



# ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

## Politique et réglementation

Question écrite n° 59958

### Texte de la question

M Leonce Deprez demande à M le ministre de l'équipement, du logement et des transports de lui préciser les perspectives d'action de la commission des comptes du logement créée par un décret du 15 mars 1992, afin de « déterminer le coût du service de logement » et de « déterminer le montant et le mode de financement des acquisitions et constructions de logements en faisant apparaître la part prise par la collectivité publique », avant de « décrire l'état du parc de logements en France, son mode d'occupation et son évolution ».

### Texte de la réponse

Reponse. - Créée par décret le 15 mars 1992, la commission des comptes du logement s'est réunie pour la première fois le mardi 9 juin 1992 en présence du ministre délégué au logement et au cadre de vie, pour examiner les premiers travaux de chiffrage du compte. Le compte du logement est destiné à fournir un cadre cohérent et global adapté aux exigences actuelles. Il vise en priorité à décrire les dépenses de logement, parmi lesquelles on distingue des dépenses courantes reproductibles chaque année et les dépenses en capital. Il met en évidence la dimension « service » du logement et non l'aspect production de logements. L'objet de cette première réunion était de se prononcer sur les méthodes d'évaluation décrites dans le rapport présenté en séance. Les évaluations portant sur la période 1984-1990 ne doivent être considérées que comme des premières approximations qui devront être consolidées, et d'importants développements restent à réaliser. En 1990 les ménages ont dépensé 550 milliards de francs pour leur résidence principale, soit une dépense moyenne d'environ 25 000 francs par logement. Un accédant dépense en moyenne 37 000 francs et un propriétaire non accédant 14 000 francs. Les locataires dépensent en moyenne environ 26 000 francs par logement. La période 1984-1990 est marquée par des modifications importantes dans la structure de la dépense. Le poids des loyers et des intérêts s'accroît et celui de la consommation d'énergie diminue. Pour les locataires, les loyers représentent 61 p 100 de la dépense courante en 1990 contre 52 p 100 en 1984. Pour les propriétaires accédants, 63 p 100 de la dépense sont consacrés à servir les intérêts de la dette, contre 55 p 100 en 1984. Par contre, tous les ménages profitent de la baisse du poste énergie qui représente 25 p 100 de la dépense courante en 1990 (contre 33 p 100 en 1984), même si celui-ci subit des fluctuations importantes sur la période. Ces trois postes constituent 80 p 100 de la dépense courante. L'ensemble des autres postes de dépenses concernant les charges locatives et de copropriété et la fiscalité restent stables. De 1984 à 1990, l'investissement en logement a progressé, en francs courants, de 64 p 100. Cette progression, due pour l'essentiel à un développement spectaculaire de l'activité du marché des logements d'occasion, s'accompagne d'une modification structurelle des composantes de l'investissement et des modes de financement. Le montant total de l'investissement passe, en francs courants, de 404 milliards de francs en 1984 à 663 milliards de francs en 1990. L'acquisition de logements d'occasion représente près des deux tiers (64 p 100) de la croissance de l'investissement. En volume, la progression est de 82 p 100 pour l'occasion, 15 p 100 pour le neuf et 11 p 100 pour les travaux. Ces évolutions fortement divergentes se traduisent par une modification radicale de la structure de l'investissement. En 1984, la part du neuf était de 42 p 100, malgré la forte baisse de la construction neuve au cours de la décennie précédente. Elle ne représente plus qu'un gros tiers (35 p 100) en 1990. La part de

l'entretien-amélioration diminue également, quoique de façon plus modérée. À l'inverse, les acquisitions de logements d'occasion voient leur part s'accroître de manière importante : 35 p 100 en 1984, 46 p 100 en 1990. Avec un montant de 86,8 milliards de francs en 1990, l'ensemble des aides au logement, hors aides des collectivités locales et aides fiscales, se maintient en volume à un niveau constant depuis 1984. La part des « aides à la pierre » diminue sur l'ensemble de la période. Par contre, 4,473 millions de ménages bénéficient d'une aide personnelle au logement en 1990, soit 340 000 de plus qu'en 1984. En masse, les aides distribuées à ce titre passent de 29,9 à 39,7 milliards de francs, ce qui correspond à une progression en volume de 33 p 100. Au-delà de l'analyse des résultats et des méthodes du compte du logement, les documents présentés à la commission contiennent un examen approfondi des carences et des insuffisances des sources statistiques sous-jacentes à son élaboration, ainsi que des propositions susceptibles d'y remédier. Les discussions au sein de la commission ont souligné l'urgence de disposer, d'une part, d'informations sur les transactions de logements d'occasion, d'autre part, de mettre en place une enquête permettant une meilleure connaissance de la construction neuve. En outre, à la demande de membres de la commission, des groupes de travail devront être constitués pour approfondir certains domaines : les loyers du secteur social, la FBCF. La prochaine réunion de la commission des comptes du logement devrait avoir lieu au cours du premier semestre 1993. Un bilan des premiers travaux effectués à la demande de la commission sera présenté. La commission devrait également valider le chiffrage du compte avant sa parution.

## Données clés

**Auteur :** [M. Deprez L'once](#)

**Circonscription :** - Union pour la démocratie française

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 59958

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** équipement, logement et transports

**Ministère attributaire :** équipement, logement et transports

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 13 juillet 1992, page 3095