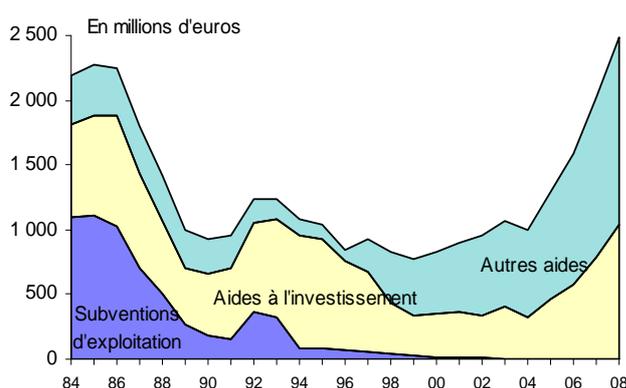
LES AVANTAGES CONFERES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2008

**Graphique A8.2**

LES AIDES VERSEES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Source : Compte du logement 2008

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

## A9 - LE PRÊT A 0 %

En 2008, près de 228 400 prêts à 0 % ont été distribués (mis en force), après 243 600 en 2007, soit une baisse de 6,2 %. Cette évolution concerne à la fois les marchés de l'ancien et du neuf avec respectivement - 10 % et - 4,1 %. En 2008, 109 500 prêts à 0 % concernent des acquisitions sans travaux, 74 200 des achats de logements neufs et 44 700 des acquisitions-améliorations (voir *tableau A9.1*).

Après l'effet positif de l'ouverture à l'ancien sans travaux en février 2005, le dispositif des prêts à 0 % fléchit significativement en 2008, à l'instar de l'évolution du marché de l'immobilier. Toutefois la baisse du nombre de prêt à 0 % est faible comparée à la diminution de l'ensemble des crédits pour l'habitat en 2008 (- 20 %). Les caractéristiques des accédants qui ont bénéficié d'un prêt à 0 % en 2008 sont comparables à celles des bénéficiaires en 2007. La part des effectifs de petits ménages (constitués d'une ou deux personnes) comme celle des ménages de trois personnes et plus est restée stable et représentée, comme en 2007, respectivement 57 % et 43 % de l'ensemble (voir *graphique A9.1*).

Le nombre de bénéficiaires appartenant aux deux premières tranches du barème et bénéficiant d'un différé d'amortissement avait fortement diminué jusqu'en 2004 (voir *graphique A9.2*). Après une forte remontée entre 2004 et 2006, ce nombre se stabilise, mais concerne, en 2008 près de trois fois plus de bénéficiaires qu'en 2004. Ces tranches du barème concernent 42 % de l'ensemble des prêts en 2008. La tranche la plus élevée représente 11 % de l'ensemble des prêts contre 6 % dix ans plus tôt.

### Concepts et méthodes

Le prêt à 0 % a été créé fin 1995. Son champ portait alors sur les achats de logements neufs et les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent au moins 35 % de travaux. En 1997 et en 1998, le nombre de prêts à 0 % a diminué mais l'évolution de la réglementation a contribué à réduire le champ de ce prêt. En effet, les opérations d'acquisition-amélioration qui comportent moins de 35 % de travaux n'ont été éligibles, à titre exceptionnel, qu'au cours de l'année 1996 et depuis 1998 seuls les ménages primo-accédants peuvent bénéficier du prêt à 0 %. Le prêt à 0 % a été mis en place dans les départements d'outre-mer en 1997.

Les plafonds de ressources selon les catégories de ménages pour prétendre au prêt à 0 % sont demeurés inchangés depuis sa création fin 1995 jusque début 2005. Ils ont été revalorisés en février 2005 à l'occasion de la création du nouveau prêt à 0 % pour les ménages à partir de trois personnes, en février 2006 pour les ménages de la zone A et en avril 2007 pour toutes les zones. A l'origine, plus de 85 % des ménages avaient un revenu qui les rendait éligibles au prêt à 0 %. En 2007, ce sont environ 84 % des ménages qui sont éligibles, et parmi eux près de 90 % des locataires. La tranche de ressources à laquelle appartient le ménage détermine les caractéristiques du prêt et en particulier la durée et la quotité du différé d'amortissement ainsi que la durée de remboursement du prêt.

D'autres dispositions ont été prises concernant ce prêt. Ainsi les taux de subvention versés par l'Etat aux établissements de crédit, variables selon les tranches de revenus, ont été plafonnés depuis fin décembre 1999. En octobre 2000, les durées maximales de différé d'amortissement et les durées de remboursement pour les ménages ne bénéficiant pas de ce différé ont été réduites. Des mesures relatives à la définition des revenus pris en compte ont également modifié les conditions de distribution du prêt. Depuis octobre 2001, c'est le revenu fiscal de référence qui est retenu et non plus le revenu imposable. Enfin, depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2003, pour une offre de prêt émise entre les mois d'avril et décembre, c'est désormais le revenu de l'année précédente et non plus le revenu de l'année *n-2* qui est retenu.

Comme en 2007, 16,1 % des opérations financées par un prêt à 0 % au cours de l'année 2008 sont localisées dans la région Île-de-France, contre 6,2 % en 2004 (voir *tableau A9.3*). L'acquisition d'un logement ancien, avec ou sans travaux, concerne 85,9 % des prêts à 0 % en Île-de-France, contre 64,2 % en province.

Le montant moyen du prêt à 0 % progresse légèrement en 2008 (15 430 € contre 15 330 € en 2007). Il représente en moyenne 10,7 % du coût total de l'opération. Cette quotité est plus importante dans le neuf avec le nouveau dispositif et s'établit à 11,9 % (11,7 % en 2007) et 9,9 % dans l'ancien (9,8 % en 2007). Les maisons individuelles représentent 77,5 % des achats neufs financés par un prêt à 0 % en 2008.

Pour cent euros empruntés, le prêt à 0 % permettait en 1998 de financer 54 euros de dépense supplémentaire, en 2008 cette dépense supplémentaire est de 43 euros (voir *tableau A9.2*). Sachant que le prêt à 0 % couvre en moyenne 10,7 % du coût total d'une opération, cela représente un supplément disponible de 4,6 % du total.

Dans le nouveau dispositif, 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 6 690 euros en moyenne en 2008, soit un coût total de 1,53 milliard d'euros. ■

**Tableau A9.1**

LES OPERATIONS FINANCEES PAR UN PRET A 0 %

Effectif	1998	2000	2002	2005		2006	2007	2008
				ensemble	nouveau dispositif			
Achat neuf	13 373	13 526	14 387	11 385	6 098	14 111	16 721	16 610
Constr. maison indiv. avec terrain	56 808	60 897	53 434	42 977	25 785	44 396	42 351	40 515
Constr. maison indiv. hors terrain	20 312	19 861	19 648	18 548	9 705	18 635	17 896	16 651
Ancien sans travaux				78 017	78 017	112 450	121 327	109 252
Acquisition-amélioration	18 732	16 695	12 822	32 300	29 699	40 868	44 647	44 626
<b>Métropole</b>	<b>109 225</b>	<b>110 979</b>	<b>100 291</b>	<b>183 227</b>	<b>149 304</b>	<b>230 460</b>	<b>242 942</b>	<b>227 654</b>
DOM	913	1 036	836	553	284	565	613	717
<b>France Entière</b>	<b>110 138</b>	<b>112 015</b>	<b>101 127</b>	<b>183 780</b>	<b>149 588</b>	<b>231 025</b>	<b>243 555</b>	<b>228 371</b>

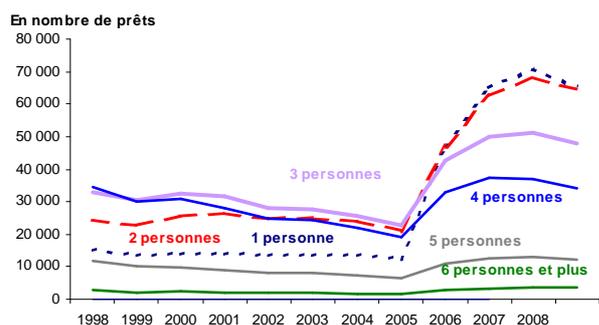
Sources : Compte du logement 2008 et SGFGAS

**Tableau A9.2**

Type d'opération	1998	2000	2002	2005 ancien dispositif	2005 nouveau dispositif	2006	2007	2008
<b>Prêt moyen (en euros)</b>								
Achat neuf	16 021	16 149	16 030	15 130	17 170	16 590	16 730	17 490
Constr. maison indiv. avec terrain	16 891	16 849	17 030	16 790	19 010	18 940	18 910	18 950
Constr. maison indiv. hors terrain	15 551	15 603	15 720	15 810	17 480	17 480	17 480	17 490
Ancien sans travaux					13 780	14 130	14 310	14 350
Acquisition-amélioration	12 116	12 778	13 300	13 980	13 160	13 250	13 330	13 350
<b>Métropole</b>	<b>15 708</b>	<b>15 928</b>	<b>16 150</b>	<b>16 060</b>	<b>14 940</b>	<b>15 300</b>	<b>15 330</b>	<b>15 430</b>
<b>Prêt moyen (en euros) DOM</b>	20 222	19 762	19 520	18 910	15 630	15 550	19 010	20 490
<b>Subvention ou crédit d'impôt moyen (en euros) - métropole</b>	8 511	8 290	7 790	6 020	5 680	5 870	6 370	6 690
Avantage pour 100 euros prêtés (en €)	54,2	52,1	48,3	37,5	38,0	38,4	41,6	43,4
<b>Total subvention et crédit d'impôt (M€)</b>	940	932	786	207	850	1 356	1 553	1 531
<b>Nombre de prêts mis en force avec un prêt principal PC ou PAS (métropole)</b>	59 942	56 586	46 654	14 795	36 118	53 072	45 531	40 873

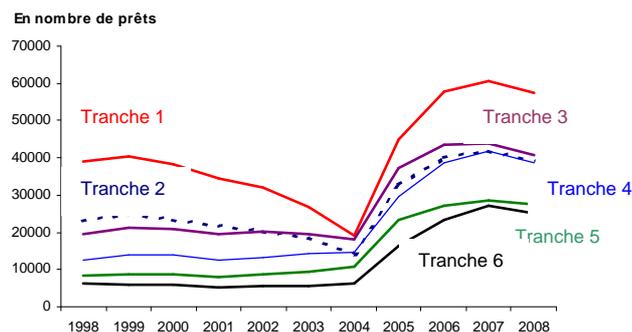
Sources : Compte du logement 2008 et SGFGAS

**Graphique A9.1**

 NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 1998 A 2008  
PAR TAILLE DE MENAGE


Sources : Compte du logement 2008 et SGFGAS

**Graphique A9.2**

 NOMBRE DE PRETS A 0 % MIS EN FORCE DE 1998 A 2008  
PAR TRANCHE DE REVENU


Sources : Compte du logement 2008 et SGFGAS

**Tableau A9.3**

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

Effectif en %	1998	2001	2005	2006	2007	2008
Île-de-France	9,4	8,2	11,6	14,9	16,1	16,1
Province	90,6	91,8	88,4	85,1	83,9	83,9

Sources : Compte du logement provisoire 2008 et SGFGAS

## A10 - LE 1 % LOGEMENT

### Subventions et avantages de taux

Les aides accordées au titre du « 1 % logement » comprennent des subventions et des avantages de taux liés aux prêts versés soit aux ménages, soit aux organismes constructeurs. Les prêts du « 1 % logement » sont classés dans la catégorie « non aidés », dans la mesure où ils ne font pas l'objet de versement d'une aide de l'Etat. Le montant des subventions aux organismes constructeurs s'élève à 196 millions d'euros en 2008 (voir tableau A10.1).

Les avantages de taux procurés par les prêts 1 % représentent en 2008 une aide de 144 millions d'euros pour les organismes constructeurs de logements sociaux (+ 13,6%), et de 424 millions d'euros pour les ménages (+ 19 %). Ce dernier montant est le plus important depuis le record atteint en 1994 (495,5 millions d'euros), lié aux nombreux prêts versés cette année-là (voir graphique A10.1).

En 2008, le montant de l'ensemble des prêts aux personnes physiques sur fonds réglementés s'élève à 2 milliards d'euros, en hausse de 2,2 %. Cette catégorie d'emploi augmente constamment depuis 2002, avec la montée en régime du prêt pass-travaux<sup>(1)</sup> et du loca-pass, associée à une diminution du volume des prêts pour l'accession (303 millions d'euros en 2008 après plus de 600 millions en 2001). Le montant des prêts 1 % pour l'accession à la propriété sur fonds réglementés continue de baisser en 2008 (- 12,2 % après - 15,4 % en 2007). En 2008, 35 300 prêts d'un montant moyen de 8 600 euros ont été distribués contre 40 600 en 2007. Ces prêts sont destinés en majorité au financement de logements anciens (60 %). Les opérations de travaux financées par un prêt 1 % sont au nombre de 174 000, soit 16,8 % de plus qu'en 2007. Le montant moyen de ces prêts, qui sont tous depuis 2004 des prêts pass-travaux, s'établit à 6 500 euros (voir tableau A10.2).

En 2008, comme en 2007, le montant des prêts pass-foncier, finançant « la maison à 15 euros par jour » s'élève à 50 millions d'euros (voir encadré).

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

#### Le pass-foncier

Le pass-foncier est mobilisé dans le cadre du dispositif de « la maison à 15 euros par jour » (qui fait suite à la « maison à 100 000 euros » en 2007). Ce dispositif, qui vise à fluidifier le marché de la location en facilitant l'accession à la propriété des ménages modestes, assure le financement de la maison, puis du terrain ainsi que l'octroi de l'aide personnelle au logement (APL). Ainsi, sans autre apport personnel que les frais d'acquisition et d'hypothèque, un ménage primo-accédant peut prétendre à une aide maximale de 60 000 euros. Le ménage rembourse alors 15 euros par jour, soit environ 450 euros par mois, après déduction de l'aide personnelle au logement.

Le loca-pass est une aide à l'accès au logement locatif. Les montants versés au titre de cette aide atteignent 348 millions d'euros en 2008, soit 26 % de moins que l'année précédente. Cette baisse s'explique par l'effet de la loi sur le pouvoir d'achat qui limite, depuis février 2008, le dépôt de garantie à un mois de loyer, contre deux auparavant. En effet, le loca-pass finance essentiellement les avances sur les dépôts de garantie : 410 000 locataires sont bénéficiaires de ces avances en 2008.

Les prêts aux personnes physiques sur fonds non réglementés s'élèvent, quant à eux, à 57,6 millions d'euros en 2008.

Suite aux conventions d'octobre et décembre 2001, le 1 % était tenu de participer au financement du renouvellement urbain à hauteur de 457 millions d'euros par an pour une durée prévue de 5 ans. Les modalités de financement en ont été modifiées par la loi du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine qui a notamment créé l'Anru, et la convention de septembre 2003. A ce titre, le 1 % a versé 371 millions d'euros en 2007 et 182 millions d'euros en 2008. L'association Foncière Logement a été créée en 2002 dans le cadre d'une convention Etat-Union d'Economie Sociale pour le Logement (UESL), pour investir dans un parc de logements locatifs. Elle a reçu en 2008 une contribution de 838 millions d'euros de la part du 1 % logement (750 millions en 2007).

#### Garantie universelle des risques locatifs

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. En 2008, le montant de ces compensations s'élève à 9 millions d'euros, après 37 millions versés en 2007. ■

**Tableau A10.1**

## SUBVENTIONS ET AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

En millions d'euros

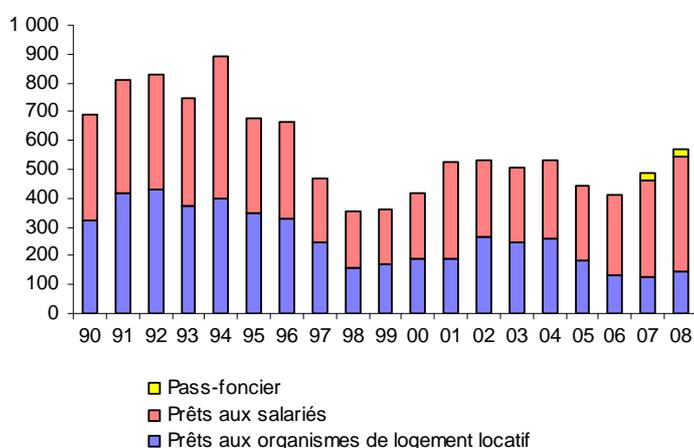
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
Subventions	157,3	136,8	82,1	35,0	45,0	75,0	158,0	186,0	196,0
Avantages de taux	758,9	688,8	680,0	420,5	531,7	443,2	411,4	484,3	567,7
Logement locatif	364,1	320,0	346,0	190,0	262,1	185,9	134,8	126,4	143,7
Salariés	394,8	368,5	334,0	230,5	269,5	257,3	276,6	338,0	402,1
Pass-foncier								19,9	21,9

Sources : Compte du logement 2008 – Anpeec

**Graphique A10.1**

## AVANTAGES DE TAUX DU « 1 % LOGEMENT »

En millions d'euros



Sources : Compte du logement 2008 – Anpeec

**Tableau A10.2**

## MONTANTS ET NOMBRE D'AIDES DES DIFFERENTS EMPLOIS DU « 1% LOGEMENT »

Montant des aides (millions d'euros)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ensemble des aides	1 513	1 362	1 475	1 620	1 671	1 839	1 939	1 970
dont – prêts pass-travaux	686	689	686	721	789	871	962	1 137
dont – aides loca-pass	142	251	319	307	348	404	470	348
dont – prêts pass-foncier							50	50
Nombre d'aides distribuées (milliers)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ensemble des aides	558	662	705	683	760	866	966	984
dont – prêts pass-travaux	106	102	105	112	124	137	149	174
dont – aides loca-pass	363	485	522	477	543	629	727	723
Montant moyen (euros)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
D'un prêt pass-travaux	6 472	6 755	6 533	6 438	6 363	6 358	6 456	6 534
D'une aide loca-pass	391	518	611	644	641	642	646	481

Sources : Compte du logement 2008 – Anpeec

## A11 - LES PRELEVEMENTS

En 2008, les prélèvements fiscaux relatifs au logement s'élèvent à 57,2 milliards d'euros, en hausse de 6,8 % (voir *tableau A11.1*). Les prélèvements progressent continûment depuis 2001. Sur cette période, leur augmentation annuelle moyenne s'établit à 5,8 % (voir *graphique A11.1*).

### Légère hausse des prélèvements spécifiques au logement

Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement progressent de 3 % et s'établissent à 25,6 milliards d'euros en 2008. Le poste principal des prélèvements spécifiques (69,9 %) est constitué des taxes liées à la production de service de logement. Avec 17,9 milliards d'euros en 2008, ces prélèvements sont en hausse de 3,7 %. La taxe foncière sur les propriétés bâties, leur principale composante, progresse de 4,4 % pour s'établir à 15 milliards d'euros.

Le montant des prélèvements liés aux mutations ralentit en 2008. En hausse de 1,5 % (après + 6,2 % en 2007), il est de 7,2 milliards d'euros. Les prélèvements afférents notamment à la publicité foncière, aux activités des hypothèques et à la plus-value immobilière sont en baisse de 8 %. Ils sont fortement impactés par l'important recul du nombre de transactions immobilières : l'activité immobilière est en baisse de 2,7 %. Le montant des droits d'enregistrement, taxes au profit des communes ou des conseils généraux, s'élève à 5,8 milliards d'euros (+ 3,9 %).

Les prélèvements liés à la construction de logements sont stables, malgré l'affaiblissement de ce secteur d'activité économique. Ils s'établissent à 502 millions d'euros en 2008.

### Forte progression des autres prélèvements relatifs au logement

Le montant des prélèvements non spécifiques au logement s'établit à 31,5 milliards d'euros. Après la forte diminution en 2000 (- 10,8 %), liée à la baisse du taux de TVA pour les travaux réalisés dans les logements anciens, les prélèvements non spécifiques augmentent régulièrement entre 2001 et 2007 (+ 5,5 % par an en moyenne), et plus fortement encore en 2008 (+ 10,2 %).

Cette accélération tient à celle de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) relative au logement. Qu'elle soit liée à l'investissement, à la consommation ou la production de service liée au logement, la TVA progresse globalement de 10,9 % pour s'établir à 27,7 milliards d'euros. Alors que la part des prélèvements tenant à la TVA sur la consommation d'énergie diminue entre 2001 et 2008 (- 5 points), celle liée à la TVA sur les investissements de logements neufs est en hausse de 7 points durant cette période (voir *graphique A11.2*).

Les autres taxes, sur l'eau, les assurances, l'énergie ou les produits pétroliers s'élèvent de 5,9 % et s'établissent à 3,4 milliards d'euros

Les prélèvements effectués au profit des collectivités territoriales augmentent de 3,4 %. Leur part dans la totalité des prélèvements diminue progressivement depuis 2002. Elle représente, en 2008, 39 % de l'ensemble des prélèvements après 43 % en 2002. Les prélèvements effectués au profit de l'État, essentiellement des prélèvements non spécifiques au logement sont en hausse de 10,1 % en 2008. ■

### Concepts et méthodes : les prélèvements

Les prélèvements fiscaux relatifs au logement sont définis selon deux catégories :

#### - Les prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement

Ils comprennent les prélèvements liés à la consommation associée au service de logement (droit de bail), les prélèvements liés à la production du service de logement (contribution sur les revenus locatifs – taxe additionnelle au droit de bail, jusqu'en 2000, taxe foncière sur les propriétés bâties, impôts sur les revenus immobiliers ou sur les sociétés), les prélèvements liés aux mutations (taxe de publicité foncière, droits d'enregistrement, frais d'assiette et de recouvrement, salaire du conservateur des hypothèques, impôts sur les plus-values immobilières) et les prélèvements liés à la construction (taxe locale d'équipement, taxes départementales 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 les terrains, sur les logements neufs, sur dépenses d'amélioration et gros entretien, sur frais de notaire et frais d'agence), la contribution sociale généralisée sur les revenus immobiliers, et autres taxes (taxe intérieure sur les produits pétroliers, taxes locales sur l'énergie, taxes sur l'eau, taxes sur les assurances, impôts, taxes et versements assimilés sur les rémunérations).

Les prélèvements effectifs sont versés à l'État ou au profit des collectivités territoriales. Certains prélèvements leur incombent sous forme de dépenses fiscales (remboursement de la TVA liée aux travaux d'amélioration et gros entretien, amortissement Périssol...).

Tableau A11.1

LES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT

En millions d'euros

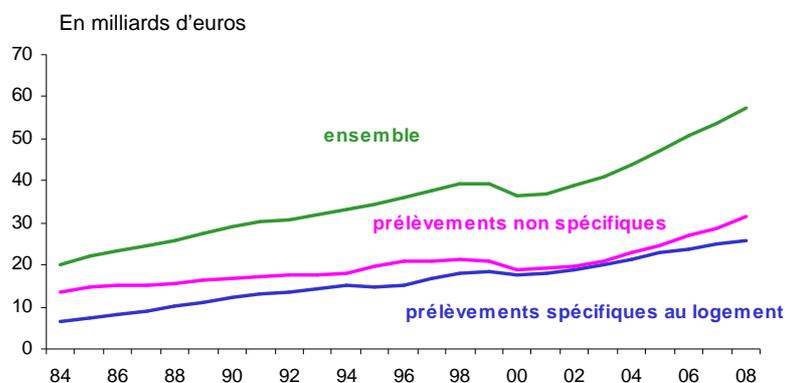
	1984	1990	1995	2000	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Prélèvements s'appliquant spécifiquement au logement</b>									
Prélèvements liés à la consommation associée au service de logement	362	596	818	309	0	0	0	0	0
Prélèvements liés à la production de service de logement	4 748	7 654	10 641	12 868	14 901	16 128	16 550	17 260	17 894
<i>dont taxe foncière sur les propriétés bâties (*)</i>	<i>2 807</i>	<i>5 142</i>	<i>7 963</i>	<i>10 117</i>	<i>11 943</i>	<i>12 876</i>	<i>13 727</i>	<i>14 381</i>	<i>15 013</i>
Prélèvements liés aux mutations (*)	1 436	3 637	3 124	4 321	5 769	6 261	6 688	7 102	7 212
Prélèvements liés à la construction	159	290	222	258	339	367	400	501	502
<b>Total des prélèvements spécifiques</b>	<b>6 706</b>	<b>12 176</b>	<b>14 805</b>	<b>17 757</b>	<b>21 009</b>	<b>22 755</b>	<b>23 637</b>	<b>24 863</b>	<b>25 608</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>						8,3	3,9	5,2	3,0
<b>Autres prélèvements relatifs au logement</b>									
Taxe sur la valeur ajoutée	11 653	14 021	16 052	15 353	19 165	20 869	23 250	24 954	27 663
CSG sur les revenus immobiliers	0	0	220	266	315	324	350	463	474
Autres taxes	1 791	2 756	3 249	3 169	3 236	3 329	3 335	3 221	3 410
<b>Total des autres prélèvements</b>	<b>13 443</b>	<b>16 777</b>	<b>19 522</b>	<b>18 788</b>	<b>22 716</b>	<b>24 522</b>	<b>26 935</b>	<b>28 638</b>	<b>31 548</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>						7,9	9,8	6,3	10,2
<b>Total des prélèvements</b>	<b>20 149</b>	<b>28 953</b>	<b>34 327</b>	<b>36 545</b>	<b>43 725</b>	<b>47 277</b>	<b>50 573</b>	<b>53 501</b>	<b>57 156</b>
<i>Evolution annuelle (en %)</i>						8,1	7,0	5,8	6,8

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

Source : Compte du logement 2008

Graphique A11.1

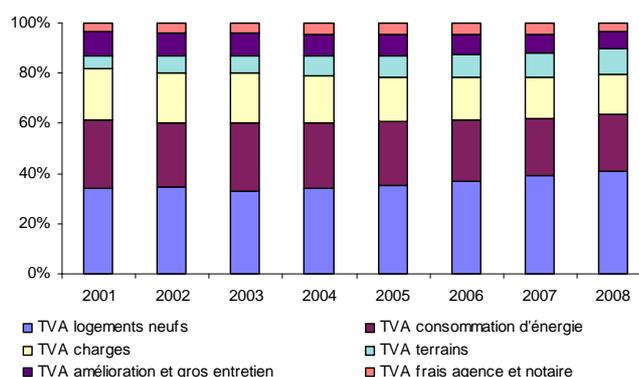
LES PRELEVEMENTS FISCAUX RELATIFS AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2008

Graphique A11.2

LES COMPOSANTES DE LA TVA RELATIVE AU LOGEMENT



Source : Compte du logement 2008



# DEUXIEME PARTIE

## DOSSIER

---



## LES MENAGES MULTIPROPRIETAIRES

### PARC, USAGES, ET GEOGRAPHIE

Environ cinq millions de ménages multipropriétaires possèdent quatorze millions de logements (leur résidence principale et neuf millions de logements supplémentaires). Les ménages concernés sont plus aisés et plus âgés en moyenne que l'ensemble des propriétaires. Par rapport à ces derniers, ils vivent plus souvent en couple. Propriétaires de plusieurs logements incluant presque toujours leur résidence principale, ils ne possèdent pas tous un patrimoine immobilier très important : deux tiers d'entre eux n'ont qu'un seul logement supplémentaire. La fonction des logements supplémentaires est en grande majorité locative même si la moitié des multipropriétaires jouissent d'une résidence secondaire. Toutes choses égales par ailleurs, posséder une résidence secondaire est fortement lié au fait d'être cadre, ou de profession intellectuelle ou d'habiter en centre ville d'une grande unité urbaine. Posséder un logement locatif est fortement prévalant chez les agriculteurs, les artisans, les commerçants ou les chefs d'entreprises. Dans ce cas le propriétaire habite très près de son logement locatif (63 km en moyenne), alors que la distance entre résidence principale et secondaire est plus importante (203 km en moyenne).

Les locataires propriétaires, dont un tiers étaient propriétaires auparavant, le sont principalement suite à des événements professionnels ou familiaux (prise d'emploi, problème de santé, héritage et divorce).

#### LE PARC DETENU PAR LES MULTIPROPRIETAIRES

En 2008, 25,8 millions des 32,8 millions de logements constituant le parc en France, appartiennent à des personnes physiques, le reste étant possédé par des personnes morales (*voir compte du logement fiche D1*). Ce parc est détenu par 16,6 millions de ménages, au sein desquels on recense 5,1 millions de multi propriétaires, c'est-à-dire de ménages possédant deux logements ou plus (*voir encadré : dénombrer les ménages multipropriétaires et le parc de logements afférent*).

Presque tous, soit 5 millions, sont propriétaires du logement qu'ils occupent, alors que 100 000 sont locataires de leur résidence principale (généralement dans le parc privé) ou logés à titre gratuit, mais possèdent deux biens immobiliers ou plus (*voir tableau 1*).

Les ménages multipropriétaires possèdent, en plus de leur résidence principale, 9 millions de logements qu'ils louent, ou utilisent à titre de résidence secondaire ou bien laissent vacants. L'usage principal est l'investissement locatif (5,4 millions de logements), devant la fonction de résidence secondaire (2,8 millions de logements). Le reste, soit un peu plus d'un million de logements, est non occupé.

Deux tiers des 5 millions de multipropriétaires possèdent deux logements (soit un seul logement en plus de leur résidence principale), 17 % en possèdent trois, et 15 % quatre ou plus (*voir tableau 2*).

**Tableau 1 : STATUT DES MENAGES MULTIPROPRIETAIRES (PART EN %)**

Propriétaire occupant	96,6
Locataire social	0,7
Locataire privé	1,9
Logé gratuit	0,8
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>

source : ENL 2006

**Tableau 2 : MENAGES MULTIPROPRIETAIRES - NOMBRE DE LOGEMENTS POSSEDES (PART EN %)**

deux logements	67,7
trois logements	17,4
quatre logements	6,2
cinq logements	3,0
six logements	2,1
sept logements	1,2
huit logements ou plus	2,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

source : ENL 2006

Le nombre de ménages possédant un ou plusieurs logements à des fins d'investissement locatif (bailleurs personnes physiques) est légèrement plus important que celui des propriétaires de résidences secondaires (*voir encadré*).

Les ménages ne possédant qu'un seul bien supplémentaire sont moins massivement portés vers l'investissement locatif (53 % d'entre eux déclarent posséder un logement dédié à cet usage - *voir annexe - tableau H*). Ceux qui possèdent plusieurs biens immobiliers supplémentaires perçoivent pour 93 % d'entre eux des revenus d'un logement locatif, de surcroît, 68 % font de l'investissement locatif exclusivement. En revanche, moins de 20 % d'entre eux possèdent une résidence secondaire.

Par ailleurs, près de 20 % des ménages multipropriétaires détiennent au moins un logement vacant, qu'ils ne louent pas ni n'utilisent, que ce soit temporairement (vacance fractionnelle) ou plus structurellement. Les propriétaires d'un seul logement supplémentaire sont plus fréquemment détenteurs de ce type de logement.

Bien que ces chiffres se doivent d'être maniés avec précaution (*voir encadré*), ils révèlent une hétérogénéité au sein de la population des multipropriétaires.

#### **Encadré : dénombrer les ménages multipropriétaires et le parc de logements afférent détenu**

L'enquête nationale logement (ENL) menée par l'Insee contient un questionnaire sur les ménages possédant plusieurs biens immobiliers. Elle fournit des informations sur l'usage des biens supplémentaires (investissement locatif, résidence secondaire ou logement vacant) que l'on peut croiser avec les caractéristiques des ménages. Par rapport aux autres sources (Recensement et FILOCOM), le dénombrement des propriétaires personnes physiques concernés et du parc de logements qu'ils détiennent est sous-estimé (moins d'un million de résidences secondaires et un peu plus de 4 millions de logements locatifs y sont recensés). L'estimation de ces grandeurs nécessite de combiner ces trois sources, le recensement fournissant les tailles de chacun des parcs, FILOCOM informant sur la structure des propriétaires, et l'ENL fait le lien entre les deux en donnant le nombre moyen de logements possédés par les ménages multipropriétaires selon chacun des usages des logements supplémentaires.

Selon FILOCOM, les personnes physiques possèdent 77,8 % des résidences principales, 93,2 % des résidences secondaires et 67,1 % des logements vacants.

Les ménages propriétaires possèdent donc 25,8 millions de logements sur les 32,8 que compte le parc total. Ces logements se décomposent en :

- 15,9 millions de logements qu'ils occupent en tant que résidence principale ;
- 5,6 millions de logements qu'ils louent (soit, une partie du parc locatif privé) ;
- 3,0 millions de résidences secondaires ;
- 1,3 million de logements vacants.

Ainsi, le nombre de logements possédés par des personnes physiques et qui ne sont pas utilisés par ces mêmes ménages en tant que résidence principale s'élève à 9,9 millions (5,6 + 3,0 + 1,3).

Par ailleurs, l'ENL dénombre 0,6 million de locataires de leur résidence principale ou de personnes logées gratuitement et possédant un logement, et 0,1 en possédant plusieurs (*voir infra « les ménages locataires de leur résidence principale et propriétaires d'autres logements »*).

Les 15,9 millions de propriétaires occupants se divisent entre ménages unipropriétaires (X) et ménages multipropriétaires (Y) avec  $X + Y = 15,9$  (équation ménages).

L'ENL nous informe par ailleurs que les multipropriétaires possèdent en moyenne 2,8 logements. On a donc :

$$(X*1) + (Y*2,8) + (0,6*1) + (0,1*2,8) = 25,8 \text{ millions de logements (équation logements)}$$

La combinaison des 2 relations donne :

X = 10,9 millions de propriétaires occupants unipropriétaires possédant 10,9 millions de logements ;  
Y = 5,0 millions de propriétaires occupants multipropriétaires possédant 14,0 millions de logements.

Au total, les ménages propriétaires se répartissent de la façon suivante :

	Nombre de ménages	Nombre de logements possédés selon leur utilisation					en millions	
		Ensemble	RP	LL	RS	Vacants	Nombre moyen de logements par ménage	
<b>PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS DE LEUR RP</b>	<b>15,9</b>	<b>24,9</b>	<b>15,9</b>	<b>5,1</b>	<b>2,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,6</b>	
<i>dont unipropriétaires</i>	10,9	10,9	10,9	0,0	0,0	0,0	1,0	
<i>dont multipropriétaires</i>	5,0	14,0	5,0	5,1	2,7	1,2	2,8	
<i>dont LL uniquement</i>	1,9	6,3	1,9	4,4	0,0	0,0	3,3	
<i>dont RS uniquement</i>	2,0	4,2	2,0	0,0	2,2	0,0	2,1	
<i>dont vacants uniquement</i>	0,7	1,7	0,7	0,0	0,0	1,0	2,3	
<i>dont plusieurs types</i>	0,4	1,8	0,4	0,7	0,5	0,2	4,6	
<b>LOCATAIRES DE LEUR RP OU LOGES GRATUITS</b>	<b>0,7</b>	<b>0,9</b>	<b>0,0</b>	<b>0,56</b>	<b>0,25</b>	<b>0,14</b>	<b>1,3</b>	
<i>dont unipropriétaires</i>	0,6	0,6	0,0	0,3	0,2	0,1	1,0	
<i>dont LL uniquement</i>	0,3	0,3	0,0	0,3	0,0	0,0	1,0	
<i>dont RS uniquement</i>	0,2	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	1,0	
<i>dont vacants uniquement</i>	0,1	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1	1,0	
<i>dont multipropriétaires</i>	0,1	0,3	0,0	0,26	0,05	0,04	2,8	
<i>dont LL uniquement</i>	0,06	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0	3,3	
<i>dont RS uniquement</i>	0,003	0,01	0,0	0,0	0,01	0,0	2,9	
<i>dont vacants uniquement</i>	0,01	0,02	0,0	0,0	0,0	0,02	2,0	
<i>dont plusieurs types</i>	0,04	0,12	0,0	0,06	0,04	0,02	3,1	
<b>Total</b>	<b>16,6</b>	<b>25,8</b>	<b>15,9</b>	<b>5,66</b>	<b>2,95</b>	<b>1,34</b>	<b>1,6</b>	

RP : résidence principale ; LL : logement locatif ; RS : résidence secondaire

Sources : ENL, FILOCOM, parc de logements

## LES MENAGES MULTIPROPRIETAIRES : UN GROUPE HETEROGENE

Les ménages multipropriétaires présentent la particularité d'être à la fois plus âgés que le reste de la population des propriétaires, de percevoir des revenus plus élevés, et d'être bien plus souvent mariés.

L'âge moyen de la personne de référence du ménage s'établit à près de 60 ans pour les multipropriétaires contre 56 ans pour les ménages unipropriétaires. Cet écart s'explique par une sur-représentation de la part des ménages âgés de 58 ans ou plus parmi les multipropriétaires : cette classe d'âge concentre 71 % des propriétaires de résidence secondaire, 58 % de ceux qui détiennent un logement vacant et 51 % des possesseurs de logement locatif, contre 48 % pour l'ensemble des propriétaires (voir annexe - tableau A).

Le revenu médian des ménages multipropriétaires est 1,5 fois plus élevé que celui des ménages unipropriétaires (24 346 € par unité de consommation contre 15 900 €).

Les ménages mariés sont également sur représentés parmi les multipropriétaires : 71 % des propriétaires de résidence secondaire ou de logement locatif sont mariés, contre 60 % dans l'ensemble de propriétaires.

Les catégories agriculteurs, artisans-entrepreneurs possédant un logement locatif ou vacant sont en très forte proportion ; de même les cadres possédant une résidence secondaire.

En séparant les effets propres de chacune de ces caractéristiques, c'est-à-dire en menant une analyse toutes choses égales par ailleurs, la variable 'revenu' ressort comme étant celle qui a le pouvoir explicatif le plus fort au regard de la probabilité d'être multipropriétaire (quel que soit l'usage du bien immobilier). Cette dernière est continûment croissante avec le revenu et les effets sont importants : appartenir au 10<sup>e</sup> décile de revenu augmente les chances d'être multipropriétaire pour un ménage de 20 points par rapport au 5<sup>e</sup> décile et de 30 points par rapport au 1<sup>er</sup> décile (voir tableau C en annexe).

La CSP est la seconde variable discriminante sur les chances de posséder plusieurs logements : être agriculteur (en activité ou en retraite) augmente celles-ci de 16 points par rapport à être ouvrier ou l'avoir été.

La probabilité d'être multipropriétaire augmente avec l'âge jusqu'à 69 ans puis diminue ensuite : avoir entre 63 et 70 ans augmente les chances de posséder plusieurs logements de 8 points par rapport à être âgé de moins de 35 ans.

Être marié ajoute 6 points par rapport à être divorcé.

La localisation de la résidence principale exerce un rôle propre qui est davantage négligeable. Entre résider en banlieue de villes de 20 000 à 200 000 habitants et résider à Paris intra muros, la probabilité d'être multipropriétaire augmente de 5 points

### **La population des ménages multipropriétaires n'en est pas moins hétérogène**

*L'âge est discriminant tout au long de la vie sur le fait de posséder une résidence secondaire, il l'est beaucoup moins pour le logement locatif*

L'effet propre de l'âge (toutes choses égales par ailleurs) est très marqué pour ceux qui font le choix de posséder une résidence secondaire en plus de leur résidence principale. La probabilité de posséder une résidence secondaire en plus de sa résidence principale augmente continûment avec l'âge. Elle se stabilise à partir de 65 ans (*voir tableau C en annexe*). En revanche, l'âge est beaucoup moins discriminant sur la probabilité de posséder un (ou plusieurs) bien(s) à usage locatif en plus de sa résidence principale. Les 35-75 ans sont ainsi quasiment égaux devant la probabilité de posséder ce type de logement. Seuls les moins de 35 ans d'une part, et les plus de 75 ans d'autre part sont très significativement moins concernés

*Le revenu est corrélé positivement dans les deux cas*

60 % des propriétaires de résidence secondaire appartiennent aux trois derniers déciles de revenu, contre 50 pour les propriétaires de logement locatif (*voir tableau A en annexe*). Posséder une résidence secondaire va davantage de pair avec l'aisance financière, le bien ne rapportant pas de revenu locatif. Par ailleurs, les ménages situés dans la tranche de revenus la plus faible, détiennent plus fréquemment des logements vacants que l'ensemble. Ceci s'explique peut-être par l'impossibilité pour ces ménages d'engager des travaux lourds financièrement pour rendre le logement habitable.

*Les agriculteurs et les chefs d'entreprises prisent les logements à usage locatif, tandis que les cadres se portent plutôt vers les résidences secondaires.* Seulement 2 % des agriculteurs déclarent posséder une résidence secondaire, alors que 37,4 % des cadres en font état, contre 25,9 % dans l'ensemble. La probabilité d'être propriétaire d'un logement locatif quand on est agriculteur, artisans, commerçants ou chefs d'entreprises, est significativement forte. Celle d'être propriétaire d'une résidence secondaire pour ces mêmes catégories est en revanche faible. De fait, les revenus que tirent les ménages appartenant à ces catégories socioprofessionnelles sont moins réguliers que ceux perçus par les salariés. Ils bénéficient de surcroît d'un système de retraite moins avantageux. Ceci implique la nécessité de se prémunir en investissant, notamment dans le locatif, pour s'assurer un revenu de complément à la pension de retraite.

Les ménages propriétaires et sans activité professionnelle ont une probabilité d'être multipropriétaire élevée. Ce résultat, surprenant en apparence, s'explique par la structure de cette population constituée de personnes aisées financièrement : leur revenu moyen par unité de consommation (à près de 26 100 €) est certes inférieur à celui des autres multipropriétaires (près de 29 300 €) mais il est supérieur à celui des propriétaires (21 900 €).

*Les accédants* sont également portés vers le secteur locatif. Ce type de bien représente plus de 61 % des logements parmi les accédants. En raison, notamment de leur aisance financière, plus de 28 % des non accédants possèdent une résidence secondaire contre 26 % en moyenne.

*Les possesseurs de résidences secondaires habitent les communes rurales, les centres des grandes villes et la banlieue parisienne ; les possesseurs de logements locatifs habitent peu en banlieue*

Les ménages multipropriétaires possédant une résidence secondaire résident, au titre de leur résidence principale, davantage dans les unités urbaines de grandes tailles. Paris et sa banlieue concentrent 21 % d'entre eux, alors qu'elle ne concentre que 15 % des propriétaires (*voir tableau A en annexe*). Ces mêmes ménages sont également sur représentés dans les communes de banlieue des villes regroupant 200 000 à 2 millions d'habitants.

Toutes choses égales par ailleurs, la probabilité de posséder une résidence secondaire est nettement positive pour les habitants de communes urbaines par rapport aux habitants de communes rurales (*voir tableau C en annexe*). Les paramètres sont très significatifs et les habitants de communes centres ont des probabilités supérieures aux habitants de communes de banlieue.

En revanche, la localisation de la résidence principale des ménages portés sur le logement locatif ne se distingue pas de l'ensemble de celle des propriétaires : elle n'est pas en soit discriminante. Seul, le fait de

résider en banlieue parisienne révèle significativement moins de chance de posséder un logement locatif par rapport aux habitants des communes rurales.

Posséder une résidence secondaire apparaît très liée à la situation urbaine des ménages. Le fait de posséder un logement locatif répond à un autre besoin, clairement d'ordre financier.

### **Profil des propriétaires de logements locatifs**

Les propriétaires bailleurs personnes physiques peuvent être regroupés en quatre familles type homogènes (voir tableau D en annexe).

*Un groupe de retraités* composé exclusivement d'anciens artisans commerçants (64 %) et d'anciens agriculteurs (36 %). C'est le groupe dont la moyenne d'âge est la plus élevée (72 ans) et dont le revenu moyen par unité de consommation est le plus faible (20 200 €). Ils habitent en zone rurale ou dans des unités urbaines de faible taille et possèdent plusieurs logements dont de nombreux vacants acquis sans recours à un héritage. Ils sont très peu nombreux à posséder une résidence secondaire.

*Un second groupe de retraités plus aisés* que les précédents, constitué d'anciens cadres, professions intermédiaires, employés voire ouvriers. Leur revenu moyen, à près de 30 000 € par unité de vie est un tiers plus élevé que celui du groupe précédent. Ils possèdent assez massivement une résidence secondaire. Ces bailleurs résident plutôt dans les zones urbaines de plus de 200 000 habitants. Le mode d'acquisition des logements est marqué par l'héritage. Les encouragements fiscaux ne sont non plus un recours majeur.

*Un troisième groupe, plus jeune* (49 ans en moyenne) composé d'actifs de profession intermédiaire possédant en règle générale un seul bien supplémentaire et ne possédant pas de résidence secondaire. Ils habitent les zones rurales ou faiblement urbanisées. Ils sont très significativement non accédants.

*Un quatrième groupe, aux revenus très élevés* (49 ans également et 46 800 € de revenus par unité de consommation en moyenne). Ce sont des cadres et des professions libérales. Ils ont largement eu recours aux dispositifs fiscaux (42 % d'entre eux) et sont également nombreux à avoir hérité (15 % d'entre eux). Ils sont peu souvent en phase d'accession de leur résidence principale et possèdent de surcroît des résidences secondaires. Ils habitent l'unité urbaine de Paris et les grandes agglomérations.

### **GEOGRAPHIE ET DISTANCES ENTRE LES BIENS POSSEDES**

Paris est le territoire où les multipropriétaires sont massivement localisés. C'est également le département français présentant la part de propriétaires d'une résidence secondaire la plus élevée : 22 % de l'ensemble des ménages résidants à Paris, qu'ils soient propriétaires ou locataires, sont propriétaires d'une ou plusieurs résidences secondaires, contre 8,3 % au niveau national (voir tableau E en annexe).

Paris est également le lieu où la part des ménages possédant un ou plusieurs logements à usage d'investissement locatif est la plus importante (25 % des ménages y résidant).

### **Taux de propriétaires de résidences secondaires : de très fortes disparités géographiques**

Si l'on met à part la poche Île-de-France, le taux de propriétaires de résidences secondaires (mesuré, pour un département donné, par le rapport entre le nombre de ménages y résidant à titre principal et possédant une résidence secondaire en France, et le nombre de ménages total du département) est croissant au fur et à mesure que l'on va vers le sud de la France. Les régions touristiques qui y sont situées ont un taux de propriétaires de résidences secondaires élevé. Les départements des Alpes-Maritimes, des Alpes-de-Haute-Provence, de Savoie et Haute-Savoie ont des taux supérieurs à 13 %. Les Pyrénées-Orientales et le Var affichent plus de 12 % de propriétaires de résidences secondaires.

A l'opposé, les départements qui concentrent le moins de propriétaires de résidences secondaires, sont situés à l'est (Moselle, Bas-Rhin, Haut-Rhin, Meuse) et au Nord-Est (Nord, Pas-de-Calais et Ardennes). Dans ces départements, le taux de propriétaires de résidences secondaires est inférieur à 5 %.

### **Des distances plus faibles pour les logements locatifs que pour les résidences secondaires**

La distance moyenne nationale entre le lieu de la résidence secondaire et celui de la résidence principale s'établit à 202 km. Cette moyenne recouvre de fortes disparités :

L'Île-de-France, avec une moyenne de près de 400 km pour chacun des départements de banlieue, et bien que non située à une extrémité du territoire, présente la distance la plus importante (voir Tableau C en annexe).

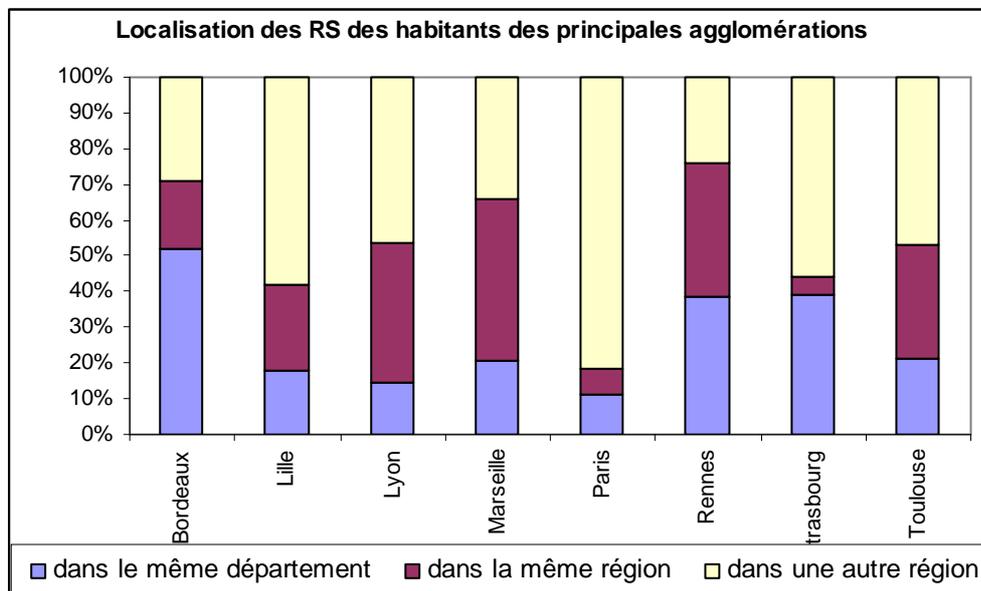
Les départements franciliens, hors Paris centre, sont très homogènes : un quart des résidences secondaires appartenant aux ménages y habitant sont situées entre 100 et 150 km, et la moitié entre 150 et 500 km. Paris intra muros fait exception en Île-de-France. De nombreuses résidences secondaires appartenant à des Parisiens y sont localisées et la distance moyenne s'établit à 275 km.

La région Île-de-France est atypique : l'essentiel des résidences secondaires est localisé dans une autre région, contrairement à ce qui prévaut en Province, notamment au sud (*voir tableau 3 et cartes en annexe*).

Dans les zones touristiques, et généralement littorales, trois quarts des résidences secondaires possédées par les ménages y habitant sont situées à moins de 80 km de la résidence principale.

En Corse, la distance résidence secondaire-principale médiane se situe entre 6 et 15 km.

**Tableau 3**



source : FILOCOM

lecture : 52 % des résidences secondaires possédées par les habitants de l'agglomération de Bordeaux sont situées dans le même département ; 71 % sont situées dans la même région, 29 % sont situées dans une autre région)

À l'exception de Paris et sa région, la localisation des résidences secondaires s'effectue relativement près de la commune d'habitation (*voir cartes*). Les propriétaires de résidences secondaires habitant de grandes agglomérations comme Strasbourg, Lille, Rennes, Marseille, Toulouse, Bordeaux, ou Lyon choisissent principalement de s'établir près de leur département de résidence. Ainsi, les Rennais s'installent en Côtes d'Armor et aux environs de Saint-Malo, les Strasbourgeois se concentrent dans le Bas-Rhin. Les Marseillais et les Lyonnais occupent les stations de ski des Alpes et fréquentent également les Bouches-du-Rhône et le Var. De la même manière, les Bordelais et Toulousains restent respectivement en Gironde et en Midi-Pyrénées, les Toulousains profitant également des Pyrénées. Dans toutes ces agglomérations se trouvent en revanche des propriétaires de résidences secondaires situées dans les Alpes et sur la Côte d'Azur.

Les propriétaires Parisiens de résidences secondaires sont les plus nombreux. Ils se répartissent sur l'ensemble du territoire (*voir carte*) avec une prédilection pour la côte d'azur, la région des Landes et les stations de ski alpines. Le Calvados ressort particulièrement dans les lieux prisés par les parisiens avec des concentrations de plus de 2 000 résidences secondaires dans quelques communes.

La répartition des logements locatifs est beaucoup plus homogène : 15,4 % des habitants en France métropolitaine possèdent un bien locatif et la distance moyenne entre la commune de résidence principale du propriétaire et la commune où le bien locatif se situe, s'établit à 64 km. La médiane pour cette même distance oscille entre 0 dans dix départements (la moitié des propriétaires bailleurs qui résident dans les départements concernés possèdent un logement locatif dans la même commune, chiffre observable sur 10 départements) et 16 km (dans les Yvelines - *voir tableau E en annexe*).

Les régions à grand nombre de propriétaires bailleurs coïncident fatalement avec les régions à fort taux de logements locatifs, et donc à forte tradition « locative » (Sud-Est ou encore la région des Landes (18,1%). Mis à part Paris, qui est le département à plus fort taux de propriétaires bailleurs (24,7 %), la part va croissante au fur et à mesure que l'on s'oriente vers le sud de la France. Deux départements d'Île-de-France ferment le classement : le Val-d'Oise et la Seine-Saint-Denis présentent tous deux un taux de moins de 10 %.

## LES MENAGES LOCATAIRES DE LEUR RESIDENCE PRINCIPALE ET PROPRIETAIRES D'AUTRES LOGEMENTS

On compte 57,8 % des ménages propriétaires de leurs résidences principales en France en 2008 (voir *fiche D1 - Parc de logements*). Ce taux de propriétaires passe à 60,6 % si on intègre les quelques 760 000 locataires de leur résidence principale, recensés par l'enquête nationale logement, qui possèdent au moins un autre bien qu'ils n'occupent pas à titre principal. En effet, même si la plupart des multipropriétaires possède leur résidence principale, certains locataires de leur résidence principale possèdent également un ou plusieurs logements à vocation locative, ou utilisés comme résidence secondaire ou pouvant être vacants. Les raisons tenant à cette situation sont multiples : les mobilités professionnelles nécessitant des déménagements imprévus, une volonté émanant du ménage de vivre en centre ville en location, ou encore la survenance d'événements (santé, divorce ou héritage).

La majorité des propriétaires locataires de leur résidence principale, louent un logement du secteur privé (voir *tableau 4*). Un tiers louent un logement social et 19 % sont logés gratuitement (ces derniers ne représentent que 8 % de l'ensemble des locataires).

**Tableau 4 : STATUT D'OCCUPATION PRINCIPAL DES LOCATAIRES PROPRIETAIRES**

	Ensemble des locataires propriétaires	Part des locataires propriétaires possédant		
		un logement locatif	une résidence secondaire	un logement vacant
Personne physique, hors gratuits	51,2	53,6	24,6	21,8
Personne morale, hors gratuits	3,1	63,4	28,9	24,2
Bailleur HLM, hors gratuits	18,1	40,8	43,2	16,2
Bailleur social, hors gratuits	9,1	52,4	28,1	25,3
Logés gratuits	18,5	53,9	22,9	21,0
Total	100,0	51,5	28,1	21,0

Source : ENL 2006

Lecture : 51,2 % des locataires propriétaires louent leur résidence principale à un bailleur personne physique. Parmi ceux-ci 53,6 % possèdent eux-mêmes un logement locatif, 24,6 % une résidence secondaire et 21,8 % un logement vacant

Plus de la moitié des locataires propriétaires font état d'un logement locatif possédé. C'est d'autant plus le cas pour ceux logeant dans le secteur privé et pour les logés gratuits. Les locataires sociaux propriétaires d'un logement se tournent quant à eux davantage vers les résidences secondaires.

Les locataires propriétaires possèdent pour 84 % d'entre eux un seul logement (voir *tableau 1 en annexe*). Il s'agit majoritairement d'un logement locatif, à 26 % d'une résidence secondaire et à 18 % d'un logement vacant. Les 16 % de locataires propriétaires de plusieurs logements restants possèdent quasiment tous un logement locatif.

Les locataires propriétaires sont sur-représentés dans les mêmes catégories sociales que les propriétaires occupants : il y a en proportion plus de cadres, de chef d'entreprises, de professions intermédiaires parmi les locataires propriétaires que dans l'ensemble de la population. Corrélativement, et d'une façon bien plus marquée encore, les tranches de revenus les plus élevées sont sur-représentées parmi les locataires propriétaires (40 % appartiennent aux trois derniers déciles). Ils sont d'ailleurs plus souvent d'âge actif (la tranche d'âge 40-62 ans est sur représentée.)

Être locataire propriétaire va de pair avec le fait d'habiter dans les grandes agglomérations en centre ville.

Le fait d'être locataire de sa résidence principale tout en possédant des biens immobiliers traduit donc une situation intermédiaire entre les locataires (dans le sens strict) et les propriétaires occupants. En lien avec la sur-représentation des tranches de revenus élevées, la catégorie « très aisée » de la typologie tabard<sup>(1)</sup> est très sur-représentée parmi les locataires propriétaires. Ce résultat n'est pas sans lien avec les choix résidentiels faits par certains ménages d'habiter dans les endroits où les prix sont très élevés, mais sans acheter, faute de patrimoine suffisant, en y louant un logement, et en acquérant, ailleurs, un logement à usage locatif de prix moins élevé.

<sup>(1)</sup> Définie à partir du statut socio-spatial des villes ou quartiers, issu des travaux de N. Tabard et G. Martin-Houssard à partir d'une description fine de la population résidente selon la profession, la situation face à l'emploi et l'activité exercée (source recensement de la population).

Au regard de la mobilité résidentielle, les locataires propriétaires ressemblent davantage aux locataires : 45 % sont dans leur logement depuis moins de quatre ans, contre 18 % pour les propriétaires et 49 % pour l'ensemble des locataires. Comme ils sont plus âgés que ces derniers, cette durée d'occupation courte provient davantage d'un déménagement que d'une primo-installation.

**Tableau 5 : Locataires propriétaires – durée d'occupation**

	Statut d'occupation			
	Propriétaire locataire	Propriétaire	Locataire	Ensemble
Moins de 4 ans	44,8	18,0	49,0	31,3
De 4 à moins de 8 ans	13,2	12,4	17,3	14,5
De 8 à moins de 12 ans	11,4	10,5	10,8	10,6
12 ans ou plus	30,6	59,1	22,9	43,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

en %

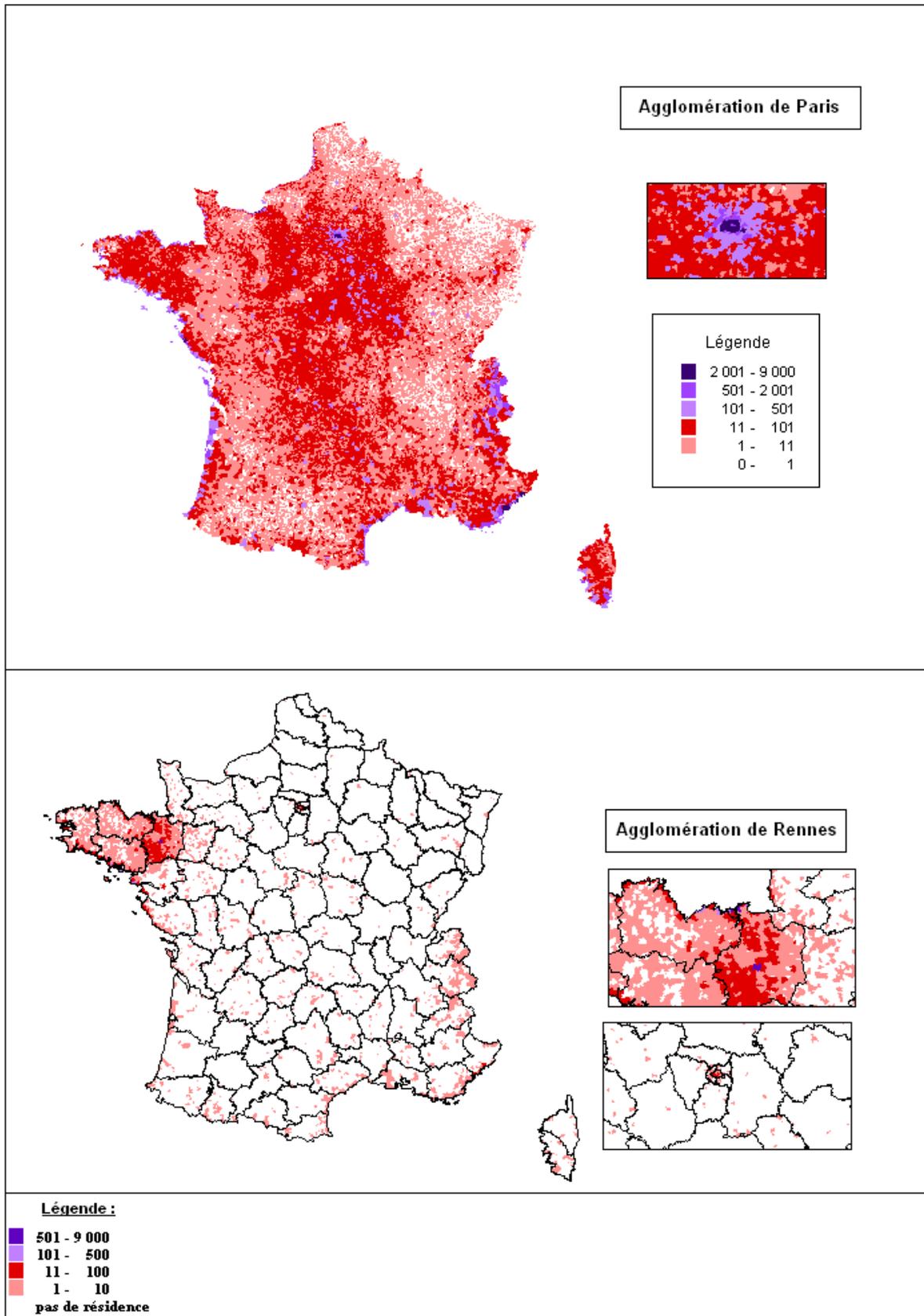
**La mobilité professionnelle, les divorces, la santé et les héritages ont un rôle explicatif important sur le statut de locataire propriétaire**

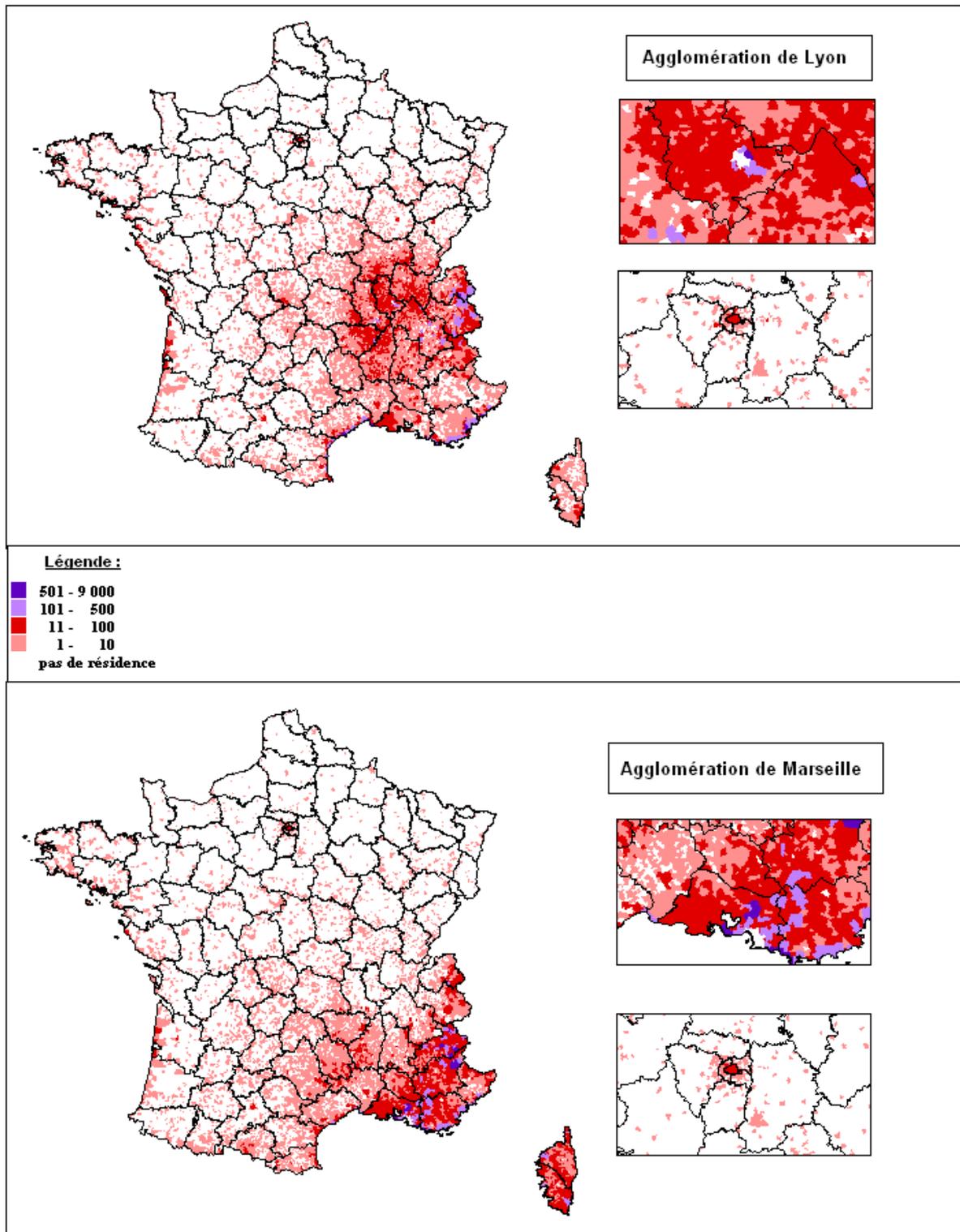
Le niveau élevé du taux de mobilité des locataires propriétaires est, pour partie, la conséquence de la survenue d'évènements personnels débouchant, pour un nombre non négligeable de ménages, sur un changement de statut au regard du logement. Parmi les locataires propriétaires emménagés récents, près de la moitié (*voir tableau J en annexe*) ont changé de logement en lien avec la prise d'un nouvel emploi, les conséquences d'un divorce ou de problèmes de santé, contre 26 % pour les locataires dans leur ensemble. Une grande partie d'entre eux étaient auparavant propriétaires de leur résidence principale : près de 40 % de ceux qui ont déménagé pour raisons professionnelles et 73 % de ceux qui ont déménagé suite à un divorce (*voir tableau K en annexe*). Dans leur grande majorité, ils ont donc conservé ce bien dont ils font un usage d'investissement locatif.

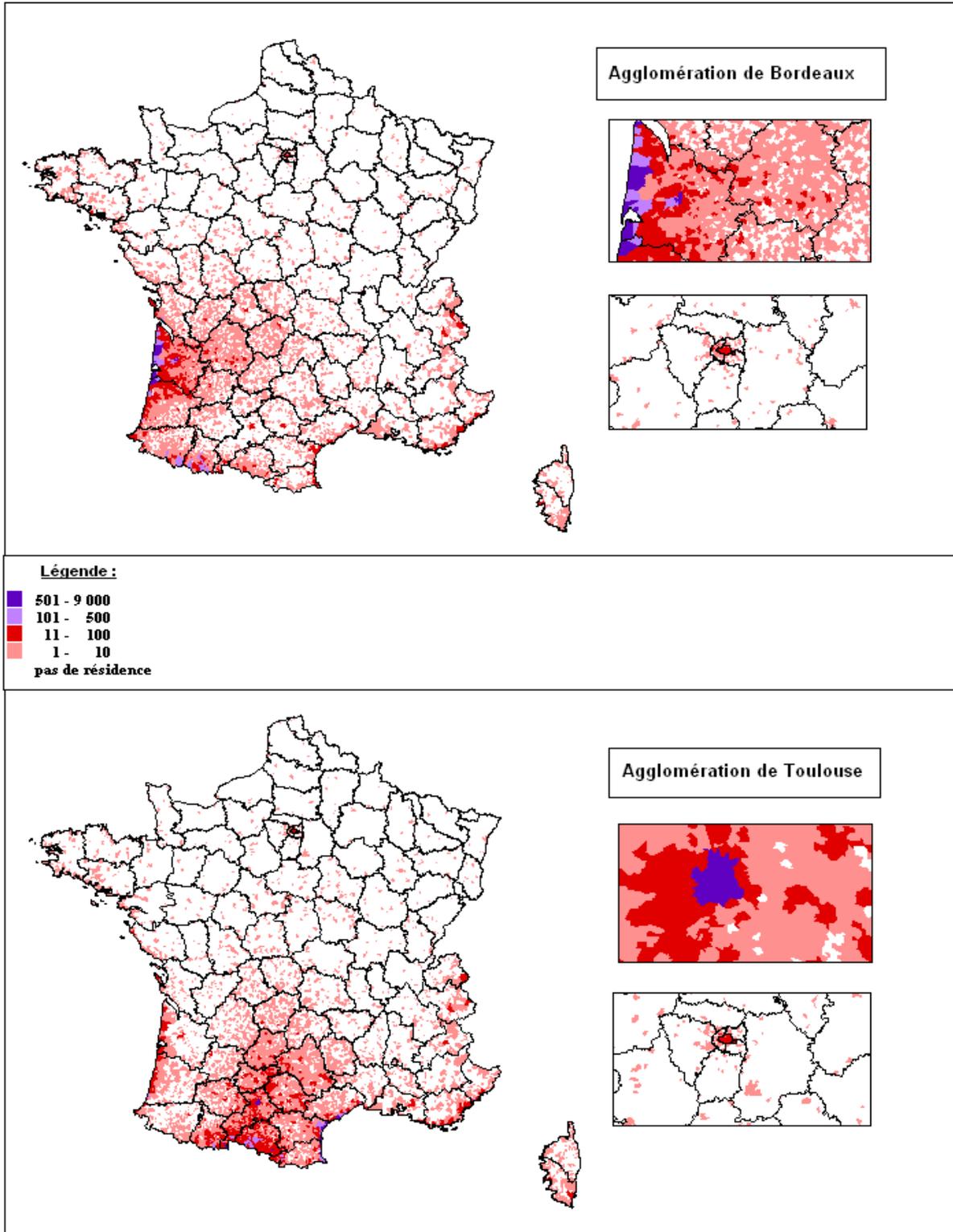
Les ménages ayant hérité d'un ou plusieurs logements, il y a moins de quatre ans, sont également sur-représentés parmi les propriétaires locataires : 7 % des ménages locataires propriétaires ont hérité d'un logement alors que seulement 5 % des propriétaires et 2 % de l'ensemble des locataires sont dans cette situation.

# ANNEXES

## CARTES 1 à 8 : LOCALISATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES DES HABITANTS DE HUIT AGGLOMÉRATIONS







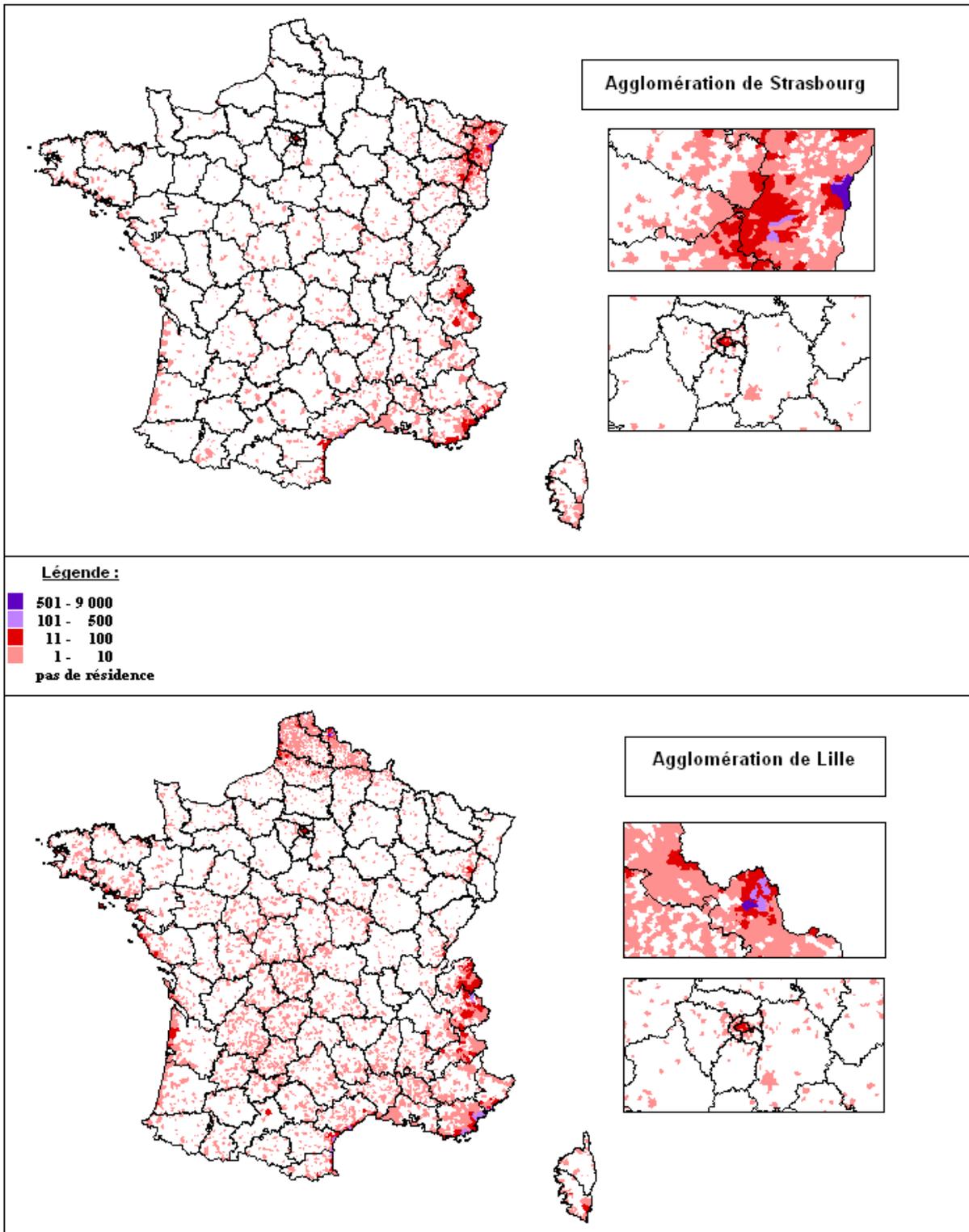


Tableau A : Caractéristiques des ménages multipropriétaires selon le type de bien possédé

		Logements locatifs (LL)		Résidences secondaires (RS)		Logements vacants (LV)		Propriétaires occupants
		Total	Dont LL uniquement	Total	Dont RS uniquement	Total	Dont LV uniquement	
<b>Age de la personne de référence</b>	Moins de 40 ans	10,3	11,0	2,3	2,1	6,2	5,9	16,0
	40-48 ans	14,3	15,2	9,0	9,3	11,5	12,0	16,5
	49-57 ans	24,5	24,6	17,6	16,9	23,9	23,8	19,8
	58-69 ans	29,2	27,8	39,3	38,1	31,5	30,6	22,1
	70 ans ou plus	21,7	21,4	31,8	33,6	26,9	27,7	25,6
<b>Revenus du ménage par unité de consommation</b>	1 <sup>er</sup> décile	4,9	5,0	4,6	5,2	7,4	7,5	9,6
	2 <sup>e</sup> décile	6,1	6,4	3,7	4,3	7,2	7,5	10,2
	3 <sup>e</sup> décile	5,8	6,3	2,8	3,7	8,9	9,7	9,6
	4 <sup>e</sup> décile	7,1	7,2	5,8	5,4	8,3	8,3	9,9
	5 <sup>e</sup> décile	8,6	9,2	6,3	7,8	7,6	7,4	10,2
	6 <sup>e</sup> décile	7,7	7,6	7,6	7,3	10,3	9,1	10,1
	7 <sup>e</sup> décile	9,5	9,5	8,9	8,7	9,6	9,4	10,1
	8 <sup>e</sup> décile	10,7	10,6	13,6	14,8	11,3	11,7	10,0
	9 <sup>e</sup> décile	15,3	14,6	16,8	16,1	13,3	12,4	10,0
	10 <sup>e</sup> décile	24,3	23,4	29,9	26,7	16,1	17,0	10,3
<b>Situation familiale de la personne de référence</b>	Homme célibataire	3,3	3,5	2,8	3,6	6,1	6,7	5,0
	Femme célibataire	1,8	2,1	2,7	3,5	2,8	3,4	4,3
	Veuf	8,2	8,0	5,7	4,6	9,8	8,4	9,3
	Veuve	2,3	2,0	3,8	4,1	3,8	2,8	3,0
	Divorcé	9,3	9,3	10,6	9,6	9,4	10,7	11,9
	Divorcée	1,3	1,2	1,2	1,1	2,3	2,5	2,3
	En couple non marié	2,5	2,6	2,4	2,8	2,5	2,7	3,9
	Mariés	71,3	71,3	70,9	70,8	63,4	62,8	60,3
<b>Catégorie sociale de la personne de référence</b>	Agriculteur	8,6	9,1	1,0	0,5	10,3	10,3	5,7
	Artisan entrepreneur	17,9	18,2	9,1	8,2	12,2	9,6	9,1
	Cadre	27,6	26,1	45,9	46,6	28,2	29,7	21,1
	Profession intermédiaire	21,1	21,1	24,2	24,5	24,3	25,9	23,6
	Employé	11,9	12,5	10,0	10,2	10,3	10,8	17,1
	Ouvrier	10,8	11,0	7,3	7,1	12,9	12,0	21,0
	Sans profession	2,0	2,0	2,5	2,9	1,8	1,7	2,4
<b>Tranche d'unité urbaine de la résidence principale du ménage</b>	Communes rurales	8,7	8,4	19,4	22,1	8,4	8,6	10,6
	CC uu < 20 000	31,6	33,0	11,4	10,6	32,5	32,6	32,3
	CB uu < 20 000	15,4	15,7	12,7	13,2	16,2	15,1	14,3
	CC uu 20 000 à 200 000	4,1	4,4	3,7	4,2	3,0	3,0	3,5
	CB uu 20 000 à 200 000	9,3	8,5	10,8	9,0	11,8	11,8	9,7
	CC uu 200 000 à 2 000 000	6,5	6,7	4,0	3,7	5,5	6,1	6,7
	CB uu 200 000 à 2 000 000	8,7	7,7	16,7	15,2	8,2	7,9	7,8
	CC uu de Paris	12,5	12,9	14,2	15,1	11,4	11,2	12,6
CB uu de Paris	3,2	2,8	7,1	6,9	3,0	3,7	2,5	
<b>Typologie Tabard du lieu de la résidence principale</b>	Très modeste	21,8	22,6	13,7	15,2	25,6	24,6	27,5
	Modeste	22,6	23,0	17,6	16,7	24,7	25,4	25,2
	Aisée	26,8	26,9	29,0	28,8	24,4	25,3	24,6
	Très aisée	28,8	27,5	39,7	39,3	25,3	24,7	22,7
<b>Accession</b>	Accédant	25,0	26,7	16,5	17,7	19,4	20,7	34,2
	Non accédant	75,0	73,3	83,5	82,3	80,6	79,3	65,8
<b>ENSEMBLE</b>		<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

CC : commune centre ; CB : commune banlieue ; uu : unité urbaine

Tableau B : Probabilité de posséder plusieurs logements dont sa résidence principale

		Coefficient	Significativité
	Constante	- 2,003	***
<b>Age de la personne de référence</b>	Moins de 35 ans	- 0,652	***
	35-39 ans	- 0,497	***
	40-43 ans	- 0,294	***
	44-48 ans	- 0,107	
	49-53 ans	- 0,009	
	54-57 ans	réf.	
	58-63 ans	0,200	**
	63-69 ans	0,267	***
	70-76 ans	0,116	
	77 ans ou plus	- 0,102	
<b>Revenus du ménage par unité de consommation</b>	1 <sup>er</sup> décile	- 0,192	**
	2 <sup>nd</sup> décile	- 0,200	**
	3 <sup>ème</sup> décile	réf.	
	4 <sup>ème</sup> décile	0,215	**
	5 <sup>ème</sup> décile	0,460	***
	6 <sup>ème</sup> décile	0,441	***
	7 <sup>ème</sup> décile	0,523	***
	8 <sup>ème</sup> décile	0,864	***
	9 <sup>ème</sup> décile	1,134	***
		10 <sup>ème</sup> décile	1,590
<b>Situation familiale de la personne de référence</b>	Homme célibataire	- 0,374	***
	Femme célibataire	- 0,532	***
	Veuf	- 0,498	***
	Veuve	- 0,375	***
	Divorcé	- 0,714	***
	Divorcée	- 0,639	***
	En couple non marié	- 0,048	
	Mariés	réf.	
<b>Catégorie sociale de la personne de référence</b>	Agriculteurs exploitants	0,817	***
	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales	0,667	***
	Cadres et professions intellectuelles supérieures	0,079	
	Professions intermédiaires	réf.	
	Employés	- 0,183	***
	Ouvriers	- 0,462	***
	Personnes sans activité professionnelle	0,397	***
<b>Tranche d'unité urbaine de la résidence principale du ménage</b>	Communes centres uu moins de 20 000 habitants	0,198	***
	Communes de banlieues uu moins de 20 000 habitants	0,211	
	Communes centres uu 20 000-199 999 habitants	0,148	**
	Communes de banlieues uu 20 000-199 999 habitants	- 0,051	
	Communes centres uu 200 000-1 999 999 habitants	0,401	***
	Communes de banlieues uu 200 000-1 999 999 habitants	0,276	***
	Commune centre uu de Paris	0,347	**
	Communes de banlieues uu de Paris	0,002	
	Communes rurales	réf.	
<b>Typologique Tabard du lieu de la résidence principale</b>	Très modeste	- 0,121	**
	Modeste	réf.	
	Aisée	0,190	***
	Très aisée	0,232	***
<b>Accession</b>	Accédant	- 0,592	***
	Non accédant	réf.	

<b>Statistiques de l'équation</b>	Nombre de logements	19 332	
	Pseudo R <sup>2</sup>	0,18	
	Type III Wald :		
	Âge	105,29	***
	Revenu par unité de consommation	561,07	***
	État matrimonial	91,19	***
	Catégorie socioprofessionnelle	266,75	***
	Unité urbaine	51,88	***
	Tabard	43,50	***
Accédant	112,88	***	

( \*\* ) : Très significatif

( \* ) : Significatif

( ) : Peu significatif

( ) : Pas du tout significatif

**Tableau C : Probabilité de posséder une résidence secondaire et probabilité de posséder un logement locatif (parmi les propriétaires occupants)**

		Résidence secondaire		Logement locatif	
	Constante	- 4,821	***	- 2,697	***
<b>Age de la Personne de référence</b>	Moins de 35 ans	- 2,058	***	- 0,496	***
	35-39 ans	- 1,701	***	- 0,219	*
	40-43 ans	- 0,849	***	- 0,074	
	44-48 ans	- 0,600	***	- 0,040	
	49-53 ans	- 0,302	*	- 0,075	
	54-57 ans	réf.		réf.	
	58-63 ans	0,491	***	- 0,058	
	63-69 ans	0,568	***	- 0,045	
	70-76 ans	0,591	***	- 0,180	
	77 ans ou plus	0,214		- 0,432	***
<b>Revenus du ménage par unité de consommation</b>	1 <sup>er</sup> décile	0,445		- 0,371	**
	2 <sup>e</sup> décile	0,502	*	- 0,394	**
	3 <sup>e</sup> décile	réf.		réf.	
	4 <sup>e</sup> décile	0,817	***	0,238	*
	5 <sup>e</sup> décile	1,011	***	0,407	**
	6 <sup>e</sup> décile	1,030	***	0,509	***
	7 <sup>e</sup> décile	0,990	***	0,588	***
	8 <sup>e</sup> décile	1,398	***	0,803	***
	9 <sup>e</sup> décile	1,496	***	1,275	***
	10 <sup>e</sup> décile	1,822	***	1,702	***
<b>Situation familiale de la personne de référence</b>	Homme célibataire	- 0,837	***	- 0,471	**
	Femme célibataire	- 0,558	***	- 0,578	***
	Veuf	- 0,564	**	- 0,477	**
	Veuve	- 0,403	***	- 0,200	*
	Divorcé	- 1,149	***	- 0,549	**
	Divorcée	- 0,850	***	- 0,351	**
	En couple non mariés	- 0,433	**	- 0,081	
	Mariés	réf.		réf.	
<b>Catégorie sociale de la personne de référence</b>	Agriculteurs exploitants	- 1,094	**	1,302	***
	Artisans, commerçants, chefs d'entreprise, professions libérales	- 0,241		1,065	***
	Cadres et professions intellectuelles supérieures	0,098		0,097	
	Professions intermédiaires	réf.		réf.	
	Employés	- 0,476	***	- 0,069	
	Ouvriers	- 0,611	***	- 0,289	**
	Personnes sans activité professionnelle	0,253		0,608	***
<b>Tranche d'unité urbaine de la résidence principale du ménage</b>	Communes centres uu moins de 20 000 habitants	0,622	***	0,135	
	Communes de banlieues uu moins de 20 000 habitants	0,122		0,265	*
	Communes centres uu 20 000-199 999 habitants	0,779	***	0,021	
	Communes de banlieues uu 20 000-199 999 habitants	0,167		- 0,002	
	Communes centres uu 200 000-1 999 999 habitants	1,455	***	0,158	*
	Communes de banlieues uu 200 000-1 999 999 habitants	0,896	***	0,249	**
	Commune centre uu de Paris	1,486	***	- 0,053	
	Communes de banlieues uu de Paris	1,212	***	- 0,380	***
Communes rurales	réf.		réf.		
<b>Typologique Tabard du lieu de la résidence principale</b>	Très modeste	- 0,194		- 0,106	
	Modeste	réf.		réf.	
	Aisée	0,304	**	0,180	**
	Très aisée	0,556	***	0,106	
<b>Accession</b>	Accédant	- 0,519	***	- 0,530	***
	Non accédant	réf.		réf.	

<b>Statistiques de l'équation</b>	Nombre de logements	19 332		19 332	
	Pseudo R <sup>2</sup>	0,21		0,14	
	Type III Wald :				
	Âge	142,75	***	30,28	***
	Revenu par unité de consommation	108,82	***	469,67	***
	État matrimonial	44,35	***	38,68	***
	Catégorie socioprofessionnelle	36,78	***	330,14	***
	Unité urbaine	133,01	***	49,02	***
	Tabard	47,14	***	15,81	***
Accédant	19,95	***	59,01	***	

( \*\*\* ) : Très significatif

( \*\* ) : Significatif

( \* ) : Peu significatif

( ) : Pas du tout significatif

**Tableau D : Multipropriétaires possédant des logements à usage locatif - Caractéristiques des quatre classes issues de la classification ascendante hiérarchique**

en %

	Classe 1	Classe 2	Classe 3	Classe 4	Ensemble
<b>Part dans l'ensemble</b>	<b>14,6</b>	<b>27,8</b>	<b>37,3</b>	<b>20,4</b>	<b>100,0</b>
Age moyen (ans)	72	69	49	49	58
Revenu moyen (€)	20 224	29 999	24 970	46 837	30 131
A bénéficié d'une aide fiscale	10,8	12,6	16,5	42,2	19,8
A hérité d'un logement	3,0	10,4	8,1	15,2	9,4
Ne possède qu'un seul logement supplémentaire	49,4	57,7	64,3	57,8	59,0
Possède deux logements supplémentaires	19,8	20,7	18,0	19,6	19,3
Possède plus de trois logements supplémentaires	30,8	21,6	17,7	22,6	21,7
Possède également une résidence secondaire	3,0	14,2	2,4	10,6	7,4
Possède également un logement vacant	6,7	4,3	4,7	3,4	4,6
Accédant	94,9	94,2	61,4	56,6	74,4
Non accédant	5,1	5,8	38,7	43,4	25,6
Unité urbaine de moins de 20 000 habitants	24,3	19,5	19,5	15,4	19,4
Unité urbaine de moins de 200 000 habitants	17,1	17,8	13,4	16,0	15,7
Unité urbaine de moins de 2 000 000 habitants	12,1	29,0	16,7	29,2	22,0
Unité urbaine de Paris	1,9	12,9	6,3	28,0	11,9
Commune rurale	44,7	20,7	44,1	11,4	31,0
Commune centre	31,5	42,6	30,3	43,1	36,5
Commune de banlieue	23,9	36,7	25,6	45,5	32,5

Tableau E : Résidences secondaires – distances à la résidence principale

Département de la résidence principale	Propriétaires de résidences secondaires		Distance (en km) entre la résidence secondaire et la résidence principale			
	Effectif	Part des résidents (multipropriétaires) possédant une RS *	Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile
Ensemble France	2 676 114	-	203	14	110	354
(75) Paris	250 735	22,0	275	21	220	484
(2A) Corse-du-Sud	13 045	18,1	76	0	14	35
(2B) Haute-Corse	14 992	17,9	55	0	6	30
(92) Hauts-de-Seine	122 792	15,2	314	115	304	502
(48) Lozère	5 357	13,3	53	0	11	55
(73) Savoie	28 037	13,2	81	0	13	77
(06) Alpes-Maritimes	73 995	13,2	127	0	31	89
(05) Hautes-Alpes	8 953	13,0	79	0	13	99
(78) Yvelines	86670	11,9	349	168	393	516
(66) Pyrénées-Orientales	26814	11,8	72	0	23	75
(09) Ariège	8863	11,5	73	0	20	117
(94) Val-de-Marne	76 542	11,2	318	122	312	496
(46) Lot	9 796	11,0	93	0	14	183
(74) Haute-Savoie	40 249	10,9	117	0	26	216
(12) Aveyron	15 645	10,9	78	4	25	121
(04) Alpes-de-Haute-Provence	8 891	10,9	89	0	33	96
(11) Aude	19 424	10,8	72	0	36	80
(23) Creuse	6 660	10,4	97	0	12	220
(15) Cantal	7 943	10,2	86	0	19	140
(83) Var	52 831	10,2	152	0	42	211
(19) Corrèze	12 801	10,2	106	0	24	241
(30) Gard	36 352	10,1	96	15	52	111
(91) Essonne	62 550	9,9	346	167	401	504
(69) Rhône	85 817	9,8	172	69	148	260
(63) Puy-de-Dôme	31 546	9,7	129	18	54	231
(34) Hérault	51 132	9,7	106	9	46	133
(13) Bouches-du-Rhône	95 716	9,4	163	42	137	195
(07) Ardèche	14 859	9,2	81	0	23	128
(31) Haute-Garonne	57 724	9,2	144	62	109	180
(87) Haute-Vienne	17 587	9,2	128	14	50	227
(43) Haute-Loire	10 248	8,9	80	0	20	147
(81) Tarn	16 378	8,5	98	12	73	132
(42) Loire	32 797	8,5	120	18	47	217
(24) Dordogne	17 616	8,3	111	0	29	190
(33) Gironde	60 724	8,3	130	42	67	172
(84) Vaucluse	23 004	8,2	124	10	91	160
(38) Isère	49 178	8,0	134	20	77	204
(41) Loir-et-Cher	13 404	7,9	194	4	153	329
(44) Loire-Atlantique	51 192	7,9	137	40	70	116
(65) Hautes-Pyrénées	9 320	7,8	119	6	45	158
(32) Gers	7 422	7,8	110	0	71	175
(64) Pyrénées-Atlantiques	25 431	7,6	129	4	65	127
(95) Val-d'Oise	46 124	7,6	342	149	372	520
(26) Drôme	18 566	7,5	118	14	76	178
(77) Seine-et-Marne	49 483	7,4	322	71	378	498
(58) Nièvre	8 473	7,3	159	0	46	338
(36) Indre	8 879	7,3	156	7	53	290

Département de la résidence principale	Effectif	Part des résidents (multipropriétaires) possédant une RS *	Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile
(21) Côte D'Or	19 716	7,3	169	22	72	294
(35) Ille-et-Vilaine	36 405	7,3	138	31	75	142
(45) Loiret	24 538	7,3	264	37	292	438
(85) Vendée	22 739	7,2	116	5	38	91
(17) Charente-Maritime	22 570	7,2	137	3	40	240
(37) Indre-et-Loire	21 737	7,1	198	21	209	280
(16) Charente	12 890	7,1	128	18	103	162
(28) Eure-et-Loir	15 654	7,1	255	23	259	411
(89) Yonne	12 505	7,0	201	0	100	401
(03) Allier	12 568	7,0	162	8	63	312
(86) Vienne	15 276	7,0	156	19	156	211
(18) Cher	11 381	6,9	185	7	104	374
(56) Morbihan	24 826	6,8	125	0	25	75
(93) Seine-Saint-Denis	53 306	6,8	297	100	263	478
(01) Ain	20 163	6,7	144	6	79	271
(40) Landes	12 572	6,6	114	5	61	116
(51) Marne	19 109	6,5	299	28	296	561
(29) Finistère	29 557	6,4	134	4	20	66
(47) Lot-et-Garonne	10 815	6,4	148	12	142	198
(72) Sarthe	18 162	6,3	204	19	216	266
(79) Deux-Sèvres	11 791	6,3	131	19	93	148
(22) Côtes-d'Armor	18 663	6,2	132	0	23	92
(82) Tarn-et-Garonne	7 427	6,2	132	8	115	203
(71) Saône-et-Loire	17 473	6,1	151	5	57	299
(39) Jura	8 114	6,0	137	3	37	297
(52) Haute-Marne	5 733	5,9	185	0	37	375
(50) Manche	14 829	5,8	127	0	22	76
(10) Aube	9 008	5,8	233	10	170	456
(61) Orne	8 723	5,7	169	5	81	254
(49) Maine-et-Loire	22 922	5,7	169	34	138	186
(14) Calvados	19 926	5,7	193	7	61	270
(27) Eure	16 737	5,6	237	10	132	412
(53) Mayenne	8 628	5,5	161	12	134	198
(25) Doubs	14 808	5,5	176	15	66	360
(60) Oise	22 725	5,5	314	51	319	529
(80) Somme	15 246	5,2	233	12	86	517
(70) Haute-Saône	6 081	4,9	159	0	28	357
(54) Meurthe-et-Moselle	17 765	4,7	280	28	139	520
(88) Vosges	9 244	4,7	204	0	33	440
(02) Aisne	12 896	4,6	282	15	193	534
(90) Territoire de Belfort	3 384	4,6	226	11	120	424
(76) Seine-Maritime	28 237	4,4	279	28	164	500
(59) Nord	56 219	4,2	341	87	184	623
(08) Ardennes	6 142	4,1	288	6	238	612
(68) Haut-Rhin	15 916	4,1	223	6	68	437
(55) Meuse	4 091	4,1	229	0	62	510
(67) Bas-Rhin	21 911	3,9	259	14	72	501
(62) Pas-de-Calais	28 149	3,7	273	23	112	573
(57) Moselle	19 464	3,6	292	8	146	557

\* : estimation : nombre de logements locatifs (ou de résidences secondaires) possédés par les habitants du département / nombre de résidences principales du département / nombre moyen de logements locatifs (ou de résidences secondaires) par tête  
source : FILOCOM

Tableau F : Logements locatifs – distances à la résidence principale

Département de la résidence principale	Propriétaires de logements locatifs		Distance (en km) entre le logement locatif et la résidence principale			
	Effectif	Part des résidents (multipropriétaires) possédant un logement locatif*	Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile
Ensemble France	5 469 210	-	63	0	5	29
(75) Paris	305 124	24,7	86	0	5	17
(2A) Corse-du-Sud	17 645	22,6	101	0	0	21
(06) Alpes-Maritimes	13 7197	22,5	107	0	0	22
(83) Var	124 636	22,2	100	0	3	33
(04) Alpes-de-Haute-Provence	18 812	21,3	64	0	0	48
(05) Hautes-Alpes	15 434	20,7	65	0	0	49
(2B) Haute-Corse	18 739	20,7	90	0	0	22
(32) Gers	20 544	19,9	55	0	7	49
(66) Pyrénées-Orientales	48 989	19,8	67	0	2	19
(12) Aveyron	30 051	19,4	60	0	4	51
(84) Vaucluse	58 655	19,3	54	0	0	20
(47) Lot-et-Garonne	35 233	19,2	50	0	5	24
(46) Lot	18 474	19,2	63	0	5	50
(34) Hérault	109 549	19,1	64	0	4	30
(15) Cantal	16 047	19,0	58	0	5	46
(13) Bouches-du-Rhône	208 551	18,9	71	0	0	29
(30) Gard	73 769	18,9	51	0	0	29
(09) Ariège	15 689	18,8	49	0	5	47
(64) Pyrénées-Atlantiques	68 053	18,8	74	0	5	33
(48) Lozère	8 097	18,6	55	0	0	68
(19) Corrèze	24 771	18,2	54	0	4	29
(24) Dordogne	41 568	18,1	57	0	5	35
(43) Haute-Loire	22 589	18,1	38	0	4	22
(40) Landes	37 601	18,1	73	0	6	56
(31) Haute-Garonne	122 921	18,1	53	0	6	23
(03) Allier	34 611	17,9	46	0	5	31
(81) Tarn	37 098	17,8	45	0	5	33
(67) Bas-Rhin	108 495	17,7	42	0	0,	17
(82) Tarn-et-Garonne	22 879	17,6	44	0	3	32
(17) Charente-Maritime	60 195	17,6	68	0	6	46
(33) Gironde	137 118	17,2	57	0	6	36
(65) Hautes-Pyrénées	22 168	17,2	57	0	3	31
(63) Puy-de-Dôme	60 704	17,2	40	0	5	21
(07) Ardèche	29 962	17,2	42	0	3	19
(11) Aude	33 435	17,2	63	0	3	50
(74) Haute-Savoie	68 164	17,1	62	0	4	22
(53) Mayenne	28 696	16,9	48	0	7	36
(26) Drôme	44 894	16,8	49	0	4	24
(35) Ille-et-Vilaine	87 845	16,3	57	0	7	37
(73) Savoie	37 263	16,2	58	0	4	32
(23) Creuse	11 258	16,2	62	0	7	61
(92) Hauts-de-Seine	141 227	16,1	98	0	6	32
(42) Loire	67 522	16,1	31	0	2	15
(86) Vienne	37 890	15,9	46	0	7	28
(22) Côtes-d'Armor	51 699	15,9	76	0	6	49
(79) Deux-Sèvres	32 448	15,9	47	0	6	38
(69) Rhône	150 841	15,9	58	0	4	28

Département de la résidence principale	Effectif	Part des résidents (multipropriétaires) possédant un logement locatif*	Moyenne	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>e</sup> quartile
(16) Charente	30 984	15,8	45	0	5	26
(68) Haut-Rhin	65 438	15,6	43	0	3	16
(50) Manche	43 051	15,4	59	0	6	42
(87) Haute-Vienne	32 030	15,4	49	0	5	29
(61) Orne	25 228	15,3	54	0	7	53
(38) Isère	101 629	15,2	49	0	5	23
(25) Doubs	44 387	15,2	45	0	2	21
(44) Loire-Atlantique	106 610	15,1	63	0	6	43
(56) Morbihan	59 447	15,0	78	0	6	44
(85) Vendée	50 955	14,9	58	0	5	39
(39) Jura	21 569	14,8	41	0	2	26
(21) Côte-d'Or	43 108	14,7	53	0	5	32
(18) Cher	25 989	14,6	54	0	6	40
(14) Calvados	55 309	14,5	59	0	7	38
(58) Nièvre	17 979	14,4	54	0	5	42
(41) Loir-et-Cher	26 274	14,2	59	0	8	60
(01) Ain	45 585	14,1	52	0	5	27
(37) Indre-et-Loire	46 217	14,0	60	0	7	39
(71) Saône-et-Loire	43 462	14,0	46	0	4	27
(72) Sarthe	43 775	13,9	47	0	6	30
(80) Somme	44 429	13,9	40	0	5	27
(78) Yvelines	110 120	13,9	106	0	16	72
(57) Moselle	81 359	13,9	43	0	3	18
(88) Vosges	29 729	13,9	45	0	4	23
(45) Loiret	50 681	13,8	60	0	8	64
(89) Yonne	26 431	13,7	59	0	7	69
(49) Maine-et-Loire	58 752	13,5	50	0	7	30
(29) Finistère	67 275	13,4	88	0	6	28
(54) Meurthe-et-Moselle	54 915	13,4	50	0	4	21
(90) Territoire de Belfort	10 659	13,3	50	0	3	14
(08) Ardennes	20 993	13,1	50	0	4	26
(70) Haute-Saône	17 399	13,0	46	0	4	27
(36) Indre	17 141	13,0	59	0	7	62
(27) Eure	41 274	12,8	55	0	8	45
(94) Val-de-Marne	94 066	12,7	77	0	5	18
(76) Seine-Maritime	86 604	12,3	48	0	5	25
(10) Aube	20 797	12,2	56	0	5	35
(02) Aisne	37 025	12,2	47	0	5	36
(51) Marne	38 925	12,2	66	0	6	41
(55) Meuse	13 259	12,1	57	0	5	43
(28) Eure-et-Loir	28 236	11,8	63	0	10	74
(91) Essonne	79 459	11,6	86	0	10	33
(59) Nord	161 725	11,2	48	0	4	15
(52) Haute-Marne	11 686	11,1	59	0	4	48
(77) Seine-et-Marne	80 589	11,1	72	0	10	47
(60) Oise	49 531	11,0	63	0	9	44
(62) Pas-de-Calais	84 514	10,3	43	0	4	23
(95) Val-d'Oise	63 128	9,6	77	0	7	26
(93) Seine-Saint-Denis	71 538	8,4	57	0	3	13

\* : estimation : nombre de logements locatifs (ou de résidences secondaires) possédés par les habitants du département / nombre de résidences principales du département / nombre moyen de logements locatifs (ou de résidences secondaires) par tête  
source : FILOCCOM

Tableau G : Locataires propriétaires : caractéristiques

	Locataires propriétaires	Ensemble des ménages	Ensemble propriétaires occupants	Ensemble locataires privés
<b>Catégorie socioprofessionnelle</b>				
Agriculteur	2,4	3,7	5,8	0,7
Artisan entrepreneur	8,8	7,1	9,1	5,3
Cadre	24,9	16,7	21,1	15,0
Profession intermédiaire	22,8	21,2	23,6	19,7
Employé	22,8	22,2	17,1	25,0
Ouvrier	12,0	24,1	21,0	25,3
Sans profession	6,2	5,0	2,4	9,0
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Statut matrimonial</b>				
Homme célibataire	9,6	8,9	5,0	17,1
Femme célibataire	7,7	9,1	4,3	17,1
En couple non mariés	15,7	13,3	9,3	22,5
Veuf	2,1	2,3	3,0	1,4
Veuve	9,2	10,5	12,0	5,8
Divorcé	3,9	3,2	2,3	4,3
Divorcée	9,3	6,2	3,9	7,1
Mariés	42,5	46,6	60,3	24,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Revenus par UC</b>				
1 <sup>er</sup> décile	10,1	17,0	9,6	24,9
2 <sup>e</sup> décile	5,7	12,3	10,2	13,1
3 <sup>e</sup> décile	7,3	10,7	9,6	11,3
4 <sup>e</sup> décile	6,3	10,1	9,9	10,4
5 <sup>e</sup> décile	10,2	9,7	10,2	9,3
6 <sup>e</sup> décile	9,5	9,0	10,1	7,7
7 <sup>e</sup> décile	10,6	8,6	10,1	7,8
8 <sup>e</sup> décile	12,3	7,9	10,0	5,7
9 <sup>e</sup> décile	11,8	7,4	10,0	5,5
10 <sup>e</sup> décile	16,1	7,3	10,3	4,2
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Tranche d'âge</b>				
Moins de 35 ans	15,5	19,0	7,9	42,9
35 à 39 ans	9,0	9,5	8,2	11,0
40 à 43 ans	10,2	7,1	6,9	6,8
44 à 48 ans	11,9	9,1	9,6	7,4
49 à 53 ans	10,9	9,7	10,6	6,8
54 à 57 ans	8,6	7,8	9,2	5,3
58 à 62 ans	11,5	8,5	10,5	4,9
63 à 69 ans	5,8	9,0	11,5	4,3
70 à 76 ans	6,0	9,2	11,9	4,5
77ans ou plus	10,6	11,1	13,7	6,1
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

	Locataires propriétaires	Ensemble des ménages	Ensemble propriétaires occupants	Ensemble locataires privés
<b>Tranche d'unité urbaine</b>				
Communes rurales	11,7	24,1	32,3	15,6
CC uu - de 20 000	13,9	13,4	14,3	12,9
CB uu - de 20 000	2,5	2,7	3,5	1,9
CC uu 20 000 à 200 000	15,6	13,2	9,7	16,9
CB uu 20 000 à 200 000	5,0	6,0	6,7	3,9
CC uu 200 000 à 2 000 000	14,9	11,7	7,8	19,7
CB uu 200 000 à 2 000 000	9,7	12,4	12,6	10,9
CC uu de Paris	9,0	4,4	2,6	7,8
CB uu de Paris	17,7	12,1	10,6	10,4
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Mobilité</b>				
N'a pas déménagé dans les 4 dernières années	55,5	69,1	82,3	40,5
A déménagé au cours des 4 dernières années	44,5	30,9	17,7	59,5
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<b>Typologie Tabard du lieu de la RP</b>				
Très modeste	20,8	28,0	27,5	19,6
Modeste	21,0	24,9	25,2	23,6
Aisée	22,2	23,7	24,6	25,0
Très aisée	36,0	23,4	22,7	31,8
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Tableau H : Ménages multipropriétaires – type de logements possédés (part en %)

	Ensemble des multipropriétaires	Multipropriétaires possédant un seul logement supplémentaire	Multipropriétaires possédant plusieurs logements supplémentaires
Ne possèdent que des logements locatifs (LL)	57,8	53,1	67,8
Ne possèdent que des résidences secondaires (RS)	18,5	26,4	1,8
Ne possèdent que des logements vacants	14,9	20,5	3,2
Possèdent uniquement des LL et des RS	5,4	-	16,7
Possèdent uniquement des LL et des vacants	2,8	-	8,7
Possèdent uniquement des logements vacants et des RS	0,4	-	1,2
Possèdent les 3 types de logement	0,2	-	0,6
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

source : ENL 2006

**Tableau I : Locataires propriétaires – type de logements possédés (part en %)**

<b>Un seul logement</b>	<b>83,8</b>
Dont logement vacant	17,7
Dont logement locatif	40,2
Dont résidence secondaire	25,9
<b>Plusieurs logements</b>	<b>16,2</b>
Dont uniquement logements vacants	1,2
Dont uniquement logements locatifs	8,5
Dont uniquement résidences secondaires	0,4
Dont logements vacants et résidences secondaires	0,4
Dont logements vacants et logements locatifs	2,8
Dont résidences secondaires et logements locatifs	2,8
<b>Ensemble</b>	<b>100,0</b>

Source : ENL 2006

**Tableau J : Raison du déménagement des ménages ayant emménagé il y a moins de quatre ans**

	Statut d'occupation			
	Propriétaire locataire	Propriétaire	Locataire	Ensemble
Sinistre	0,9	0,02	0,7	0,4
Changement d'environnement	4,6	8,8	3,6	5,4
Nouvel emploi	<b>20,6</b>	7,5	12,3	10,6
Rapprochement lieu de travail	12,6	2,8	11,6	8,5
Rapprochement famille	3,6	2,8	4,4	3,8
Fonder un foyer	6,9	6,3	11,2	9,5
Divorce	<b>17,5</b>	3,9	10,9	8,5
Raisons de santé	<b>6,1</b>	1,5	2,6	2,2
Départ de chez les parents	3,1	2,1	9,8	7,1
Voisinage trop bruyant	1,9	2,4	4,3	3,6
Logement de meilleure qualité	4,3	5,5	7,7	6,9
Logement plus grand	13,1	11,5	13,2	12,6
Logement plus petit	0,7	2,0	1,3	1,5
Changer de statut locataire ou propriétaire	1,5	41,0	0,5	14,6
Loyer plus bas ou maison moins chère à entretenir	2,6	0,9	5,2	3,7
Autres	0,2	0,9	0,8	0,8
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

Source : ENL 2006

**Tableau K : Statut d'occupation quatre ans auparavant des ménages locataires propriétaires ayant déménagé**

<b>Déménagement pour raisons professionnelles</b>	
Propriétaire	35,6
Locataire	31,5
Logé gratuit	15,7
Manquant	17,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>
<b>Déménagement suite à un divorce</b>	
Propriétaire	73,4
Locataire	17,5
Logé gratuit	4,8
Manquant	4,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>

Source : ENL 2006



# **TROISIÈME PARTIE**

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

---



# Annexes méthodologiques, Nomenclatures et Glossaire

---

<b>Présentation du compte du logement</b> .....	<b>145</b>
I – Le domaine du compte du logement.....	145
II- Le cadre d'analyse .....	146
II.1 – Une analyse par filière de production du service du logement.....	146
II.1.1 – Les résidences principales : deux filières de production du service.....	146
II.1.2 – Les résidences secondaires .....	147
II.1.3 – Les logements vacants .....	147
II.1.4 – Les locaux d'hébergement .....	147
II.1.5 – Les filières du compte du logement .....	148
II.2 – Flux et agrégats du compte du logement.....	148
II.2.1 – Les opérations économiques.....	148
II.2.2 – La description des flux .....	148
II.2.3 – La dépense nationale de logement.....	149
II.3 – La structure du compte.....	150
<b>Nomenclatures et définitions</b> .....	<b>151</b>
I – Nomenclatures .....	151
I.1 - La nomenclature des dépenses courantes .....	151
I.2 - La nomenclature des dépenses en capital .....	152
I.3 - La nomenclature du financement des acquisitions de logements et des travaux.....	153
I.4 - La nomenclature du financement de la dépense en capital.....	154
I.5 - La nomenclature des aides .....	155
II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement.....	157
<b>Glossaire</b> .....	<b>159</b>
Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah).....	159
Aide à la personne .....	159
Aide à la pierre .....	159
Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT) .....	159
Aide personnalisée au logement (APL).....	159
Allocation de logement (AL) .....	160
Amortissement Périssol.....	160
Caisse des dépôts et consignations.....	160
Comité interprofessionnel du logement (CIL).....	161
Conventionnement .....	161
Crédit foncier de France.....	161
Épargne logement .....	161

Le Plan d'épargne logement (PEL) .....	161
Le compte d'épargne logement (CEL).....	162
Fonds de solidarité pour le logement (FSL).....	162
Garantie des risques locatifs (GRL).....	162
Habitation à loyer modéré (HLM) .....	162
La Fédération nationale des OPHLM et des OPAC .....	163
La Fédération nationale des sociétés anonymes d'HLM .....	163
La Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM .....	163
La Fédération nationale des sociétés de crédit immobilier de France.....	163
La Fédération nationale des associations régionales d'HLM.....	163
Loi de 1948.....	163
Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) .....	164
Participation des employeurs à l'effort de construction (dite « 1 % logement ») .....	164
Pass-foncier .....	164
Prêt à l'accession à la propriété (PAP) .....	164
Prêt à l'accession sociale (PAS) .....	164
Prêt à 0 %.....	165
Prêt conventionné (PC) .....	165
Prêt locatif aidé (PLA) .....	165
Le prêt locatif aidé de la Caisse des Dépôts et Consignations (PLA CDC).....	165
Le prêt locatif aidé du Crédit Foncier de France (PLA CFF) .....	166
PLA fiscal et PLUS .....	166
Prêt locatif social (PLS) .....	167
Prêt locatif intermédiaire (PLI).....	167
Prime à la cuve.....	167
Prime à l'amélioration de l'habitat (PAH).....	167
Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos) .....	168
Résorption de l'habitat insalubre (RHI) .....	168
Statut du bailleur privé.....	168
Surface corrigée .....	169
Surface habitable .....	169
Surface utile.....	169

## PRESENTATION DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### I - Le domaine du compte du logement

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

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

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

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

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

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

secteur de la construction ou des promoteurs liées au logement.

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

## II - Le cadre d'analyse

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

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

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

Toutefois, bien que représentant la grande majorité des cas, ces situations ne sont pas les seules possibles. Il était donc nécessaire, pour décider de la structure du compte, d'inventorier les différents cas. Cette analyse repose sur la décomposition en trois fonctions des opérations

relatives au logement, chacune de ces fonctions correspondant à l'un des éléments du droit de propriété :

- la consommation de service de logement correspond aux opérations relatives à l'usage du logement ;
- la production de service de logement correspond aux opérations relatives à la cession du droit d'usage d'un logement ;
- la possession du logement correspond aux opérations donnant à l'agent le droit de disposer juridiquement du logement.

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

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

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

Tableau 1

DEFINITION DES FILIERES DE PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT

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

En revanche, il est nécessaire d'opérer des distinctions à l'intérieur de chaque filière afin de

pouvoir étudier les situations les plus significatives : les propriétaires occupants sont

ventilés en accédants et en non accédants et les locataires, y compris ceux logés à titre gratuit, sont distingués selon la catégorie de bailleurs : personnes physiques, HLM, autres bailleurs sociaux et autres personnes morales.

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

### II.1.2 - Les résidences secondaires

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

### II.1.3 - Les logements vacants

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

- la vacance frictionnelle. De courte durée, elle concerne les logements en attente d'occupation : logements provisoirement sans locataires, logements subissant des travaux, logements acquis mais non encore occupés par leur propriétaire ;
- la vacance structurelle. Elle se caractérise par une durée plus longue et par le fait qu'aucune utilisation des logements n'est prévue dans un avenir proche.

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

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

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

### II.1.4 - Les locaux d'hébergement

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

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

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

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

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

**Tableau 2**

LES FILIERES DU COMPTE DU LOGEMENT

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

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

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

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

### II.2.1 - Les opérations économiques

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

Toutes les opérations concernant les occupants sont des opérations courantes. Il s'agit essentiellement des dépenses liées à l'occupation de logements, en particulier la consommation de service de logement (y compris les redevances pour locaux d'hébergement), les dépenses d'énergie, les charges locatives récupérables et les petits travaux effectués dans les logements. Par ailleurs, les occupants perçoivent des aides, principalement des aides à la personne, qui permettent d'alléger le montant de leurs dépenses. Le compte du logement ne décrit ni l'origine, ni l'affectation des ressources externes au domaine (salaires, revenus du patrimoine...).

C'est l'activité des producteurs du service qui constitue l'activité caractéristique du compte satellite du logement. Lorsqu'on isole cette activité,

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

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

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

### II.2.2 - La description des flux

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

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

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

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

dans le compte du logement reposent cependant en partie sur les versements de crédits.

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

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

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

### ***Une analyse homogène***

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

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

Cette analyse est celle du cadre central de la comptabilité nationale. Elle s'applique sans aucune difficulté au cas où le service est produit par un propriétaire bailleur et où le loyer versé par le locataire mesure la valeur de ce service. Il s'agit en l'occurrence d'un service marchand. De même, un propriétaire qui met son logement gratuitement à la disposition d'un tiers est également producteur d'un service marchand. Pour l'occupant, ce service constitue en effet un avantage en nature. Celui-ci est par ailleurs

retracé par un flux transféré aux occupants par les propriétaires des logements.

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

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

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

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

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

La dépense nationale en logement est un agrégat qui mesure l'effort consacré par la collectivité au domaine du logement. L'une des difficultés du calcul de la dépense nationale en logement est d'éliminer tout double compte entre ses différentes composantes. Celle-ci comprend en premier lieu la consommation en biens et services spécifiques au

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

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

### II.3 - La structure du compte

La partie centrale du compte, fondée sur les conventions décrites précédemment, comprend plusieurs types de tableaux. Les emplois courants des occupants font l'objet du tableau 20. La somme des dépenses qui y sont enregistrées constitue la

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

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

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

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

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

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

# NOMENCLATURE ET DEFINITIONS

## I – Nomenclature

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

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

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

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

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

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

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

## I.5 - La nomenclature des aides

code	libellé	contenu
	<b>Aides aux consommateurs</b>	
30.1.1	Aides personnelles perçues	Concerne l'APL, l'ALF, l'ALS ainsi que les primes de déménagement effectivement perçues par les bénéficiaires. Le détail de ces aides figure dans le tableau 314 (aides perçues 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).
	<b>Aides aux producteurs</b>	
30.6	Aides perçues	Ce sont les aides financières versées directement aux bénéficiaires, (= 30.6.1 + 30.6.2).
30.6.1	Aides à l'investissement perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides (PLA, PALULOS, PAH, subventions ANAH et 1 % logement...). Pour les PLA CDC/CPHLM, la subvention est comptabilisée en aide à l'investissement perçue depuis 1988, date à partir de laquelle elle a été déconnectée du prêt pour être versée directement à l'organisme constructeur.
30.6.2	Subventions d'exploitation perçues	cf. dans le tableau 314 le détail de ces aides.
30.7	Avantages de taux	Ils concernent les prêts dont le taux est inférieur à celui du marché. L'ensemble des prêts qui apportent un avantage de taux figure dans le tableau 314. Une distinction a été faite entre les prêts aidés et les prêts réglementés.(= 30.7.1 + 30.7.2).
30.7.1	Prêts aidés	Il s'agit de prêts qui font l'objet de versements d'aides de la part de l'État : PLA, PLATS, PALULOS, PAP, 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 du 1 % logement et les autres prêts CDC.
30.8	Avantages fiscaux	cf. dans le tableau 314 le détail des avantages fiscaux accordés aux producteurs.
30.9	Autres aides	Cette catégorie comprend des aides qui ne peuvent pas être considérées comme des aides perçues, ni comme des avantages de taux, ni comme des avantages fiscaux. Elles comprennent l'exonération de TFPB compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et le PLA fiscal. Elles apparaissent dans les tableaux 311 et 314.
30.10	Avantages conférés aux producteurs de service de logement	= 30.6 + 30.7 + 30.8 + 30.9

NOMENCLATURE ET DEFINITIONS

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

## II – Définitions relatives aux locaux d'hébergement

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

### Les locaux d'hébergement pour personnes âgées

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

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

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

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

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

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

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

Les hospices et les maisons de retraite, rattachés ou non à un hôpital, regroupent 72 % des lits disponibles, en 1999. Les centres de long séjour représentent 26 % du parc et hébergent des personnes privées de leur autonomie de vie, pour la plupart âgées. Pour le reste (2 % des lits),

l'accueil des personnes âgées est assuré par les résidences d'hébergement temporaire, les établissements expérimentaux et dans les « logements foyers » associés à des structures d'habitat communautaires. Ce cas est très minoritaire, la plupart des logements foyers étant des regroupements de logements indépendants, considérés comme des logements ordinaires.

### Les locaux d'hébergement pour adultes handicapés

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

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

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

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

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

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

### **Les foyers de travailleurs**

Ils accueillent des travailleurs migrants, des jeunes travailleurs, mais aussi quelques étudiants et des retraités. Dans les foyers de jeunes travailleurs et de travailleurs migrants, les occupants disposent d'un lit, de draps et du mobilier nécessaire. Les occupants prennent en charge le nettoyage des chambres, mais le nettoyage des parties communes est assuré par l'établissement. Certains établissements offrent d'autres services, tels que la restauration. Les foyers de travailleurs dans le compte du logement, concernent donc les foyers adhérents à l'UFJT (Union des Foyers des Jeunes Travailleurs) et les foyers de travailleurs migrants, les foyers gérés par la Sonacotra et subventionnés par l'Acisé (Agence Nationale pour la Cohésion Sociale et l'Égalité des Chances, anciennement FASILD).

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

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

Les foyers privés sont considérés comme des locaux d'hébergement mais n'ont pas pu être intégrés au compte, faute d'information. 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 pour l'amélioration de l'habitat (Anah)

L'Anah est un établissement public à caractère administratif dont le rôle est d'attribuer une aide à l'amélioration de l'habitat 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<sup>er</sup> octobre précédant la date du dépôt du dossier.

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

L'Anah a fait l'objet d'une importante réforme en 2001. Initialement limité au parc locatif, le rôle de l'agence est désormais élargi à l'ensemble du parc privé. Le décret en Conseil d'Etat du 20 avril 2001 portant réforme de l'Anah s'est appliqué, dès sa publication, aux propriétaires-bailleurs et aux propriétaires-occupants au 1<sup>er</sup> janvier 2002.

### Aide à la personne

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

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

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

### Aide à la pierre

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

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

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

### Aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées (ALT)

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

### Aide personnalisée au logement (APL)

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

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001, les barèmes de l'allocation logement (AL) et de l'aide personnalisée au logement (APL) sont unifiés dans le secteur locatif.

Les barèmes ont été actualisés le 1<sup>er</sup> janvier 2007 selon les principes suivants :

- les loyers plafonds, les redevances et les mensualités plafonds des aides personnelles au logement ont été revalorisés de 2,8 % avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

- le forfait de charges a été réévalué de 1,8 %.

En application de la loi instituant le droit opposable au logement du 5 mars 2007, et à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2008 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 de logement (AL)**

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

Il en existe deux types :

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

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

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

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

Pour éviter le surpeuplement, des surfaces minimales sont imposées.

### **Amortissement 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<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 août 1999 à condition que le permis de construire ait été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1999 et que l'achèvement du logement intervienne avant le 1<sup>er</sup> juillet 2001. Il permet au propriétaire-bailleur de bénéficier d'une déduction des revenus fonciers égale à 10 % du prix d'acquisition pour les quatre premières années et à 2 % pour les vingt années suivantes. Le total des déductions représente donc 80 % de la valeur du logement. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement pendant 9 ans et le taux de la déduction forfaitaire des revenus fonciers est fixé à 6 %.

De nouveaux régimes d'amortissement des logements acquis et destinés à la location, ont été mis en place depuis 1999 (voir statut du bailleur privé).

### **Caisse des dépôts et consignations**

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

Au titre de cette mission, la Caisse des Dépôts, gestionnaire de près de 80 milliards d'euros de prêts de très longue durée est également chargée de la procédure d'allègement de la dette des organismes d'HLM et se voit confier la responsabilité de la sécurité des encours et de la surveillance du risque encouru sur ces prêts. Cet encours important s'est accumulé au cours de trois époques marquées chacune par un mode particulier de financement du logement social :

- avant 1966, les organismes d'HLM empruntaient auprès de l'Etat par l'intermédiaire de la Caisse des Dépôts ;

- entre 1966 et 1985, les organismes d'HLM se finançaient auprès de la Caisse de prêts aux organismes d'HLM (CPHLM) ;

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

### **Comité interprofessionnel du logement (CIL)**

Les comités interprofessionnels du logement sont des associations à but non lucratif destinées à collecter et à utiliser dans la construction les fonds provenant de la "participation des employeurs à l'effort de construction" (Peec) (*voir ce terme*). Ils sont regroupés au sein de l'UESL (Union d'Economie Sociale du Logement), créée par la loi du 30 décembre 1996 pour remplacer l'Unil (Union Nationale Interprofessionnelle du Logement). L'UESL peut conclure avec l'Etat des conventions définissant des politiques nationales d'emploi de la Peec. L'activité des organismes collecteurs est régie par l'Agence Nationale pour la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (Anpeec), créée en 1988, qui en élabore les règles et contrôle leur mise en application. L'Anpeec contrôle également le respect des conventions conclues entre l'Etat et l'UESL.

### **Conventionnement**

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

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

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

### **Crédit foncier de France**

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

Grâce à l'expérience acquise et à la spécificité de son statut (établissement constitué sous forme de société anonyme et placé sous le contrôle des pouvoirs publics), le Crédit Foncier de France était naturellement désigné pour mettre en application la politique du logement

définie par les pouvoirs publics. C'est à ce titre qu'il a été chargé, à partir de 1950, de la distribution des prêts spéciaux à la construction, contribuant ainsi pour une part décisive à la reconstitution et au développement du parc immobilier français.

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

Depuis 1999, le Crédit Foncier de France est adossé au groupe Caisse d'Epargne. Il est déchargé désormais de l'ensemble des missions de service public qu'il remplissait pour le compte de l'État (contrôle des prêts conventionnés désormais assuré par la Société de Gestion du Fonds de Garantie de l'Accession Sociale à la Propriété (SGFGAS), suivi du marché hypothécaire, versement de la prime pour l'amélioration de l'habitat désormais assuré par l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah), etc...).

### **Épargne logement**

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

Il existe deux types d'épargne logement :

#### **Le plan d'épargne logement (PEL)**

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<sup>er</sup> août 2003. Les versements sont adaptés aux possibilités financières de l'épargnant, avec un apport initial minimal de 225 euros et un versement annuel de 540 euros au minimum (le plafond des dépôts est fixé à 61 200 euros au terme du contrat).

Le prêt est accordé au taux de 4,20 % l'an et d'une durée de 2 à 15 ans, au choix selon les possibilités de remboursement. Plus l'épargne est importante, plus le montant du prêt est élevé. Il peut atteindre jusqu'à 92 000 euros.

De 1998 à 2009, les taux ont évolué comme suit :

En juin 1998, le taux de rémunération est fixé à 4 % (prime d'Etat incluse) et le prêt est accordé au taux de 4,6 %.

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

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

En août 2003, la rémunération passe à 3,5% et le taux du prêt à 4,2 %.

Pour les plans d'épargne logement ouverts à compter du 12 décembre 2002, l'octroi de la prime d'Etat 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<sup>er</sup> 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'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %. Depuis le 1<sup>er</sup> août 1999, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

A partir du 1<sup>er</sup> juillet 2000, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3,5 %.

Depuis le 1<sup>er</sup> août 2003, la rémunération est de 1,5 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt baisse à 3 %.

Au 1<sup>er</sup> août 2005, la rémunération passe à 1,25 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 2,75 %.

Au 1<sup>er</sup> février 2006, la rémunération revient à 1,5 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 3 %.

Au 1<sup>er</sup> août 2006, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1<sup>er</sup> août 2007, la rémunération remonte à 2 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 3,5 %.

Au 1<sup>er</sup> février 2008, la rémunération passe à 2,25 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 3,75 %.

Au 1<sup>er</sup> août 2008, la rémunération monte à 2,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 4,25 %.

Au 1<sup>er</sup> février 2009, la rémunération passe à 1,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 3,25 %.

Au 1<sup>er</sup> mai 2009, la rémunération baisse à 1,25 % (hors prime d'Etat) et le taux du prêt à 2,75 %.

En août 2009, la rémunération s'établit à 0,75 % (hors prime d'Etat). Le taux du prêt est de à 2,25 %.

### **Fonds de solidarité pour le logement (FSL)**

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

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

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

Les fonds de solidarité logement sont décentralisés auprès des conseils généraux depuis le 1<sup>er</sup> 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 OPHLM et des Opac**

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

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

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

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 de production d'HLM dont l'activité était limitée depuis juillet 1971 à des interventions comme prestataires de service des coopératives de construction ou des personnes physiques, pour ce qui concerne la construction ou la gestion des prêts, ont vu leur compétence étendue par la loi du 20 juillet 1983 tant en accession que dans le secteur locatif.

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

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

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

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

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

#### **Loi de 1948**

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

- la liberté des loyers pour la construction privée neuve ;

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

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

### **Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)**

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

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

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

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

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

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

Les employeurs d'au moins dix salariés sont assujettis au versement d'une participation à l'effort de construction dont le montant est une

fraction (actuellement 0,45 %) du montant des salaires versés ; cette participation permet de financer l'acquisition et l'aménagement de terrains destinés à la construction de logements sociaux, la construction, l'agrandissement, l'amélioration ou l'acquisition-amélioration de logements.

### **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<sup>er</sup> octobre 1995, par le prêt à 0 %.

### **Prêt à l'accession sociale (PAS)**

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

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

## Prêt à 0 %

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

Ce nouveau prêt est remboursable sans intérêt. Il peut être accordé pour construire ou acheter un logement 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<sup>er</sup> novembre 1997 aux ménages qui ne sont pas déjà propriétaires (les « primo-accédants »). Les conditions de remboursement dépendent du revenu des accédants : le remboursement est d'autant plus long que le revenu de l'emprunteur est faible. Un différé d'amortissement total ou partiel est également applicable.

Le nombre de prêts n'est pas contingenté. Le prêt à 0 % est distribué de façon banalisée par tous les établissements de crédit ayant passé une convention avec l'Etat. Il est financé à partir des ressources ordinaires de ces établissements. Jusqu'en 2005, la subvention de l'Etat, 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'Etat, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> février 2005.

## 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'Etat. Il est distribué par des banques et organismes financiers qui ont signé une convention avec l'Etat 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'Etat (*voir le terme "conventionnement"*).

## Prêt locatif aidé (PLA)

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

Il existe deux circuits de financement :

### Le prêt locatif aidé de la caisse des dépôts et consignations (PLA CDC)

Il peut être accordé aux organismes d'HLM et aux SEM pour le financement de la construction de logements destinés à être occupés par des ménages dont les revenus ne dépassent pas des plafonds de ressources.

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

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

Le Prêt Locatif Aidé d'Insertion est créé en 1990. Il devient le Prêt Locatif Aidé Très Social en 1994 et s'adresse aux collectivités locales ou leurs groupements et aux organismes œuvrant dans le domaine de l'insertion par le logement. Les revenus des ménages occupants ces logements

ne doivent pas dépasser 60 % des plafonds de ressources du régime général. Les loyers fixés par la convention signée entre l'Etat et l'organisme bénéficiaire ne doivent pas dépasser 80 % du plafond du régime général, ce qui permet aux locataires de bénéficier de l'APL.

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

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

### **Le prêt locatif aidé du crédit foncier de France (PLA CFF)**

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

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

Le prêt accordé par le Crédit Foncier de France est financé par une ressource obligataire et par une subvention de l'Etat au taux de 18,6 % versée au Crédit Foncier. 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<sup>er</sup> octobre 1996.

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

Pour le PLA CDC neuf, la subvention au taux de 12 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % sur les travaux de construction. Pour le PLA CFF neuf, la « subvention » versée à l'organisme financier est remplacée par un taux

de TVA de 5,5 % et le prêt CFF par un prêt conventionné locatif CFF. Pour le PLA CDC très social neuf, la subvention au taux de 20 % est remplacée par un taux de TVA de 5,5 % et le maintien d'une subvention au taux de 8 %. Le PLA TS neuf combine ainsi une part de subvention classique et le nouveau régime.

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

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

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

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

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

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

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

Les conditions de financement ont évoluées :

- Fin 2008, le taux des prêts est de 4,6 %.

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

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

- La durée des prêts de la CDC pour l'achat du foncier (dans le neuf) et pour la partie acquisition (dans les opérations d'acquisition-amélioration) est allongée de 32 à 50 ans.

Les opérations de construction-démolition et les résidences sociales bénéficient de taux de subvention de 12 % dans le neuf comme dans l'acquisition-amélioration, les opérations expérimentales bénéficient des taux respectifs de 8 % dans le neuf et 13 % dans l'ancien.

### **Prêt locatif social (PLS)**

Les prêts locatifs sociaux (PLS) ont été créés par décret du 6 mars 2001 et succèdent aux PPLS-CFF (ex PLA-CFF).

Le champ d'application des opérations éligibles au PLS est identique à celui du PLUS. Les personnes physiques comme les personnes morales peuvent réaliser des opérations financées en PLS, toutefois les PLS de la CDC ne peuvent être attribués qu'aux organismes d'HLM ou aux SEM.

Refinancés par les fonds d'épargne centralisés à la Caisse des dépôts et consignations (livret A pour le PLS), ces prêts sont désormais consentis, d'une part directement par la Caisse des Dépôts et Consignations, d'autre part par le Crédit foncier de France et Enténial (ex-Comptoir des Entrepreneurs) ainsi que par les établissements ayant répondu aux appels d'offres organisés par la CDC pour l'attribution des enveloppes annuelles, sous l'égide du ministère de l'Économie, de l'Industrie et de l'Emploi.

L'octroi des prêts est subordonné à l'obtention d'une décision favorable de l'Etat et à la passation d'une convention ouvrant droit à l'APL. Les taux des prêts sont indexés sur le livret A et d'une durée maximale de 30 ans. Comme les PLUS, les opérations PLS bénéficient du taux de TVA à 5,5 % et sont exonérées pendant 15 ans de la TFPB (Taxe foncière sur la propriété bâtie).

### **Prêt locatif intermédiaire (PLI)**

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

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

Ces prêts font l'objet d'une convention entre le ministère de l'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<sup>er</sup> mars 1996, le seuil des travaux à réaliser pour les opérations d'acquisition - amélioration est abaissé de 25 % à 15 % du prix d'achat.

Les PLI sont attribués prioritairement en 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<sup>er</sup> janvier 2002, cette prime aux propriétaires occupants est distribuée par l'Anah.

### **Prime à l'amélioration des logements à usage locatif et occupation sociale (Palulos)**

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

La règle générale est une subvention d'un montant au plus égal à 20 % du coût prévisionnel des travaux dans la limite du montant des travaux subventionnables (85 000 francs soit 12 958 euros).

Depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 1999 ;

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

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

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

Le dispositif « Robien » créé à l'article 91 de la **loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003** a remplacé le dispositif « Besson » pour les logements neufs. Il est entré en vigueur en août 2003 avec application rétroactive en avril 2003.

Le dispositif antérieur est modifié sur les points suivants :

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

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

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

L'article 40 de la **loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite loi « ENL »)** apporte des modifications au « dispositif Robien » et introduit le dispositif « Borloo populaire » pour les opérations réalisées à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> septembre 1948 qui réglemente les

loyers de certains logements achevés avant sa promulgation. Il s'agit d'une surface qui multipliée par un loyer au mètre carré, donne la valeur locative du logement. Cette surface est obtenue en affectant à la superficie des pièces habitables et des autres parties du logement des correctifs qui tiennent compte, notamment, de l'éclairage, de l'ensoleillement et de l'équipement de logement.

### **Surface habitable**

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

### **Surface utile**

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



## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 24 novembre 2008

---

**Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 24 novembre 2008.**

Nota Bene : pour une meilleure lisibilité, ce compte-rendu ne reprend pas volontairement l'ordre chronologique de la réunion. Les éléments discutés ont été regroupés par thème.

M. Gressier ouvre la séance en présentant les excuses pour leur absence de Messieurs Bernard Coloos, Patrick Doutréline, Jean-Claude Driant, Gilles Horenfeld, Claude Taffin, et Sylvain Gouteron tout en précisant que Messieurs Coloos, Doutréline et Taffin sont représentés par Messieurs Loïc Chapeaux, Christophe Robert et Maxime Chodorge.

Il annonce ensuite l'ordre du jour, à savoir les dépenses courantes en 2007 et 2008, la ré-estimation des loyers suite à l'intégration des données financières de l'enquête logement 2006, et enfin l'étude sur le poids du logement dans le budget des ménages.

M. Mouillart émet une vive réserve sur l'opportunité même d'une présentation des comptes du logement au cours de la réunion. L'intégration des données de l'enquête logement conduit à réviser les dépenses de loyers à la baisse de 20 milliards d'euros (- 9,2%). Au préalable à toute présentation des résultats, M. Mouillart souhaite mieux comprendre la révision substantielle de la masse des loyers, aussi bien les traitements effectués que les conséquences en termes d'évolutions des dépenses de logements, et ceci d'autant plus que plusieurs années sont affectées.

Pour ces raisons, M. Mouillart demande d'une part le report de la commission pour prendre le temps de s'approprier les nouveaux éléments et les comprendre, et d'autre part réaliser une note explicative plus élaborée. A cet effet, il demande la mise en place éventuelle d'un groupe de travail.

M. Even précise que les données non financières de l'enquête logement ont été intégrées précédemment et les résultats de cette prise en compte ont été présentés lors de la commission de mai 2008. Les données intégrées dernièrement ne concernent que les

données financières de l'enquête logement 2006, c'est-à-dire les données sur les loyers. Celles-ci ne sont disponibles que depuis peu (été 2008).

M. Robert s'étonne de l'ampleur de la révision des loyers, qui impacte fortement le taux d'effort. Cela ne lui semble pas cohérent avec la réalité de ce qui est observé tous les jours. M. Robert estime qu'un débat est donc nécessaire.

M. Chodorge rappelle que l'effet de la hausse des loyers imputés sur le PIB en 2005 correspondait à 0,2 point de croissance. Par analogie, l'enjeu de la division par deux de la hausse des loyers envisagée pour les quatre ou huit dernières années pourrait correspondre à une réduction de 0,1 point de croissance du PIB chaque année.

Compte tenu de l'ampleur de la modification, M. Gressier valide la mise en place d'un groupe de travail sur les modifications engendrées par l'intégration de l'ENL 2006. Celui-ci se réunira deux fois et présentera ses conclusions lors d'une nouvelle commission (qui se réunira le 5 février 2009).

M. Gressier souhaite que le point méthode sur l'intégration des données financières de l'ENL soit néanmoins présenté, afin que chacun puisse se familiariser avec les changements effectués.

### **Présentation des éléments méthodologiques liés à l'intégration de l'enquête logement 2006**

M. Even présente la méthode retenue pour la ré-estimation des loyers suite à la prise en compte des données financières de l'enquête logement 2006.

### **Les ruptures et recalages à chaque enquête logement**

M. Gressier souligne que l'exposé montre qu'à chaque nouvelle enquête logement, un recalage plus ou moins important est nécessaire et que le saut engendré est parfois significatif.

M. Even précise que le problème de rupture avait déjà été observé, en sens inverse, au moment de l'intégration de l'enquête logement 2002, lors de la commission de novembre 2003. L'ENL 2002 se traduisait par un fort effet qualité. La commission avait alors validé les ré-estimations après en avoir débattu.

M. Jacquot précise que les enquêtes logement sont des enquêtes structurelles et n'ont pas pour vocation à être lues en évolution. Les conditions de réalisation de l'enquête (questionnaires, consignes de collecte, modes de collecte...) sont modifiées afin, par exemple, de réaliser des gains de productivité. Les évolutions rendues nécessaires entre les enquêtes réduisent de fait leur comparabilité.

M. Gressier souhaite comprendre pourquoi il y a des sauts à chaque enquête logement. Cela semble signifier que l'on se trompe sur les coefficients pour les années estimées.

M. Jacquot indique que, quelle que soit la source, le recalage est important. C'est le cas par exemple du recensement de la population qui avait lieu tous les 7, 8 ou 9 ans : les données sur la population, l'emploi, le chômage ont souvent donné lieu à des recalages importants. Pourtant ces variables sont a priori plus faciles à évaluer que les loyers. Les loyers qui sont utilisés pour l'estimation des comptes du logement correspondent aux loyers hors charges et avant déduction des aides au logement. Cette donnée est difficile à collecter car les ménages ne connaissent, en général, que le montant décaissé chaque mois. Le questionnaire de l'enquête logement a dû être adapté pour pouvoir obtenir les loyers hors charges et hors aides. Toutefois, la façon dont sont posées les questions, peuvent induire des modifications non négligeables dans les montants de loyers.

M. Chodorge regrette que dans le groupe d'exploitation de l'enquête logement, n'ait pas été ou peu évoqué le problème de l'évaluation du montant des loyers. M. Even rappelle que des écarts d'évolutions entre l'enquête logement et loyers et charges y ont été présentés, ce qui modifie de fait les masses.

### **Le calcul de l'effet qualité**

M. Gressier relève que l'effet qualité appréhendé à travers l'enquête logement correspond davantage à un effet résiduel. L'estimation des loyers à chaque enquête logement est un préalable au calcul de l'effet qualité.

M. Jacquot ajoute que, de ce fait, l'effet qualité est la composante la plus fragile dans l'estimation des loyers.

M. Chodorge souhaite savoir s'il est possible de calculer l'effet qualité que l'on obtiendrait à partir de l'enquête 2002, si on appliquait la structure du parc telle qu'on la mesure en 2006.

M. Even précise que seuls les loyers des locataires sont connus et observés dans l'enquête logement. Seuls les loyers fictifs (principalement des propriétaires) sont estimés à partir d'un modèle hédonique bâti à partir de caractéristiques telles que le nombre de pièces, l'année d'achèvement, le confort, la localisation, l'environnement, la présence d'un ascenseur pour les logements collectifs, d'un parking pour les logements individuels...

M. Even ajoute que la structure du parc entre 2002 et 2006 a évolué : en proportion, on observe une baisse des logements d'une pièce et une augmentation des logements de 3 et 4 pièces. M. Jacquot complète cette information par le fait que la taille moyenne des logements progresse régulièrement.

### **La variable « environnement » utilisée dans le modèle hédonique de ré-estimation des loyers**

M. Chodorge souhaite savoir si la typologie dite « Tabard » qui permet de déterminer l'environnement du logement a été recalculée à partir du nouveau recensement de 2006 ou si la typologie de 1999 reste la référence dans les estimations. S'il s'agit de celle de 1999, M. Chodorge indique que dans ce cas, la modification de l'espace social n'est peut-être pas suffisamment prise en compte dans l'estimation des loyers imputés.

M. Jacquot répond qu'il s'agit de la typologie de 1999, et que l'effet se retrouve de fait dans l'effet qualité. Pour autant, cette définition de l'environnement est une donnée relativement structurelle et la hiérarchie relative entre quartiers est assez stable au cours du temps.

M. Chodorge ne partage pas cet avis. Selon M. Prêteceille qui analyse l'évolution des typologies de l'espace entre chaque recensement, on observerait un quart de changements de classe. M. Chodorge se demande s'il est nécessaire d'estimer à nouveau l'effet Tabard. La prise en compte de l'évolution sociodémographique spatiale lui semble importante, d'autant que les hausses de loyers peuvent être moins élevées à qualité constante dans certains quartiers. L'effet spatial peut ne pas être neutre, surtout dans un contexte de forte variation des marchés de l'immobilier.

M. Jacquot précise que la qualité de l'information est meilleure grâce à cette variable environnement, même si elle date de 1999. M. Chodorge convient qu'effectivement, il vaut mieux tenir compte de la typologie 1999 que de renoncer à la mesure d'un effet spatial local dans le modèle d'estimation des loyers à qualité donnée.

### **Les variables utilisées dans l'estimation des loyers chaque année**

M. Even indique que les loyers au m<sup>2</sup> observés ou estimés à partir du modèle hédonique à différentes enquêtes permettent de calculer les dépenses de loyers par filière en tenant compte de l'évolution annuelle du parc, des prix et de surfaces moyennes.

#### 1- Le parc

M. Chapeaux note que l'effet qualité a été corrigé pour 2002, mais les autres variables (comme le parc) ne sont pas remises en cause. M. Jacquot fait un rappel méthodologique sur le calcul du parc : celui-ci est déterminé à partir du recensement de la population et des données de construction neuve issues de Sitadel. La répartition par filière est issue de l'enquête logement.

M. Even indique que la source Filocom permettrait d'obtenir une structure plus fine du parc de logements que la structure actuelle qui consiste à répartir les logements entre grandes agglomérations, petites agglomérations et zones rurales uniquement.

#### 2- Les surfaces

M. Mouillart se demande s'il n'y aurait pas également un effet surface. Les surfaces des résidences secondaires sont désormais estimées à partir de Filocom. Ne pourrait-on pas comparer les surfaces des résidences principales issues de l'enquête logement avec celles de Filocom ?

M. Even précise qu'il faut rester prudent car les surfaces ne sont pas comptabilisées de la même façon dans Filocom et dans l'enquête logement. La comparaison de sources peut être à l'origine de nouvelles difficultés. Cependant, l'évolution comparée des surfaces peut être étudiée.

#### 3- L'enquête loyers et charges

Mme Pitrou indique que certes l'effet qualité découle de l'enquête logement, mais il est obtenu en déflatant les prix par l'enquête loyers et charges. Quel serait alors l'impact sur l'effet qualité si la mesure de l'évolution des prix n'est pas tout à fait correcte ?

M. Even répond qu'effectivement, on suppose que l'évolution des prix issue de l'enquête loyers et charges est acceptable et que cette enquête donne une évolution des prix à qualité constante. M. Even rappelle que l'évolution des prix a d'ailleurs été validée par les membres de la commission lors des différentes commissions chaque année.

M. Bosvieux précise que l'enquête loyers et charges peut difficilement être remise en cause, car cela reviendrait à remettre en cause l'indice des prix. On est donc condamné à postuler que les résultats de cette enquête sont corrects.

M. Mouillart souhaite savoir s'il y a des ruptures dans l'enquête loyers et charges qui se traduiraient dans l'effet qualité.

### **Préparation des groupes de travail**

M. Gressier demande aux membres de la Commission de faire part dès à présent de leurs autres éventuelles remarques ou questions, qu'ils souhaiteraient voir étudier dans le cadre de notes complémentaires et des réunions à venir du groupe de travail.

M. Chodorge s'interroge sur le poids des logements HLM avec ascenseur. Il rappelle qu'on construit de plus en plus de logements individuels et d'immeubles de trois étages au plus, pour éviter de mettre un ascenseur. Il se demande quel poids cela pourrait avoir sur l'effet qualité spécifique HLM.

M. Even répond qu'on peut l'observer facilement d'autant plus que la variable « ascenseur » figure dans les équations mises en oeuvre notamment pour le secteur social.

M. Chodorge compte 150 000 ménages étudiants en moins entre les enquêtes logement 2002 et 2006. Il s'interroge sur l'effet de cette variation structurelle assez forte sur les estimations de loyers imputés, sachant que ces ménages occupent de petits logements

locatifs faisant l'objet d'un marché aux caractéristiques particulières.

M. Gressier conclut cet échange en proposant de fixer les dates de réunion des groupes de travail avec les personnes souhaitant y participer, afin de déterminer quelles sont les raisons profondes des discontinuités constatées avec l'enquête logement 2006 et 2002<sup>1</sup>.

### **Les dépenses courantes 2007 et les perspectives 2008**

M. Jacquot précise que cette première présentation du chiffrage permettra de voir quelles peuvent être les conséquences des hypothèses relatives à la nouvelle estimation des loyers à partir des données de l'enquête logement 2006.

M. Gressier note qu'il y a sans doute des chiffres qui posent problème, mais qu'il y en a un certain nombre d'autres qui ne dépendent pas du montant des loyers, qu'ils soient réels ou imputés, comme l'estimation du nombre de logements achevés, mis en chantiers au cours de l'année 2007, etc.

M. Moullart précise que pour lui il ne peut pas être question de valider le compte lors de cette séance. M. Gressier conclut que lors de la prochaine réunion de la commission en début février 2009 le chiffrage sera réexaminé et validé. M. Gressier accepte qu'une présentation rapide soit faite, afin de s'informer d'une part des éléments indépendants de ceux qui sont impactés par les loyers. D'autre part, cela permet d'observer les conséquences éventuelles sur ce qui a été ré-estimé.

M. Even présente l'environnement économique et les évolutions des dépenses courantes de logements en 2007 et 2008.

### **Prix de l'énergie en 2008**

M. Gressier précise que le prix du pétrole a fortement baissé depuis la fin du mois de septembre 2008. L'évolution des prix de l'énergie devrait être moins forte que celle estimée pour les perspectives 2008.

M. Even en convient, rappelle le principe retenu pour effectuer cette estimation et indique que la baisse récente des produits pétroliers impliquerait une hausse des prix du

fioul de 30% au lieu de 40%, ce qui reste élevé.

### **Activité immobilière**

M. Bosvieux note que pour la catégorie de maître d'ouvrage, l'item « Autres » possède la plus forte contribution à l'évolution de la FBCF en 2007 et que sa production en équivalent-logements a doublé en 3 ans. Il suppose que cette catégorie « Autres » correspond aux institutionnels. M. Bosvieux s'interroge sur une éventuelle interprétation de cette évolution et demande si cela est dû à la « Foncière Logement » ou bien s'il y a d'autres éléments qui entrent en jeu.

M. Even précise qu'on trouve dans cette catégorie tout ce qu'on n'a pas mis dans les autres catégories : des EPIC notamment ou des logements d'associations, de Comités d'Entreprises, etc.... Il explique qu'on observe une forte progression de logements dont le maître d'ouvrage est un EPIC au cours des trois dernières années, avec un rythme d'évolution proche de + 30 %. Cependant, il ne dispose pas de davantage de détails.

Mme Thibault demande si la « Foncière Logement » se trouve dans l'item « Autres ».

Mme Pitrou répond que celle-ci ne construit pas elle-même et qu'elle n'est donc pas maître d'ouvrage.

M. Chodorge précise qu'elle achète à des promoteurs, parmi lesquelles on trouve des Sociétés de Construction Immobilière (SCI) et des Sociétés de Construction pour Vente (SCV).

M. Bosvieux se réjouit de l'existence des séries en équivalent-logements qui permettent de faire correspondre des quantités physiques à des évaluations financières, facilitant ainsi le raisonnement.

M. Even rappelle que le compte donne ces séries en équivalent-logements depuis deux ans, suite au groupe de travail pour le calcul de l'investissement.

### **Événements au cours de l'année 2007**

M. Chodorge souhaiterait qu'on ajoute à la page « Événements intervenant en cours d'année » un rappel sur les objectifs de production pour le parc social de la loi DALO, qui sont révisés dès l'année 2007.

<sup>1</sup> La 1<sup>ère</sup> réunion a eu lieu le 18 décembre, la 2<sup>e</sup> le 15 janvier 2009. Les dates ont été fixées dans les jours suivants la commission.

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

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even, rapporteur,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-François Grillon, M. Michel Mouillart, Monsieur Jean-Pierre Schaefer, personnalités qualifiées

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGEDD)

Mme Bénédicte Meton, Mme Marie Gallet, M. Nicolas Costes (DGTPE)

Mme Dounia Boudour, M. Laurent Fauvet, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer,

M. Jean-François Pons, M. Bruno Tregouët (SOeS)

Mme Laure Pitrou (DGALN)

M. Georges Consales, M. Gowtam Jinnuri, Mme Véronique Moyne, Mme Claudine Pirus,

Mme Catherine Rougerie, M. Arnaud Rousset, M. Gérard Vittek (Insee)

Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

M. Christophe Robert (Fondation Abbé Pierre)

M. Loïc Chapeaux (FFB)

M. Maxime Chodorge (USH)

**Excusés :**

M. Bernard Coloos

M. Patrick Doutreligne

M. Jean-Claude Driant

M. Gilles Horenfeld

M. Claude Taffin

M. Sylvain Gouteron (Banque de France)



## **Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 5 février 2009**

---

**Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 5 février 2009.**

M. Gressier ouvre la séance en présentant les excuses pour leur absence de Messieurs Bernard Coloos, Michel Mouillard, Jean-Pierre Schaefer, Claude Taffin et Bruno Tregouët tout en précisant que Messieurs Coloos et Taffin sont représentés par Messieurs Chapeaux et Chodorge respectivement.

M. Gressier rappelle le contexte de cette nouvelle réunion de la commission chargée d'examiner les comptes provisoires 2007 et les premiers résultats 2008 : un groupe de travail sur les loyers a été mis en place suite à leur nouvelle estimation après l'intégration des données financières de l'enquête logement. M. Gressier propose de commencer par un exposé des conclusions du groupe de travail, puis d'examiner rapidement le compte provisoire 2007 et les perspectives 2008 et de terminer par une présentation du dossier sur le poids du logement dans le budget des ménages.

### **Présentation des conclusions du groupe de travail sur les loyers**

M. Even présente les conclusions du groupe de travail sur les loyers qui s'est réuni à deux reprises (le 18 décembre 2008 et le 15 janvier 2009).

### **L'impact de la baisse des logements étudiants**

M. Chodorge revient sur la question de l'impact de la baisse du nombre d'étudiants entre l'enquête logement de 2002 et celle de 2006, et notamment sur les loyers imputés. M. Even confirme que si le nombre d'étudiants était resté inchangé, le montant global des loyers serait un peu moins élevé. En revanche, la hausse des loyers au m<sup>2</sup> est compensée par la baisse de la taille moyenne des logements.

M. Jacquot rappelle que les loyers imputés sont calculés à partir d'une équation économétrique. M. Even précise que, pour chaque ménage de propriétaire occupant dont on cherche à valoriser le loyer fictif, on

recherche des ménages « témoins » locataires vivant dans des logements comparables. Or les étudiants résident principalement dans des logements présentant des caractéristiques fort différentes de celles des logements occupés par les propriétaires. De ce fait, le mariage statistique entre ces deux populations est difficile. Donc l'effet sur le calcul des loyers imputés est quasi-nul.

### **L'effet qualité et la poursuite du groupe de travail sur les loyers**

M. Even termine sa présentation des conclusions du groupe de travail en précisant que certaines réflexions (et principalement la mesure de l'effet qualité issu de l'enquête loyers et charges) n'ont pas été menées à leur terme en raison de l'étroitesse des délais impartis.

M. Bosvieux constate que les travaux menés par le groupe de travail ne conduisent pas à un chiffrage sur les loyers fondamentalement différent de ce qui avait été présenté en novembre. Pourtant, la remontée de l'effet qualité en fin de période pose la question de l'interprétation qui peut en être faite.

M. Jacquot explique que l'effet qualité est calculé par différence et par conséquent, les erreurs de mesures des données produites se répercutent sur ce résidu. Le groupe de travail sur les loyers a conclu que les enquêtes logement 2002 et 2006 ne semblent pas devoir être remises en cause. Il faudrait maintenant examiner l'enquête logement 1996. M. Jacquot indique que l'enquête loyers et charges a sa propre imprécision et que l'échantillon est plus petit que celui de l'enquête logement. Le groupe de travail doit donc continuer ses travaux. M. Jacquot estime que la leçon à retenir, pour l'avenir, est qu'il faut sans doute ne pas prolonger systématiquement le chiffrage des effets qualité issus des deux dernières enquêtes logement disponibles. Une valeur lissée peut s'avérer préférable.

M. Gressier confirme que le groupe de travail n'a pas terminé ses investigations et qu'il doit donc se poursuivre. Pour autant, il précise que

le groupe a confirmé que le chiffrage présenté en novembre n'était pas entaché de grossières erreurs.

Mme Rougerie indique que plusieurs difficultés se cumulent : les erreurs de mesures, la difficulté de faire converger des sources d'origines différentes, la difficulté de mesurer ce qu'est un loyer. L'Insee va essayer de proposer une approche de l'effet qualité à partir de l'enquête loyers et charges. Par ailleurs, l'Insee a comme projet d'améliorer l'enquête loyers et charges en interrogeant par exemple directement les bailleurs sociaux plutôt que les ménages du secteur HLM.

M. Horenfeld se demande si les indicateurs de qualité ne sont pas discutables. La notion de « qualité » d'un logement évolue dans le temps. M. Gressier complète en indiquant que celle-ci risque d'évoluer très vite avec les nouvelles normes thermiques plus contraignantes.

M. Horenfeld souhaite que figure, dans le rapport diffusé, une mention indiquant que les dépenses de loyers sont susceptibles d'être ultérieurement revues avec la poursuite du groupe de travail.

M. Gressier conclut le point de présentation des conclusions du groupe de travail en remerciant les membres du groupe de travail et tous les experts qui ont alimenté la réflexion.

Le groupe de travail se poursuit : il rendra ses conclusions définitives lors de la prochaine commission des comptes du logement.

## **Les dépenses courantes 2007 et les perspectives 2008**

Mme Morer présente l'environnement économique, les évolutions des dépenses courantes de logement en 2007 et les premiers résultats pour l'année 2008. Sa présentation met l'accent sur les changements liés aux modifications intervenues depuis le chiffrage exposé lors de la réunion de la commission de novembre 2008 (modifications de la série des loyers de 1996 à 2008 et des prix de l'énergie en 2008).

### **La nomenclature des maîtres d'ouvrage**

M. Bosvieux s'interroge sur la nomenclature utilisée pour distinguer les différents contributeurs à la Formation Brute de Capital Fixe (FBCF), d'autant que, selon lui, les ménages représentent plus des trois quarts de l'investissement neuf. Mme Morer précise que les ménages sont répartis dans les rubriques

« particuliers » (plus de la moitié de la FBCF en volume) et « Sociétés Civiles Immobilières (SCI) » (un quart de la FBCF). M. Bosvieux souhaite savoir si l'investisseur correspond au maître d'ouvrage. M. Gressier indique que la nomenclature est celle des maîtres d'ouvrage, et non pas celle des investisseurs. M. Jacquot précise que cette information déclarative provient des permis de construire et qu'elle n'est pas totalement fiable. L'information sur la catégorie des maîtres d'ouvrage, et notamment ce que recouvre la rubrique « SCI », sera diffusée pour la prochaine commission.

### **L'impact des conclusions du groupe de travail sur les loyers**

M. Chodorge s'interroge sur les modifications apportées par le groupe de travail sur les loyers présentés. M. Even indique que les conclusions du groupe de travail ont eu pour effet de diminuer de 400 millions d'euros le montant des loyers pour 2007. Pour 2006, l'impact de l'intégration des données financières de l'enquête logement demeure inchangé à 16 milliards d'euros comme chiffré en novembre 2008 (cf. note méthodologique).

M. Chodorge souhaite savoir à quelle échéance la comptabilité nationale intégrera la révision de la série des loyers. M. Consaes répond qu'elle sera effective au prochain changement de base dont les premiers résultats seront publiés en 2011 : les données en niveau seront alors prises en compte. Jusqu'à cette révision de base, seules les évolutions des trois dernières années peuvent être revues.

## **Étude**

M. Fauvet présente l'étude sur l'approche générationnelle et historique du poids du logement dans le budget des ménages.

M. Chapeaux s'interroge sur l'évolution de la qualité des logements, qui d'après l'étude s'est améliorée entre 1996 et 2002 plus fortement que sur la période 2002-2006. M. Fauvet explique que l'aspect générationnel ou encore l'évolution du questionnaire d'enquêtes ont également un impact. M. Jacquot précise que la proportion de logements inconfortables est passé de 5 % en 1996 à 2 % en 2002. De fait, la baisse ne peut pas être aussi forte en 2006.

M. Fauvet conclut que cette étude constitue une première approche du phénomène et que des approfondissements sont à venir. M. Gressier remercie M. Fauvet pour cette présentation intéressante.

## **Le projet de décret concernant le fonctionnement de la commission**

M. Gressier donne la parole à M. Jacquot pour présenter les changements qui vont modifier le décret régissant le fonctionnement de la commission. M. Jacquot rappelle le contexte qui a conduit à revoir le décret qui datait de 1992, à savoir la réorganisation des administrations centrales.

Le projet de décret prévoit que :

- le secrétariat de la commission du logement est assuré par le SOeS seul ;
- les missions de la commission restent globalement identiques ;
- la composition de la commission évolue marginalement, pour tenir compte notamment des réorganisations ministérielles. Le nombre total de membres est inchangé ;
- un bureau de la commission est instauré : il réunira le président de la commission, la DGALN, l'Insee et le SOeS qui assure le secrétariat ;

- la commission ne se réunira plus qu'une fois chaque année au lieu de deux. Cela s'accompagnera d'une réduction des délais : à la fin de l'année N, sera présenté le compte de l'année N-1 (au lieu d'une présentation du compte N-2 en mai de l'année N).

M. Gressier précise que ce dernier point n'est pas incompatible avec la tenue de réunions exceptionnelles.

Le projet de décret a été transmis au cabinet de M. Borloo pour signature auprès des trois ministres concernés (M. Borloo, Mme Boutin et Mme Lagarde). Il devrait être signé avant la prochaine commission.

M. Chodorge souhaite savoir si la direction des collectivités locales figurera parmi les membres de la commission. M. Jacquot répond par l'affirmative.

M. Gressier conclut la réunion en remerciant les participants et précise que le compte sera publié en tenant compte des remarques formulées, puis envoyé au bureau des deux assemblées.

La prochaine réunion de la commission est fixée au 15 décembre 2009 à 14 heures.

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

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even, rapporteur,

M. Jean Bosvieux, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld, personnalités qualifiées

M. Jacques Cartigny, M. Marc Prévot (CGEDD)

Mme Cécile Simon, M. Nicolas Costes (DGTPE)

Mme Dounia Boudour, M. Laurent Fauvet, M. Alain Jacquot, M. Patrick Kwok, Mme Nathalie Morer (SOeS)

M. Christian Rentzsch (SEEID)

Mme Laure Pitrou (DGALN)

M. Georges Consales, Mme Catherine Rougerie, M. Arnaud Rousset, M. Gérard Vittek (Insee)

M. Arnaud Gérardin, Mme Caroline Thibault (ANPEEC)

Mme Claire Delpech (AdcF)

Mme Bertille Delaveau (Centre d'Analyse Stratégique)

M. Loïc Chapeaux (FFB)

M. Maxime Chodorge (USH)

### **Excusés :**

M. Bernard Coloos

M. Michel Mouillart

M. Jean-Pierre Schaefer

M. Bruno Tregouët

M. Claude Taffin



## Remarques des membres de la commission au cours de la réunion du 11 février 2010

---

**Le texte qui suit reprend les commentaires des membres de la commission sur les documents examinés lors de la réunion du 11 février 2009.**

M. Gressier ouvre la séance en présentant les excuses de Messieurs Calcoen et Schaefer pour leur absence.

Il annonce ensuite l'ordre du jour, à savoir les dépenses courantes et l'investissement, les aides publiques au logement et enfin l'étude sur les ménages multipropriétaires.

### **Examen des comptes complets des années 2007 et 2008 et des premiers résultats 2009**

#### **La dépense en logement 2007 et 2008 et les premiers résultats 2009**

M. Even présente l'environnement économique, les évolutions des dépenses courantes de logement, la production de service de logement et l'activité immobilière en 2007 et en 2008. Les résultats pour l'année 2009 concernent les dépenses courantes et la construction de logements.

M. Bosvieux rappelle que le terme de rentabilité des producteurs utilisé pour désigner le ratio « résultat brut courant sur production » est ambigu, puisqu'en règle générale, une valeur d'investissement se trouve au dénominateur, ce qui n'est pas exactement le cas ici. M. Gressier confirme qu'il ne s'agit pas d'une rentabilité au sens habituel du terme.

#### **Les aides publiques au logement en 2008**

Mme Grèsèque présente les aides publiques au logement.

M. Amzallag s'interroge sur le calcul des avantages de taux liés au développement du parc locatif social. Lorsqu'un prêt est accordé à un organisme social, le calcul de l'avantage de taux se fait en comparant le taux des obligations garanties et le taux du prêt, qui est fixé à partir des taux du marché monétaire,

appliqué au moment où il est consenti. Or ce taux est variable le plus souvent.

Dans la conjoncture actuelle, où les taux courts sont particulièrement bas, l'avantage de taux tel qu'il a été calculé dans le compte du logement (sur la base d'un taux d'intérêt fixe), serait légèrement surévalué. Cela pose la question du taux à prendre en compte pour établir l'avantage de taux.

M. Bosvieux précise que ce problème concerne également les prêts à 0 % : le taux de référence qui sert à calculer l'avantage de taux est lui aussi révisable.

Un complément précisant cette limite sera ajouté à la fiche A6 traitant des avantages de taux.

M. Coloos remarque que le montant de l'aide Anru inscrit dans le compte n'est pas homogène avec ceux des autres aides, dans la mesure où il intègre l'ensemble du paquet (dépenses de l'Etat et des collectivités territoriales) contrairement aux autres aides. M. Coloos convient qu'il est difficile de faire autrement.

M. Jacquot estime que seule la Direction Générale des Finances Publiques pourrait être à même, ultérieurement, de fournir des chiffres sur le financement des aides au logement par les collectivités territoriales.

M. Gressier confirme qu'une précision devra être apportée sur la fiche A8 traitant des aides à la constitution du parc locatif social.

M. Amzallag souhaite que soit mentionnée l'existence de la garantie des prêts locatifs sociaux par les collectivités locales.

Un ajout de cette mention sera fait en fiche A8.

#### **Les multipropriétaires de logements**

M. Kwok présente une étude sur les ménages multipropriétaires.

M. Driant se demande d'une part quel est le champ exact des logements vacants et mentionne d'autre part le cas particulier de

certaines logements ruraux, comme les gîtes dont le statut ambigu peut influencer les résultats concernant les agriculteurs.

M. Kwok répond que le champ des logements vacants est obtenu d'une part grâce au recensement de la population, qui fournit le parc de logements vacants, et d'autre part grâce à Filocom qui donne la proportion de logements vacants possédés par des personnes physiques. Pour le cas particulier des gîtes ruraux, ceux-ci sont exclus des résidences secondaires et sont inclus dans les logements locatifs.

M. Forestier pense que les agriculteurs et indépendants sont portés sur le locatif en raison de leur système de retraite plus aléatoire.

M. Kwok répond qu'il s'agit d'une raison très plausible sans avoir les moyens de le confirmer.

M. Even précise que l'étude comporte davantage d'éléments que ceux qui ont été présentés notamment une classification des

propriétaires bailleurs, mettant en évidence ces agriculteurs possédant des logements locatifs.

### Conclusion

M. Jacquot ajoute qu'une nouvelle version du décret qui concernera les commissions ultérieures est en cours. L'intégration de la totalité des travaux relatifs aux comptes satellites du logement par le bureau des synthèses sur le logement et l'immobilier, y compris les parties sur l'aide et les investissements anciennement attribués à la DGUHC, en constitue la principale raison. Cette réécriture sera l'occasion de mettre à jour les objets et missions de la commission des comptes ainsi que la composition de la commission. Ce nouveau dispositif devrait être adopté pour la prochaine commission.

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

M. Claude Gressier, président,

M. Karl Even, rapporteur,

M. Jean Bosvieux, M. Bernard Coloos, M. Jean-Claude Driant, M. Jean-François Grillon, M. Gilles Horenfeld, personnalités qualifiées

Mme Évelyne Fam (Banque de France)

M. Clément Schaff (Centre d'analyse stratégique)

M. Nicolas Costes, M. Matthieu Forestier (DGTPE)

Mme Laure Pitrou (DHUP)

Mme Pierrette Briant, M. Georges Consalès, Mme Véronique Paquel, M. Arnaud Rousset (Insee)

Mme Dounia Boudour, Mme Florence Grésèque, M. Alain Jacquot, M. Rémi Josnin, M. Patrick Kwok,

Mme Élodie Lalande, M. Patrick Poncet, M. Jean-François Pons, M. Bruno Tréguoët (SOeS)

M. Michel Amzallag (USH)

#### **Excusés :**

M. Bernard Calcoen

M. Jean-Pierre Schaefer

# **QUATRIEME PARTIE**

## **TABLEAUX STATISTIQUES**

---

