



*Le coût du crédit à la construction
des logements sociaux*

V/9084/1/63-F

Direction générale des affaires sociales
Direction de la sécurité sociale et des services sociaux
Division des services sociaux

Troisième partie - Calcul des charges et des revenus - Cette partie fait ressortir tout d'abord les frais courants, découlant de l'absorption des capitaux étrangers mentionnés dans la partie II (intérêts des hypothèques, intérêts de l'apport personnel, etc.). Viennent s'y ajouter les montants dus pour amortissement, réparations, gestion de l'immeuble, etc... Ces sommes, additionnées, donnent un montant annuel que l'on peut calculer d'avance d'une façon très précise (dans la construction de logements bénéficiant de mesures publiques d'encouragement des taux précis ont été prévus pour les charges d'exploitation). On inscrit, en regard, les recettes courantes provenant des loyers. Dans la première partie du schéma, on a procédé à l'évaluation de la surface habitable de l'immeuble en se fondant sur les plans établis par les architectes. Le total des charges annuelles, divisé par le nombre de mètres carrés donne le loyer annuel au mètre carré; cette somme est divisée par douze, en vue de déterminer le loyer mensuel par mètre carré de surface habitable. Comme on connaît la surface de chaque logement, il suffit de la multiplier par le loyer au mètre carré pour obtenir le montant du loyer mensuel de chaque logement.

Le calcul de la rentabilité d'un projet de construction de logements sociaux ne doit comporter ni excédent ni déficit.

On ne peut naturellement s'attendre à trouver, dans le cadre de cette étude un exposé complet de toutes ces questions, mais il a semblé nécessaire d'en donner au moins un aperçu, en vue de rendre les exemples concrets compréhensibles.

Calcul de la rentabilité d'un immeuble locatif (sans locaux à usage professionnel)

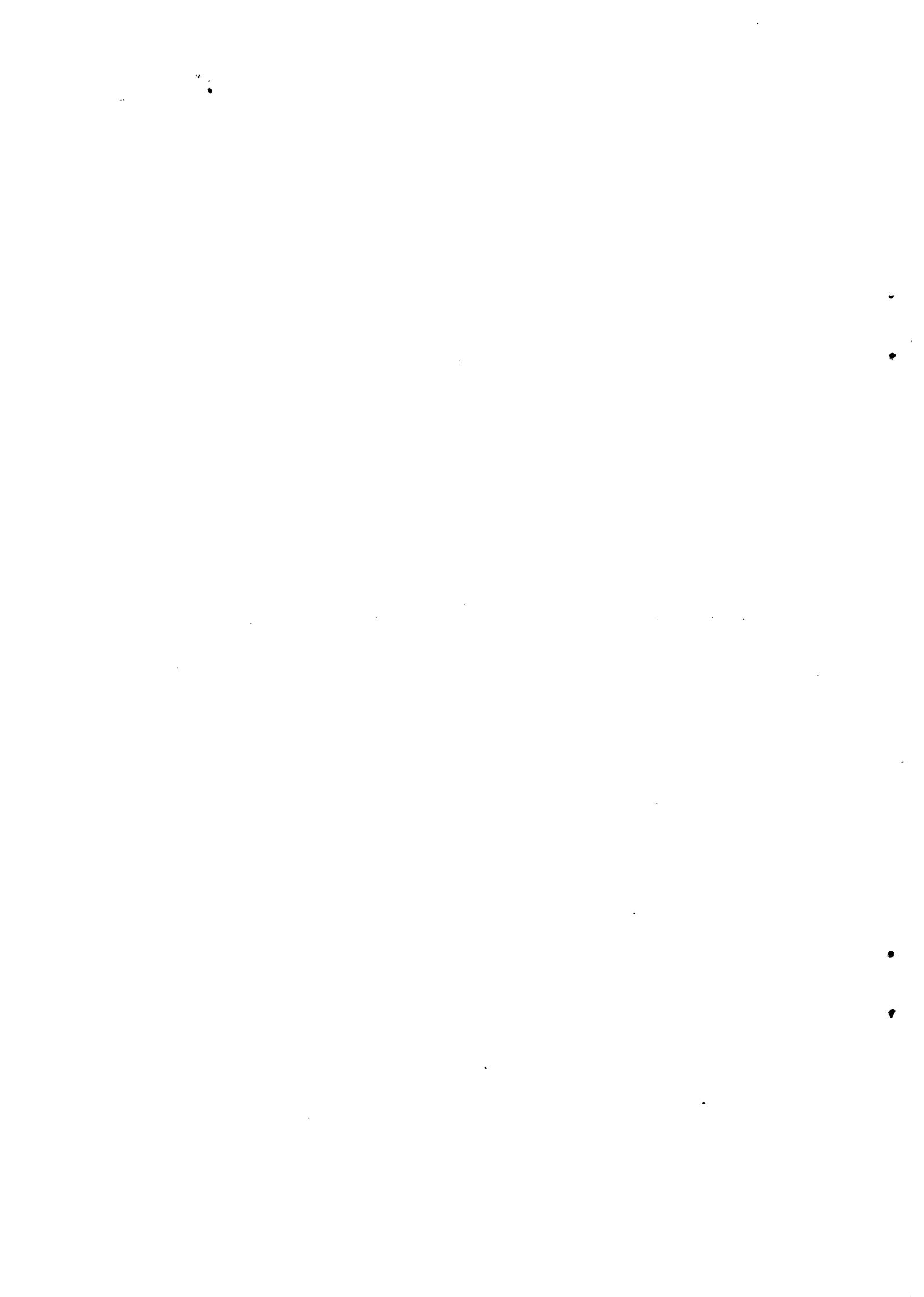
I. CÔT GLOBAL

<u>A. Terrain</u>	DM	DM	DM
1. Valeur du terrain			
Surface du terrain ... m2, soit ... DM/m2		....
2. Frais d'acquisition		....
3. Frais de mise en viabilité			
a) Indemnités	....	
b) Aménagement du terrain	....	
c) Raccordement aux réseaux publics, viabilité	....	
d) Raccordement aux autres réseaux, viabilité	....	
e) Autres taxes	<u>....</u>	<u>....</u>	....
 <u>B. Construction</u>			
1. Construction du bâtiment (coût net de construction)			
... m3 (volume) = ... m2 surface habitable	....	
Frais supplémentaires	....	
Valeur des parties d'immeubles utilisées	<u>....</u>	....
2. Aménagements extérieurs			
a) Ecoulement des eaux et raccordement à partir du branchement	....	
b) Consolidation de la cour, clôtures	....	
c) Jardins	....	
d) Autres aménagements extérieurs	<u>....</u>	....
3. Frais accessoires de construction			
a) Architecte	....	
b) Gestion	....	
c) Droits administratifs	....	
d) Frais de financement	....	
e) Autres frais accessoires	....	
4. Coût des installations spéciales		....
5. Frais de matériel et autre équipement		<u>....</u>	<u>....</u>
	Coût global		<u>....</u> <u>====</u>

332.7 : 333.32

LE COUT DU CREDIT A LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX

Etude élaborée par un groupe d'experts indépendants
à l'initiative de la Direction Générale des Affaires Sociales



Cette étude a été élaborée par :

BELGIQUE	M. M.L. TAMINIAUX Chef de Division à l'Administration du Logement et de la Famille au Ministère de la Santé Publique et de la Famille
ALLEMAGNE	M. U. MEINS Diplom-Volkswirt
FRANCE	M. H. MILLARDET Conseiller économique privé.
ITALIE	Prof. P. PAGLIAZZI Direttore della Sezione Autonoma di Credito Fondario (Banca Nazionale del Lavoro)
LUXEMBOURG	M. E. DAUPHIN Attaché de Gouvernement au Ministère de l'Intérieur
PAYS-BAS	M. F. ANDRIESSEN Directeur van het Katholiek Instituut voor Volkshuisvesting

L'introduction a été rédigée par M. G. VANDEWALLE, Docent aan het
Rijksuniversitair Centrum, ANTWERPEN.

Cette étude n'engage que la responsabilité de ses auteurs
qui ont reçu mandat de rédiger leur partie en toute indépendance,
tant à l'égard de la Commission qu'à l'égard de l'administration
nationale ou de l'organisation à laquelle ils appartiennent.



- TABLE DE MATIERES -

	<u>Pages</u>
<u>INTRODUCTION GENERALE</u>	VI
 <u>BELGIQUE</u>	
<u>Introduction</u>	2
<u>Financement social privilégié</u>	8
Section 1. Logements sociaux construits à l'intervention de la Société Nationale de Logement	8
Section 2. Logements sociaux construits en groupe par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses socié- tés agréées	20
Section 3. Financement de constructions individuelles par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne	24
Section 4. Financement de la construction individuelle par des particuliers chefs de famille nombreuse	24
Section 5. Constructions individuelles financées par les sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite	28
Section 6. Constructions individuelles financées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite et les Comptoirs d'escompte	32
Section 7. Prêts au taux normal du marché	33
Note complémentaire	40
 <u>ALLEMAGNE</u>	
<u>Introduction</u>	43
1) Remarques préliminaires sur la construction de logements en Allemagne après 1945	43
2) Structure et évolution du crédit à la construction	45
3) Les aides en matière de loyer et de charges en tant que facteur de la demande	49
<u>Financement de la construction de logements et taux d'intérêt</u>	50
1) Importance du "calcul de rentabilité"	50
2) Quelques exemples concrets	55
3) Sources de financement et taux d'intérêt ..	65

<u>Problèmes actuels dans la construction de logements sociaux en Allemagne</u>	68
a) La politique du logement et l'urbanisme	68
b) Le marché financier	70
c) Les goulots d'étranglement techniques et évolution du coût de la construction	72
<u>Bibliographie</u>	74
Caractéristiques de la construction de logements dans son ensemble, pour les années 1960 et 1961	75
 <u>FRANCE</u>	
<u>Introduction</u>	77
<u>Structure et évolution du crédit à la construction</u>	79
- Prêts principaux - Secteur public - Caisse des Dépôts ; prêts à taux réduits	81
- Prêts principaux - Secteur privé - Sous-Comptoir Crédit Foncier : prêts spéciaux	84
- Prêts complémentaires	86
<u>Analyse de cas concrets</u>	90
Exemple A : 916 logements construits par un Office H.L.M. en location pure	90
Exemple B : 51 logements H.L.M. construits par une Coopérative H.L.M. en location-attribution (accession à la propriété)	96
Exemple C : 50 logements économiques et familiaux "Logécos" (prime à 10 Fr) en location-coopérative	104
Exemple C bis : 28 logements (prime à 10 Fr) en location-coopérative	109
Exemple D : 160 logécos (prime à 10 Frs) en location simple. Société anonyme	111
Exemple D bis : 266 logécos (prime à 10 Frs) en location simple - Société anonyme	116
<u>Synthèse des éléments essentiels de comparaison entre les 6 exemples analysés</u>	120
<u>Les problèmes actuels</u>	121
<u>Le nouveau régime de financement</u>	127

ITALIE

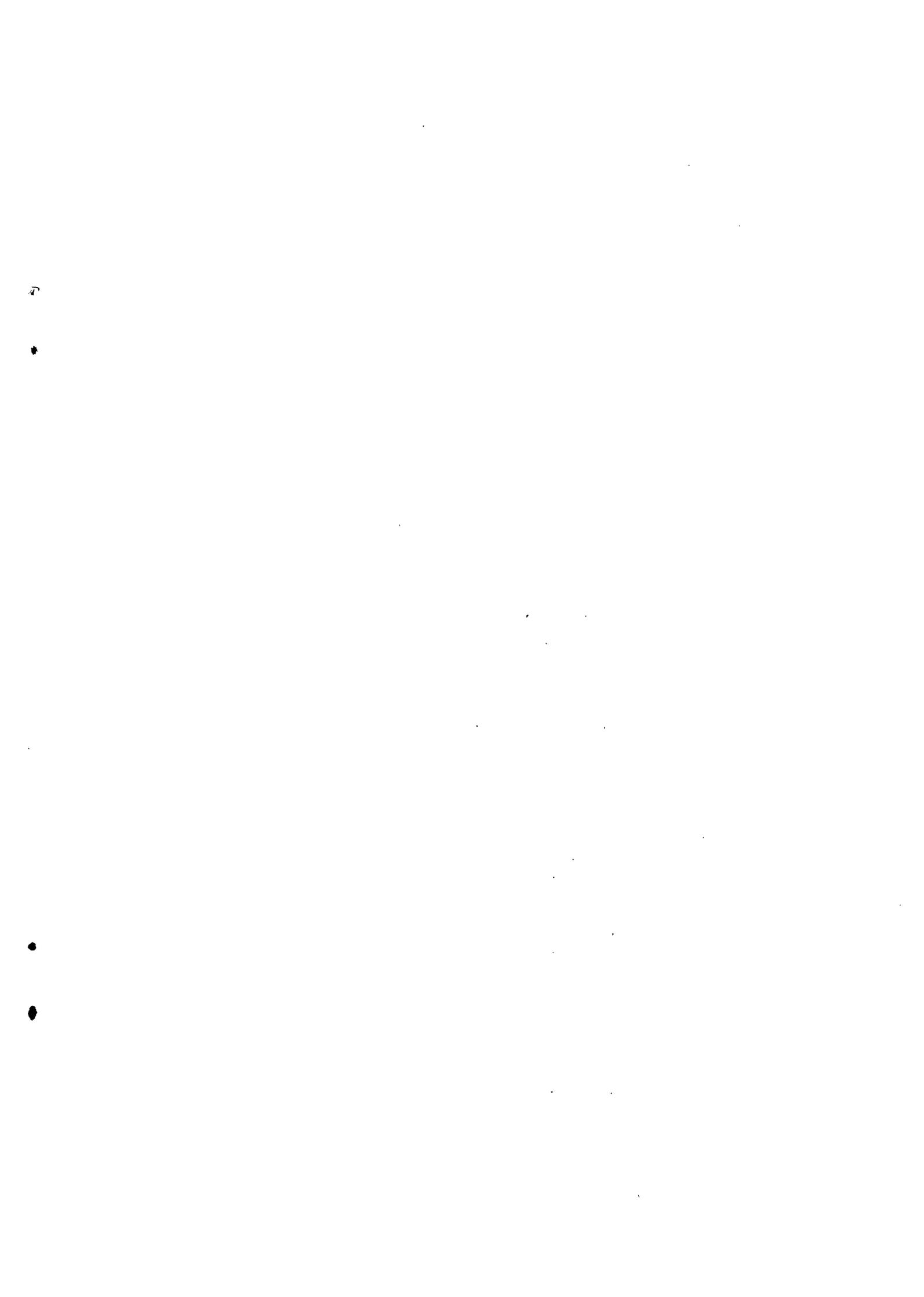
<u>Introduction</u>	135
<u>Les principales modalités de la construction de logements économiques et populaires en Italie</u>	137
<u>L'évolution des prix des terrains à bâtir et des autres éléments du coût de la construction</u>	140
<u>Diversité du coût pour les prêts obtenus des organismes de financement</u>	143
a) Caisse des dépôts et des prêts	143
b) Compagnies d'assurance, d'assistance et de prévoyance	144
c) Institut de crédit foncier	145
d) Caisses d'épargne	148
<u>L'apport financier personnel</u>	149
<u>Décomposition du coût dans certains cas particuliers</u>	151
a) Opérations aux termes de la loi du 2 juillet 1949, n°408	151
b) Opérations aux termes de la loi du 10 août 1950, n° 715	170

LUXEMBOURG

Tendance de la population à l'accession à la propriété immobilière	175
Coût de la construction	175
Frais de mutation	177
Subventions accordées par l'Etat	177
Coût du crédit	181
Conclusion	183

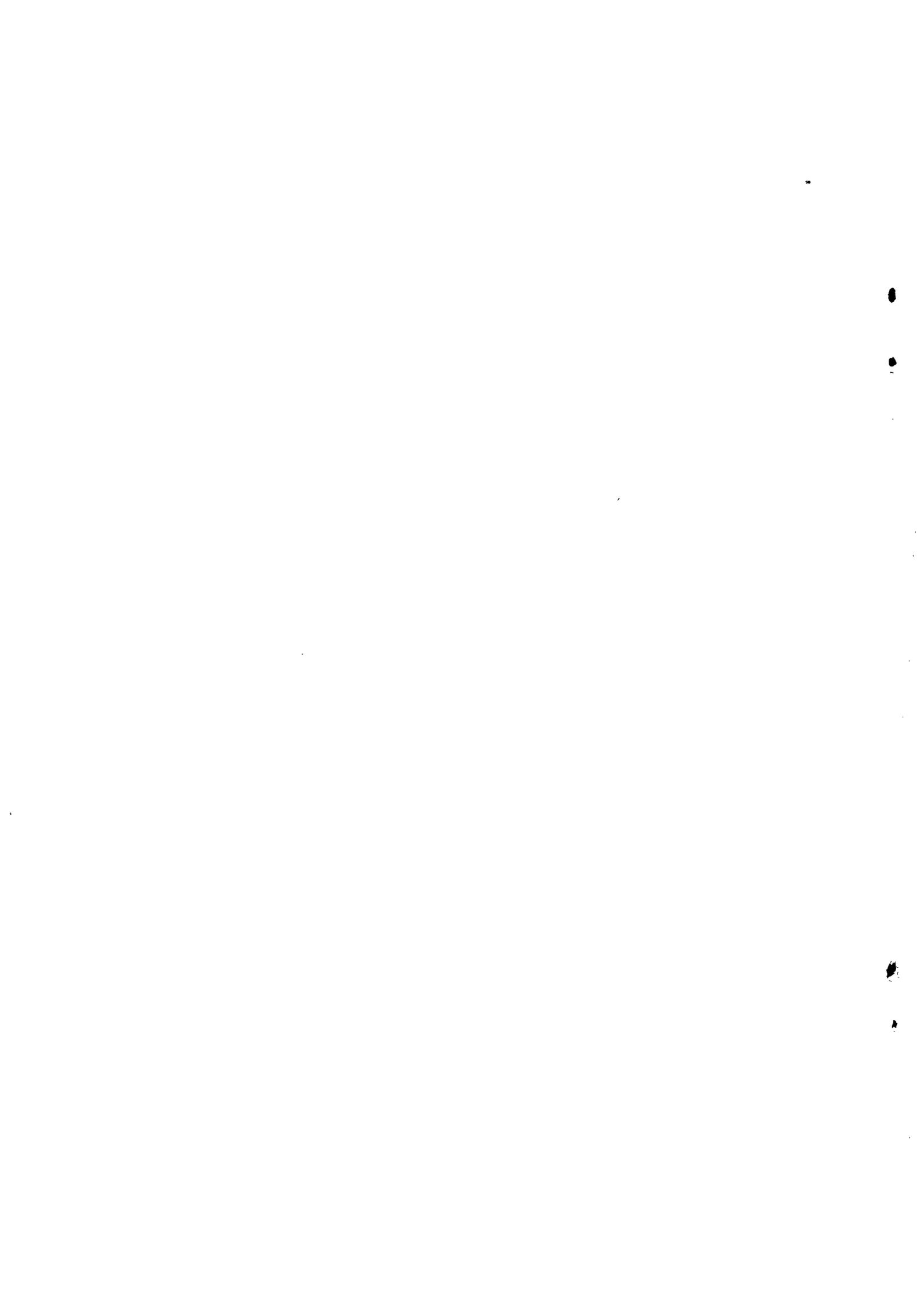
PAYS-BAS

<u>Introduction</u>	185
<u>Quelques remarques à propos du marché financier</u>	185
<u>Description de projets de construction</u>	191
Remarques générales	191
Ensemble de logements "Woningwet"	198
Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits avec la garantie de la commune	199
Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits sans aide spéciale ...	201
Ensemble de logements individuels en propriété	202
Remarques complémentaires	205
Annexes	212



INTRODUCTION GENERALE

par M. G. VANDEWALLE



I. Raisons motivant l'intervention des pouvoirs publics en matière de logement :

Le coût du financement de la construction de logements sociaux dépend à la fois du taux d'intérêt et de l'échéance fixée pour le remboursement des prêts. Les tendances inflationnistes qui se sont manifestées pendant et après la deuxième guerre mondiale ont amené une hausse considérable du taux d'intérêt et un raccourcissement des délais de remboursement des emprunts avec garantie hypothécaire. De ce fait, les personnes aux ressources modestes ont vu diminuer leurs possibilités de construire à titre privé.

Dans tous les Etats membres d'ailleurs, les possibilités de logement étaient déjà insuffisantes comparées à l'accroissement rapide des besoins en logements plus nombreux et plus confortables. Cette insuffisance s'expliquait par :

- a) la destruction d'un grand nombre de logements durant la deuxième guerre mondiale (principalement en Allemagne et en France);
- b) l'absence et (ou) l'insuffisance de la construction de logements pendant les hostilités;
- c) l'accroissement considérable de la population (surtout aux Pays-Bas);
- d) la pénurie de logements modernes donnés en location, provoquée par l'influence paralysante exercée sur la construction privée par la réglementation en matière de loyer établie en vue de stabiliser le coût de la vie (en Belgique et en France notamment);
- e) le vieillissement et (ou) le délabrement d'une grande partie du patrimoine immobilier en raison d'un entretien déficient dû notamment à une rentabilité insuffisante et aux changements intervenus dans la conception qu'on se fait d'un bon logement;

.../...

- f) l'accroissement des coûts globaux liés à la construction de logements convenables.

En raison de tous ces facteurs, le logement d'une grande partie de la population de la plupart des Etats membres s'est opéré dans des conditions telles, durant les premières années de l'après-guerre, qu'elles menaçaient la santé physique et morale des générations nouvelles et entravaient en outre leur progrès culturel. Devant cet état de choses, les pouvoirs publics se devaient d'intervenir. Ils avaient le choix entre deux méthodes :

- Ou bien freiner la demande en logements modernes et mieux équipés des classes plus aisées afin de consacrer ainsi la majeure partie des terrains et de la main-d'oeuvre disponibles à la construction de logements sociaux;
- Ou bien inciter les personnes moins favorisées à construire grâce à une réduction du coût du financement.

La plupart des Etats membres (les Pays-Bas exceptés) ont surtout eu recours à la deuxième forme d'intervention des pouvoirs publics. Pour éviter que des gens plus aisés ne profitent injustement de cette politique, il a été nécessaire de limiter l'aide de l'Etat à ce qu'on appelle les "logements sociaux".

II. La notion de "logement social" :

La définition de cette notion varie d'un Etat à l'autre. On tient généralement compte :

- a) de la situation sociale du futur propriétaire ou locataire, déterminée par sa profession, ses revenus, sa situation de famille et d'autres éléments de ce genre;

.../...

b) de la dimension et de l'aménagement du logement même. A ce propos, il y a un certain nombre de conditions minima à respecter en vue d'assurer une hygiène et un confort suffisants. Pour éviter que les "habitations de luxe" ne bénéficient d'une subvention, il existe aussi une série de normes maxima (notamment pas plus d'une pièce par occupant).

III. Caractère multiforme de l'intervention des pouvoirs publics :

Dans tous les Etats membres du Marché commun, les pouvoirs publics se sont efforcés d'encourager, par diverses formes d'intervention, la construction de logements sociaux en faveur des personnes les moins favorisées. En Belgique, on construit des logements sociaux, à des fins locatives ou en accession à la propriété, par l'intermédiaire de la Société Nationale du Logement (S.N.L.) et des sociétés agréées par cet organisme semi-public. La Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) construit également des logements destinés à être vendus, cependant que l'Etat ainsi que certaines provinces et communes accordent en outre des "primes à fonds perdu" aux particuliers qui désirent construire à titre privé. Divers organismes semi-publics (Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses) ainsi que les sociétés privées qui collaborent étroitement avec eux (sociétés de crédit agréées, comptoir d'escompte) consentent des prêts à des conditions spéciales pour la construction de logements sociaux. Des exemptions et réductions des droits d'enregistrement et des taxes sont prévues en faveur des sociétés agréées par la S.N.L. et la S.N.P.P.T., qui achètent des terrains et passent des contrats en vue de la construction de tels logements.

En Allemagne, il existe également divers régimes de subventions. Ceux-ci varient d'un "Land" à l'autre. Chacun d'eux a son propre établissement de crédit qui prête des capitaux publics à des con-

.../...

ditions avantageuses à ceux qui construisent des logements sociaux. La charge des emprunts est allégée par ce qu'on appelle des "contributions aux dépenses" (Aufwendungsbeihilfen). Indépendamment de cette méthode de subvention directe, on encourage également la construction de logements sociaux au moyen de divers avantages fiscaux. Il y a aussi les aides en matière de loyer qui peuvent être combinées avec les formes d'encouragement précitées, en ce sens que l'Etat consent ces aides aux personnes pour lesquelles le loyer d'un "logement social" est encore trop onéreux par rapport à leur revenu et compte tenu de leurs charges familiales.

En France, ce sont les "sociétés d'H.L.M. (Habitations à Loyer Modéré)" qui construisent des logements sociaux en locatif ou en accession. Il s'agit de sociétés privées qui doivent toutefois être agréées au préalable par le ministre de la construction et qui sont soumises au contrôle de l'Etat. Elles obtiennent des crédits à des conditions avantageuses d'une série d'organismes semi-publics, tels que la Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs.

En outre, des primes (6 F ou 10 F par m² habitable) sont accordées aux personnes qui construisent des logements sociaux, que ce soit pour les louer ou pour y habiter elles-mêmes. Le Crédit Foncier de France consent des prêts à un taux d'intérêt modéré pour encourager la construction de tels logements. La prime peut être supprimée et remplacée par une bonification d'intérêt. L'Etat aide certains locataires pour permettre à ceux-ci d'assurer à leur famille des conditions de logement minima (allocations de logement). Les sociétés d'H.L.M. bénéficient, lors de la construction de logements sociaux, de toutes sortes d'exemptions et réductions fiscales.

En Italie, l'intervention des pouvoirs publics en matière de construction de logements a fait l'objet, ces dernières années, d'une série de modifications importantes. Après la deuxième guerre mondiale,

.../...

on a surtout construit des logements destinés aux travailleurs, grâce au concours financier d'un fonds géré par l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (I.N.A.-Casa). Ce fonds a bénéficié de contributions de l'Etat, des employeurs et des travailleurs. Sa gestion a été transférée à un autre organisme (G.E.S.C.A.L.) qui a été chargé d'exécuter le deuxième plan septennal de l'I.N.A.-Casa et de mettre en oeuvre un nouveau programme décennal de construction de logements sociaux. Les habitations construites avec le concours de l'I.N.A.-Casa sont données en location-vente ou remises à des organismes autonomes de logement. L'amortissement de la valeur d'achat s'échelonne sur une longue période (25 à 30 ans). Outre la G.E.S.C.A.L., d'autres organismes publics ou semi-publics s'occupent de la construction de logements sociaux (notamment l'I.N.C.I.S. qui construit des logements pour les fonctionnaires). Les locataires candidats aux logements sociaux doivent remplir certaines conditions et se faire inscrire sur une liste d'attente.

L'Etat accorde également une aide aux personnes de condition modeste qui désirent améliorer leur habitation par la reconstruction ou la transformation de leur logement actuel. Divers organismes (instituts de crédit immobilier, compagnies d'assurances, caisses d'épargne) sont habilités à consentir les prêts nécessaires. Les taux d'intérêt sont relativement élevés, mais l'Etat octroie toute une série d'aides (des primes notamment) qui permettent de réduire la charge globale des emprunts. Des réductions en matière de droits d'enregistrement et d'hypothèque sont également prévues.

Au grand-duché de Luxembourg, la construction privée est encouragée comme en Belgique, au moyen de "primes à fonds perdu" accordées aux personnes qui désirent bâtir pour accès à la propriété. La Caisse d'Epargne de l'Etat et des organismes de la sécurité sociale consentent des prêts à des taux d'intérêt sociaux. Dans certains cas, l'Etat accorde en outre une bonification d'intérêt complémentaire.

.../...

Aux Pays-Bas, dans le cadre de la "Woningwet" (loi sur le logement), les "woningcorporaties" (sociétés de construction de logements) ou les communes construisent des logements sociaux grâce à des prêts consentis par les pouvoirs publics. Ceux-ci octroient aussi des bonifications annuelles afin d'alléger les frais de gestion. Les logements ainsi construits sont destinés à la location, mais la propriété peut en être cédée au locataire. Des logements locatifs sont érigés par des constructeurs particuliers et des "woningcorporaties" dans le cadre de la loi sur la reconstruction ("Wederopbouwwet"). A cet effet, les constructeurs reçoivent une prime unique et des subventions annuelles destinées à alléger les charges d'exploitation; ils doivent, en revanche, limiter les loyers à des montants fixés par le ministre du logement et de la construction (Minister voor de huisvesting en de woningbouw). Quant aux logements qui seront occupés par le propriétaire, ils bénéficient de la "prime à fonds perdu", à condition que le prix de revient global ne dépasse pas un niveau déterminé.

La multiplicité des formes d'intervention appliquées par les pouvoirs publics n'est pas le fruit d'une politique rationnelle, mais plutôt d'une évolution historique. Dès le début du 20ème siècle, des organismes se sont créés dans la plupart des Etats membres en vue d'améliorer la construction des logements populaires. Sous la pression des événements, il a fallu élargir et modifier la compétence des organismes existants et en créer de nouveaux, ce qui a amené une organisation "multiforme" dans tous les Etats membres.

Il faut souligner, à la décharge de cette multiplicité de formes, qu'elle permet d'accorder à chaque catégorie de personnes à revenus modestes l'aide appropriée qui leur est nécessaire pour assurer à leur famille un logement décent.

Etant donné que chacun est tenu d'apporter une contribution à l'échelle de ses moyens, les pouvoirs publics ne jouent qu'un rôle

.../...

complémentaire, ce qui leur permet de limiter leur participation financière.

Cette politique multiforme présente néanmoins aussi des inconvénients. En fonction des circonstances politiques et économiques dans lesquelles sont réalisées les mesures en faveur de l'amélioration du logement de certaines catégories sociales, on exige un apport personnel plus ou moins grand de la part des intéressés. Ceci conduit parfois à des discriminations injustifiées. En Belgique, par exemple, les personnes qui achètent à la campagne une maison construite par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne ne paient que 3,25 % d'intérêt, alors que le citoyen qui a recours à l'aide de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite ou à un des établissements de crédit agréés par celle-ci paie au moins 4,5 %.

Une autre objection grave qu'on peut formuler à l'endroit de la politique multiforme, c'est que le marché du logement devient confus. L'existence de plusieurs formes parallèles d'aides et de différents organismes semi-publics chargés de financer la construction de logements permet plus difficilement de déterminer les répercussions de certaines mesures sur le marché de la construction. En Belgique, par exemple, on a assisté plusieurs fois à un emballement dans ce secteur par suite des mesures qui avaient été prises en vue de la construction de logements sociaux. Il en est résulté une hausse importante des salaires, du prix des matériaux de construction et surtout de celui des terrains à bâtir. C'est ainsi que l'effet favorable qu'on attendait de certaines formes d'aides n'a été que partiellement atteint.

IV. Méthodes appliquées par les pouvoirs publics en vue d'abaisser le coût du financement de la construction :

La grande majorité des moyens utilisés par les pouvoirs publics en vue d'encourager la construction de logements sociaux a pour effet de réduire le coût du financement de la construction de cette

.../...

catégorie de logements. Cela se manifeste par une diminution de l'annuité globale nécessaire pour le remboursement des prêts. Pour alléger la charge de cette annuité, les formes d'intervention suivantes ont été appliquées :

- 1) La mise à la disposition par l'Etat ou par un organisme semi-public des fonds nécessaires, à des conditions d'emprunt avantageuses, sans la moindre compensation :

Si, comme dans le cas de l'application de la Woningbouwwet aux Pays-Bas, le Trésor doit lui-même avancer les fonds, il en résulte un gros effort financier pour l'Etat. Celui-ci devra alors couvrir cette charge en utilisant le produit des impôts ou en augmentant la dette publique, ce qui peut donner lieu à des difficultés lors de l'émission des emprunts. C'est la raison pour laquelle on a recours, dans la plupart des Etats membres, à d'autres régimes de subvention moins onéreux, ou bien on fait supporter la charge de tels prêts à des établissements de crédit semi-publics. Si ceux-ci disposent, comme la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite en Belgique, de dépôts d'épargne importants à un taux d'intérêt relativement bas, ils peuvent en retour consentir des prêts à faible intérêt sans mettre en danger leur équilibre budgétaire.

- 2) La réduction du montant des prêts au moyen de l'octroi de "primes à fonds perdu" :

Ce genre de primes existe dans presque tous les Etats membres. Elles incitent fortement les candidats au logement à construire pour leur propre compte ou à s'affilier à une société de construction agréée en vue de construire des logements en accession à la propriété. Dans certains cas (notamment chez les familles nombreuses où l'épargne est minime), la construction d'un logement en accession à la propriété ne devient possible que grâce à l'octroi d'une prime. Celle-ci fournit notamment au chef de famille les fonds nécessaires pour servir de garantie à un emprunt hypothécaire sur la valeur globale de l'habitation en question.

.../...

Le régime des primes permet en outre d'adapter le montant de la subvention à la situation sociale du demandeur. Si des taxes assez élevées frappent la construction de logements, le montant de la prime moyenne est en grande partie compensé par les rentrées supplémentaires au Trésor sous forme d'impôts directs ou indirects par suite de l'activité plus importante dans le secteur de la construction. Par le jeu des primes et des taxes à la construction, on opère alors une redistribution des revenus. Les personnes disposant de revenus assez importants et (ou) ayant de faibles charges familiales ne reçoivent pas de prime ou n'obtiennent qu'une prime réduite et financent ainsi indirectement la construction de logements pour des personnes à ressources modestes et pour des familles nombreuses, la charge fiscale supplémentaire qu'elles supportent étant supérieure au montant de la prime. Pareil procédé exige néanmoins un mode de préfinancement approprié afin de permettre à l'Etat de servir les primes avant l'obtention des rentrées supplémentaires provenant des impôts. Si ce préfinancement s'effectue principalement au moyen de crédits bancaires ou au moyen de la création de monnaie par la banque centrale ou des organismes semi-publics, il existe une menace d'inflation par la demande.

3) L'allongement de la durée de remboursement des emprunts :

Comme il a été indiqué ci-dessus, la méfiance à l'égard de la valeur monétaire a eu pour effet de raccourcir la durée normale de remboursement des emprunts hypothécaires dans la plupart des Etats membres. Il devenait impossible de contracter sur le marché privé des emprunts pour une période couvrant approximativement la durée de vie normale des habitations en cause. De ce fait, la charge du remboursement et du service des intérêts est toujours plus élevée que le loyer normal, de sorte qu'il n'est pas possible pour les sociétés de construction semi-publics ou privées de bâtir des logements sociaux et de payer avec le montant du loyer les annuités

.../...

relatives aux prêts consentis.

Ce problème peut être résolu par une intervention de l'Etat. En Belgique, par exemple, l'Etat rembourse à la Société Nationale du Logement (S.N.L.) la différence entre les annuités que celle -ci perçoit sur les prêts qu'elle consent pour une durée de 66 ans à des sociétés de construction agréées et les emprunts à bien plus court terme (normalement 20 ans) qu'elle contracte elle-même auprès d'autres sociétés. Le Trésor belge accorde une forme de subvention analogue à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.

Un tel allongement dans les échéances de remboursement va généralement de pair avec une bonification d'intérêt.

4) L'abaissement du taux d'intérêt grâce à une bonification d'intérêt :

Cette forme d'intervention existe dans presque tous les Etats membres. En Belgique, le Trésor accorde des bonifications d'intérêt à la Société Nationale du Logement et à la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne. Il prend aussi à sa charge une partie des intérêts payés au titre des emprunts contractés par le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses auprès de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite.

En Allemagne, l'Etat, grâce à ses "contributions aux dépenses" (Aufwendungsbeihilfen), couvre la différence entre le taux d'intérêt modéré que doit verser la société constructrice de logements sociaux et le taux d'intérêt plus élevé qui a cours sur le marché des capitaux. En France, une bonification d'intérêt est accordée au lieu d'une prime lorsque l'habitation en cause est construite au moyen d'un emprunt. Au grand-duché de Luxembourg, les candidats propriétaires qui réunissent les conditions nécessaires à l'obtention d'une prime bénéficient d'une bonification d'intérêt

.../...

pour l'emprunt qu'ils contractent à la Caisse d'Epargne de l'Etat. La subvention couvre la différence entre le taux d'intérêt demandé et celui fixé par l'Etat (en l'occurrence 2,5 %).

Aux Pays-Bas, le Trésor accorde des bonifications d'intérêt aux communes en vue d'étendre leurs possibilités d'action et afin que les emprunts contractés à long terme à un taux supérieur à 4 % sur le marché des capitaux puissent être pris en compte au taux de 4 % seulement dans l'exploitation des logements dont elles ont assuré la construction.

Le régime de bonification d'intérêt permet au Trésor d'échelonner la charge de son intervention sur un grand nombre d'années. Les catégories de personnes et (ou) d'organismes autorisées à bénéficier de ce mode de subvention doivent toutefois faire l'objet d'une définition précise pour éviter que des candidats aisés n'y aient également recours. C'est surtout en période d'inflation, lorsque dans les classes moyennes un nombre élevé de personnes recherchent un placement sûr dans les biens immobiliers, qu'un abaissement du taux d'intérêt au moyen de subventions entraîne facilement un surcroît d'activité dans le secteur de la construction.

5) Interventions destinées à augmenter les garanties disponibles :

Pour permettre aux organismes semi-publics, chargés d'assurer la réalisation ou le financement des programmes de construction de logements sociaux, de trouver les capitaux nécessaires à des conditions avantageuses sur le marché libre des capitaux ou auprès d'autres organismes semi-publics, l'Etat ou les administrations qui en dépendent interviennent le plus souvent comme garants. L'Etat belge, par exemple, donne sa garantie pour assurer le service des intérêts et des amortissements en ce qui concerne les prêts consentis par la Société Nationale du Logement, la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et le Fonds du Logement de la Ligue

.../...

des familles nombreuses. En France, des organismes régionaux ou locaux se portent garants vis-à-vis des bailleurs de fonds privés en ce qui concerne les prêts consentis par des organismes chargés du financement ou de l'exécution de la construction de logements sociaux. En Italie, les prêts consentis par la Caisse des dépôts et prêts aux instituts autonomes de logements populaires sont assortis de la garantie de l'Etat.

Un autre moyen d'encourager l'octroi de crédits par des organismes semi-publics ou privés en faveur de la construction de logements sociaux consiste à assurer à ces organismes le bénéfice d'une garantie hypothécaire en premier rang pour un montant sensiblement inférieur à la valeur globale de la construction. En Allemagne, les établissements semi-publics de crédit se contentent, lors de l'octroi de prêts aux sociétés de construction, d'hypothèques en second rang. De ce fait, les hypothèques en premier rang restent disponibles pour des emprunts complémentaires contractés sur le marché privé. En Italie, la Caisse des dépôts et prêts peut consentir aux organismes autonomes de logements populaires des prêts sans garantie hypothécaire afin de permettre à ces organismes d'obtenir des crédits supplémentaires à des conditions avantageuses dans le secteur privé.

Tout comme en matière de bonifications d'intérêt, le Trésor, en augmentant les possibilités de garanties pour l'obtention de prêts, risque de provoquer une inflation de crédits et d'annuler ainsi indirectement l'effet bénéfique de son intervention.

V. Résultats de l'intervention des pouvoirs publics destinée à réduire le coût du financement de la construction de logements sociaux :

Pour apprécier les résultats de la politique pratiquée, il y a lieu de considérer deux aspects. D'une part, il faut tenir compte du nombre de logements sociaux qu'on construit et du nombre de gens qui attendent encore un logement décent; d'autre part, il faut ana-

.../...

lyser les répercussions de cette politique sur le coût du financement en général. Le rapport entre l'importance de chacun de ces deux aspects est déterminé par la place qu'occupe la construction de logements sociaux dans la construction globale de maisons, villas et appartements. Si la construction de logements sociaux ne représente qu'environ 5 % du total des habitations construites, comme ce fut le cas en Italie en 1964, il convient alors principalement d'examiner l'incidence de ladite politique sur les conditions de crédit dans le secteur privé. Il s'ensuit que la grande masse des personnes les moins fortunées en est réduite à compter sur l'initiative privée pour améliorer le logement. Le taux d'intérêt pratiqué dans le secteur privé a donc une incidence déterminante sur le nombre des logements bon marché qui seront construits.

Si, en revanche, la construction de logements sociaux représente, comme c'est le cas en Belgique, aux Pays-Bas et en France, environ la moitié, voire les deux tiers de l'activité globale dans le secteur du bâtiment, le nombre et la qualité des logements sociaux construits constituent le meilleur critère. Mais ici encore, il ne faut pas perdre de vue qu'un grand nombre des logements dits avec prime sont construits ou achetés par des personnes n'appartenant pas ou plus à la catégorie des économiquement faibles. Si un grand nombre de logements primés est construit, il ne faut pas en déduire que tous les problèmes de logement concernant les personnes les moins favorisées se trouvent réglés. Il est souhaitable, dans ce cas, de tenir compte du nombre des mal-logés si l'on veut porter un jugement sur la politique dans le secteur du bâtiment.

Enfin, il convient, pour apprécier la politique de l'Etat en matière de construction de logements sociaux, de tenir compte du rapport existant entre le nombre des logements locatifs et celui des logements construits en accession à la propriété. Dans certains Etats membres, tels que les Pays-Bas, la France et l'Allemagne, où la politique de l'Etat était principalement axée sur la construction

.../...

de logements locatifs, la surface moyenne disponible par occupant est inférieure à celle qu'on rencontre dans des pays comme la Belgique et le grand-duché de Luxembourg où l'on a surtout encouragé la construction en accession à la propriété.

Les problèmes de logement en ce qui concerne les personnes les moins favorisées sont cependant plus faciles à résoudre par la construction de logements locatifs que par un encouragement à la construction d'habitations destinées à être occupées par leurs propriétaires. Cette dernière forme suppose toujours un minimum d'épargne que possèdent rarement les personnes à ressources modestes. C'est la raison pour laquelle il conviendrait de subventionner également la construction de logements locatifs dans pratiquement tous les Etats membres, la Belgique y compris.

En ce qui concerne le coût du financement de la construction de logements sociaux, tel qu'il apparaît à travers les annuités à payer, le caractère multiforme de l'intervention des pouvoirs publics a introduit une sorte de régime progressif comme dans le cas de l'impôt sur le revenu. Plus la surface habitable prévue est grande et plus le prix de revient global des habitations projetées est élevé compte tenu de l'importance numérique de la famille, plus l'apport personnel qui doit être fourni augmente, et ce, selon une échelle progressive.

Les études reproduites ci-après montrent notamment que la charge de financement effective en Italie varie annuellement entre 1,975 et 7,52 %. Cette grande différence dans le taux des charges supportées s'explique par le fait que, dans le cas de revenus en expansion, la capacité d'épargne augmente plus vite que les revenus.

Il est difficile d'évaluer l'incidence globale des diverses formes d'intervention publique sur le taux d'intérêt pratiqué sur le marché libre en matière de crédit immobilier.

.../...

La pression exercée directement sur ce taux d'intérêt par les formes d'intervention mentionnées au paragraphe IV s'accroît au fur et à mesure qu'elles retirent de la demande solvable au marché. Il va de soi qu'une politique principalement axée sur la construction de logements locatifs en faveur de personnes peu fortunées exerce une faible influence sur les conditions de crédit du marché privé. Si, en revanche, de nombreux capitaux sont accordés à des conditions avantageuses aux classes moyennes pour la construction de logements, comme c'est le cas en Belgique, cette politique aura une incidence normale et bénéfique sur les conditions de crédit appliquées par les sociétés privées. Les modalités d'octroi des subventions jouent cependant aussi un rôle. Si l'on accorde une prime importante à fonds perdu sans donner la possibilité de contracter un emprunt complémentaire à des conditions avantageuses, il en résultera normalement sur le marché privé du crédit immobilier une demande accrue de capitaux. Dans ce cas, la politique pratiquée ne fera pas baisser le taux d'intérêt sur ce marché, mais le fera plutôt monter. Indépendamment de ces incidences directes, il faut encore tenir compte de l'influence indirecte qu'exerce la politique de l'Etat par suite de la nécessité dans laquelle il se trouve de dégager les fonds indispensables pour les subventions. Si ce financement s'effectue principalement par l'émission d'emprunts publics à long terme, les capitaux se trouvent ainsi aspirés du marché, alors qu'ils auraient pu servir à assurer des prêts hypothécaires. Si l'on a essentiellement recours aux impôts de consommation, l'épargne des personnes à revenus modestes s'en trouve diminuée et, partant, la construction de logements en accession à la propriété contrariée. Si le financement s'opère principalement grâce à un renforcement de la progressivité en ce qui concerne les revenus élevés, cela peut provoquer une diminution de l'offre de capitaux pour un placement dans des prêts hypothécaires. Dans tous ces cas, l'effet favorable dû aux subventions sera donc contrebalancé en partie par les incidences négatives résultant des mesures prises

.../...

en vue d'assurer la couverture des dépenses accrues de l'Etat.
Mais ceci n'est pas une raison pour condamner a priori toute intervention de l'Etat en matière de construction de logements sociaux. En dépit du caractère imparfait de la politique menée dans la plupart des Etats membres, ceux-ci ont assuré à la grande majorité des candidats à ressources modestes un logement sinon satisfaisant, du moins minimum. Sans l'intervention de l'Etat, ce résultat n'eût pas été possible.

Monographie concernant
LA BELGIQUE

par M.L. TAMINIAUX

INTRODUCTION

D'une manière générale, tout système de crédit immobilier basé sur le taux du marché, même si celui-ci a évolué dans le sens de la baisse, n'est pas à la portée des personnes de condition modeste.

Tous les Etats ont reconnu cette évidence et mis sur pied des régimes d'intervention ayant pour objet de résoudre l'équation entre la charge normale et la charge possible.

Ces interventions sont multiformes et peuvent consister aussi bien dans un financement spécial que dans des subsides à fonds perdus et dans des allocations de logement.

Il est donc intéressant d'examiner comment jouent et se conjugent ces encouragements, comment la construction pour les classes modestes est rendue financièrement possible, par quel mécanisme la charge est adaptée aux possibilités réelles et quel apport personnel est requis pour l'accession à la propriété d'un logement moderne.

Le logement social, au sens large, est celui qui est édifié selon des normes qui supposent son occupation par un ménage de condition modeste ou relativement modeste.

Il se place, dans la hiérarchie des valeurs immobilières, immédiatement en dessous du logement dit "pour classes moyennes" et se caractérise par un prix de revient relativement modéré.

La notion adoptée pour le présent travail sera celle de la loi belge du 27 juin 1956 qui circonscrit et diversifie comme suit le secteur de la construction sociale.

1. Logements réputés d'office logements sociaux.

Ce sont :

- a) les logements construits par les sociétés agréées fonctionnant sous la tutelle de la Société Nationale du Logement.
- b) les logements construits et vendus par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.
- c) les logements construits par des particuliers au moyen de prêts fournis par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.

2. Logements sociaux assimilés.

Ce sont les logements, autres que ceux repris au point 1, pour lesquels des avantages sont directement ou indirectement octroyés par l'Etat et qui, de ce fait, doivent répondre à des normes établies par arrêté royal.

Ces logements assimilés aux logements sociaux se répartissent comme il suit :

- a) Maisons construites par des particuliers avec le bénéfice de la prime de l'Etat;
- b) Maisons construites au moyen d'un prêt du Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses, qu'il y ait ou non prime de l'Etat;
- c) Maisons construites par des ouvriers houilleurs, au moyen d'un prêt d'une société agréée par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, qu'il y ait ou non prime de l'Etat;
- d) Maisons autres que celles reprises aux a) b) c) construites au moyen d'un prêt hypothécaire jouissant de la garantie de bonne fin de l'Etat instituée par un arrêté royal du 23 mars 1957.

L'analyse ci-après du coût du crédit à la construction s'attachera successivement à chacune des branches de l'éventail qui vient d'être décrit, mais il ne sera pas inutile, qu'auparavant, soit brossée à larges traits l'armature fondamentale du crédit à la construction de logements sociaux.

Celui-ci a été agencé en Belgique de manière à atteindre concurrentement les objectifs suivants :

- assurer un potentiel de financement permanent adéquat à un développement minimum jugé indispensable de la construction sociale;
- adapter le coût du crédit à l'obtention finale par l'occupant, propriétaire ou locataire, de charges de logement compatibles avec la modicité de ses ressources.

La réalisation de cette politique incombe, d'une part, à l'Etat lui-même, d'autre part, à la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, chacun d'eux intervenant selon les moyens spécifiques décrits ci-après.

Assurance d'un volume minimum de constructions sociales.

L'Etat conformément à une loi du 15 avril 1949, imprime une activité minimum à la Société Nationale du Logement et à la Société Nationale de la petite propriété terrienne, en leur garantissant un pouvoir d'emprunt de trois milliards de francs par an, en s'engageant à souscrire lui-même aux emprunts dans la mesure où ils ne seraient pas couverts par le marché privé, en facilitant la négociation des emprunts par l'octroi de sa garantie de bonne fin.

L'Etat fixe aussi annuellement le montant des emprunts à contracter par le "Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses de Belgique" et assure leur placement en leur conférant sa garantie de bonne fin.

La Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, de son côté, affecte une part importante de ses placements au crédit à l'habitation et, spécialement, au financement de ses sociétés de crédit agréées, dont l'objet est de consentir des prêts hypothécaires aux particuliers de condition modeste.

Ces actions combinées ont assuré, en moyenne, pour la période 1952-1962, l'édification annuelle de :

- 6.516 logements édifiés à des fins locatives par les sociétés agréées de la Société Nationale du Logement ;
- 822 logements construits en groupes par la Société Nationale de la petite propriété terrienne et ses sociétés agréées;
- 1.087 logements édifiés par des particuliers grâce au financement de la Société Nationale de la petite propriété terrienne;
- 8.148 logements édifiés par des particuliers au moyen des prêts consentis par les sociétés agréées de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite;
- 844 logements construits au moyen d'un prêt du Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses.

Le financement assuré par les deux Sociétés Nationales et le Fonds du Logement, d'une part, et par les sociétés de crédit agréées, d'autre part, financement que l'on pourrait appeler le financement social de

base, couvre, en moyenne, l'édification annuelle de 17.417 logements, c'est-à-dire les 3/4 environ des 23.413 logements sociaux construits, en moyenne par an, le quart restant étant constitué par l'apport de particuliers constructeurs bénéficiaires de la prime de l'Etat n'ayant pas eu recours au crédit ou s'étant approvisionnés à d'autres sources.

Pour être tout à fait exact, il faudrait ajouter à ces 23.413 logements sociaux une quotité restreinte, non dénombrée, de logements sociaux édifiés par des particuliers sans le bénéfice de la prime mais pour lesquels il a été obtenu de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite elle-même un prêt jouissant de la garantie de bonne fin de l'Etat.

Adaptation du coût du crédit à la modicité des revenus.

Pour le secteur financé au moyen des emprunts garantis par l'Etat, en vertu de la loi du 15 avril 1949, celui-ci prend en charge une partie de l'intérêt, en manière telle que les organismes redistributeurs du produit des emprunts puissent consentir leurs prêts à des conditions appropriées à la modicité des ressources des futurs occupants des constructions.

Cette intervention se traduit par des subventions inscrites au budget de l'Etat.

En ce qui concerne les constructions financées par les sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, celle-ci rend le crédit accessible aux classes modestes en n'exigeant de ses capitaux qu'un intérêt (4 %) largement inférieur au taux moyen de 6,50 % pratiqué par les entreprises hypothécaires privées ou par les notaires.

L'allègement du coût du crédit social est assuré ici sous la forme d'un manque à gagner de la Caisse Générale.

Le débit de ces deux sources essentielles du financement social est doté d'une relative stabilité.

Pour en juger, en connaissance de cause, il faut d'abord noter :

- que le financement minimum de trois milliards de francs prévu en faveur des deux Sociétés Nationales a été annuellement réduit pour des raisons d'ordre budgétaire et ramené pratiquement au niveau initialement prévu en 1949 de 2.400 millions de francs.

- que l'accroissement des dépôts d'épargne auprès de la Caisse Générale a subi un freinage brusque, mais heureusement temporaire, en 1960, ce qui a eu comme conséquence provisoire un amoindrissement sensible des capitaux mis par la Caisse à la disposition de ses sociétés agréées en 1960 et 1961.
- que les sociétés agréées et le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses disposent de capitaux de emploi et de réserves réinvestis en permanence.
- que la Société Nationale de la petite propriété terrienne dispose de fonds de emploi (+/- 90 M. F. par an) et que la Société Nationale du Logements dispose du produit des ventes d'une partie des logements édifiés (+/- 350 M.F. par an).

Evolution du montant des capitaux consacrés au financement de base
(égal ou inférieur à 4,50 %).

(en millions de F. B.)

TABLEAU I.

Montant des prêts à la construction consentis par					
	S.N.L.	S.N. (1) P.T.	Soc. de cré- dit agréées	Fonds du Lo- ment - F.N.	TOTAL
1952	1.600	340	1.322	182	3.444
1953	1.979	299	1.703	236	4.217
1954	2.232	402	1.912	307	4.853
1955	2.022	309	1.985	160	4.476
1956	2.412	424	1.647	220	4.703
1957	2.065	546	1.761	106	4.478
1958	1.756	469	1.693	158	4.076
1959	2.110	398	1.888	212	4.608
1960	1.921	324	1.730	193	4.368
1961	1.687	586	1.464	248	3.985
1962	1.727	435	1.563	250	3.975
(ch. prov.)	21.511	4.732	18.668	2.272	47.183
%	45,6	10	39,5	4,9	100

(1) Les chiffres donnés pour la S.N.P.P.T. ne comprennent pas les prêts afférents à la partie agricole des programmes de l'organisme.

Le financement du logement social, extérieur au financement de base, se pratique à des taux d'intérêt intermédiaires entre le taux social et le taux du marché; on peut le qualifier de financement "à tendance sociale".

Ce financement à tendance sociale est utilisé par des particuliers bénéficiaires de la prime à la construction qui, pour quelque raison, n'ont pu recevoir le crédit social appliqué par les sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, soit par exemple qu'ils aient été mal aiguillés, ou qu'ils n'aient pas estimé pouvoir attendre qu'une société agréée ait des fonds disponibles.

De statistiques dressées par le Ministère de la Santé Publique et de la Famille au sujet du financement des constructions avec primes, on peut déduire que sur 16.913 bénéficiaires de primes, en moyenne par an :

- 13,3 % n'empruntent pas ;
- 17 % ont recours au financement à tendance sociale ;
- 5 % empruntent à un taux supérieur à 5,50 %.

Ces données permettent de ventiler, selon ses sources, le financement de la construction de logements sociaux :

A.- Financement social de base à taux privilégié :

a) Société Nationale du Logement	6.500	logements	en	moyenne
b) Société Nationale de la Petite Prop. Terr.	2.270	"	"	"
c) Fonds du Logement de la Ligue des fam. nomb.	900	"	"	"
d) Sociétés de crédit agréées par la C.G.E.R.	8.000	"	"	"
	17.670			

B.- Financement à tendance sociale :

à taux égal ou inférieur à 5,50 %, mais supérieur à 4,50 %

2.750 " " "

C.- Financement à taux supérieur à 5,50 %

840 " " "

D.- Auto-financement :

2.153 " " "

Volume total du logement social :

23.413 logements en moyenne par an.

Financement social privilégié

Section I. - Logements sociaux construits à l'intervention de la Société Nationale du Logement.

La Société Nationale du Logement est un parastatal chargé de financer et de prendre sous tutelle des sociétés qu'elle agréé en vue de la construction de logements destinés à être loués à des personnes à revenus modestes. Les ensembles dont elle assure financièrement la création et les conditions de location faites aux occupants constituent le stade le plus avancé de la politique gouvernementale du logement social.

L'activité des quelques 320 sociétés agréées, locales ou régionales, s'étend à tous les centres agglomérés du pays et à leurs alentours. Elle correspond à des mises en chantier annuelles de l'ordre de 6.000 logements en moyenne, ce qui représente environ le quart de la construction sociale dans le pays.

La Société Nationale emprunte ses capitaux auprès d'autres parastataux et dans le secteur privé, aux conditions normales d'intérêt en vigueur dans le marché des capitaux, moyennant approbation préalable de ces conditions par le Ministère des Finances, sur proposition du Conseil des Institutions de crédit siégeant à la Banque Nationale de Belgique.

L'Etat peut éventuellement souscrire lui-même aux emprunts.

La Société Nationale, dont le capital (F 1.000.000) est insignifiant, par rapport au volume des capitaux qu'elle distribue, n'est pas à même d'offrir des garanties réelles mais la sécurité de leur placement est assurée aux souscripteurs des emprunts par la garantie de bonne fin que l'Etat y attache par arrêté royal, sur base d'une loi du 15 avril 1949.

En représentation de la souscription, il est délivré un certificat global d'obligations qui est dûment visé pour garantie de l'Etat par l'Administration de la Trésorerie.

Une souscription des compagnies d'assurance sur la vie convient donc pour le placement de leurs réserves mathématiques et la constitution de leurs cautionnements (valeurs garanties par l'Etat Belge).

Ces obligations sont nominatives et ne sont pas cotées en Bourse.

Au 31 décembre 1962, les capitaux empruntés par l'Institution pour la période courant depuis l'année 1950 se répartissaient de la manière suivante, en millions de francs belges.

Etat :	4.005	-	20,65 %
Caisse d'Epargne :	8.500	-	43,82 %
Parastataux ;	2.289	-	11,80 %
Compagnies d'ass. :	2.949	-	15,21 %
C.E. C. A. :	293	-	1,51 %
Banques :	1.156	-	5,96 %
Divers :	203	-	1,05 %
	<u>19.395</u>	-	<u>100,- %</u>

L'Etat n'a plus souscrit aux emprunts depuis 1955.

Les capitaux ainsi recueillis par la Société Nationale sont prêtés aux sociétés agréées pour la couverture financière des programmes qu'elles sont autorisées à exécuter après examen et approbation des plans et résultats d'adjudication.

Ces prêts sont de simples avances consenties par acte sous seing-privé. Ils ne sont assortis d'aucune garantie hypothécaire, en raison de circonstances particulières qui rendent cette précaution pratiquement superflue, à savoir :

- a) la participation majoritaire des pouvoirs publics au capital des sociétés agréées ;
- b) la tutelle étroite exercée par la Société Nationale sur les actes de sociétés agréées, qui, statutairement, ne peuvent emprunter et aliéner que moyennant approbation préalable, tout en étant tenues de verser régulièrement leur encaisse à la Société Nationale dès qu'elle dépasse un plafond déterminé;
- c) la quasi-certitude de pouvoir équilibrer aisément leurs comptes de résultats grâce aux conditions financières exceptionnelles des avances.

Les prêts aux sociétés agréées sont remboursables en 66 annuités calculées au taux de 1,50 %, soit en 66 annuités d'intérêt et de remboursement de 2,40 %, ce taux étant augmenté d'un chargement de 0,10 % à titre de participation dans les frais généraux de la Société Nationale.

La Société Nationale emprunte à moyen terme et au taux normal du marché. Elle replace ses capitaux à très long terme et à taux d'intérêt très bas. Comme elle ne dispose, pour faire face à ses obligations vis-à-vis de ses prêteurs, que des annuités de 2,40 % versées par les sociétés agréées, il faut nécessairement que l'Etat intervienne en faveur de la Société Nationale pour combler les manquants, sous forme de différences d'amortissement (dépenses récupérables) et de différences d'intérêt (dépenses à fonds perdus).

Ce système triangulaire équivaut exactement, dans ses effets, à un régime dans lequel l'Etat lui-même s'acquitterait des obligations contractées par la Société Nationale vis-à-vis de ses prêteurs et recevrait en contrepartie une quote-part d'intérêt et d'amortissement de 2,40 %.

C'est selon cette formule d'équivalence que sont établis les deux tableaux qui suivent.

L'hypothèse retenue est celle d'un emprunt de 101,83 millions de francs, grevé d'une commission de 1,80 %, ramenant à 100 millions de francs le montant net de l'émission, remboursable en 20 annuités ou au terme de la 20e année, au taux d'intérêt pratiqué couramment durant le dernier trimestre de l'année 1962, soit à 5,25 % (rendement effectif compte tenu de la commission : 5,40 %).

A. Emprunt remboursable au terme de la 20e année.

Année	A verser par l'Etat	Quote-part compensatoire versée par les sociétés agréées à la S.N. et par celle-ci à l'Etat (annuité 2.400.000 fr)	
		Ammortissement	Intérêt
1e	5.346.075	900.000	1.500.000
2e	5.346.075	910.000	1.486.500
—			
10e	5.346.075	1.030.000	1.371.300
—			
20e	5.346.075 plus 101.830.000 (remboursement)		
30e		1.380.000	1.015.500
40e		1.600.000	793.650
66e		2.360.000	35.400
	208.751.500	100.000.000	58.229.100

B. Emprunt remboursable en 20 annuités au taux de 5,25 % l'an.

Année	A verser par l'Etat (annuités de 8,195 %)		Quote-part compensatoire versée par les sociétés agréées à la S.N. et par celle- ci à l'Etat. (annuité 2.400.000 fr)	
	Amortissement	Intérêt	Amortissement	Intérêt
1e	2.998.950	5.346.075	900.000	1.500.000
2e	3.157.100	5.188.390	910.000	1.486.500
-				
10e	4.753.358	3.591.640	1.030.000	1.371.300
20e	7.931.790	413.430	1.190.000	1.206.450
	<u>101.830.000</u>	<u>63.900.000</u>		
30e			1.380.000	1.015.500
40e			1.600.000	793.650
66e			2.360.000	35.400
			<u>100.000.000</u>	<u>58.229.100</u>

Les conditions d'émission des emprunts de la Société Nationale du Logement, en ce qui concerne les emprunts d'une durée de 20 années, ont évolué de la manière suivante (emprunts C.E.C.A. exceptés).

Emprunt contracté le	Intérêt nominal	Prix d'émission	Remboursement	Taux effectif
15.11.1952	5 %	97	105 %	5,39
1. 4.1953	5 %	pair	103 %	5,089
1. 6.1954	4,85 %	pair	pair	4,85
1955/56	4,75 %	98,50	pair	4,87
1.1957	5,10 %	pair	pair	5,10
1. 4.1957	5,25 %	97,75	pair	5,436
1. 6.1957	5,25 %	97,25	pair	5,51
1. 8.1957	5,25 %	92,75	pair	5,876
1.11.1957	6 %	93,25	pair	6,618
19. 5.1958	6 %	97,25	pair	6,24
12. 6.1958	6 %	98,75	pair	6,11
1. 9.1958	5,25 %	97,25	pair	5,479
13. 1.1959	5,25 %	98,75	pair	5,367
1. 2.1960	5,50 %	98,75	pair	5,47
1.10.1960	5,75 %	98,75	pair	5,857
2. 1.1961	5,75 %	97,75	pair	5,95
27. 4.1962	5,60 %	98,20	pair	5,75
1.10.1962	5,25 %	98,20	pair	5,40

Quant au financement offert par la C.E.C.A., il l'a été aux conditions suivantes :

Années 1956-57 - 150 millions de francs à 3,75 %
 Année 1958 - 90 millions de francs à 5,625 %
 30 millions de francs à 1,125 %
 Année 1959 - 23,1 millions de francs à 3 %
 Pour l'année 1963, le taux a été fixé à 4,75 %.

Les emprunts de la Société Nationale servent, nous l'avons dit, à financer la construction de logements sociaux par les sociétés agréées, logements destinés en principe à la location.

Voici, à titre exemplatif, le plan financier d'un programme de construction réalisé dans une commune de 20.000 habitants située dans la région industrielle de Charleroi :

Terrain : 1 ha 29 ca

Voirie : à réaliser

Nombre de maisons unifamiliales : 44

Commencement des travaux : 4.5.1959

Occupation des maisons : 1.12.1960

Durée des travaux : 19 mois

Prix de revient pour la société agréée, non compris les intérêts sur les capitaux investis pendant la période de construction 13.257.123 fr

Voirie exécutée aux frais de l'Etat : 1.276.000 fr

Prix coûtant total, non compris les intérêts jusqu'à l'achèvement 14.533.123 fr

Chaque maison comporte une cuisine équipée, une salle de bains installée, une remise et des caves.

Le prix coûtant par type de maison s'établit comme suit :

Types	Type interc.	Type about.	Type fam. nombreuses	Totaux
Nombre de maisons	22	16	6	44
Ch. à coucher	3	3	4 (dont 1 dans les combles)	
Nb. de personnes	5	5	7	
Surf. de logem. (1) (non compris remise)	83,5 m ²	83,5 m ²	97 m ²	
<hr/>				
Prix de revient total	des 22 ms	des 16 ms	des 6 ms	
Terrain	197.689	163.146	71.333	432.168
Construction	5.865.780	4.705.344	1.962.831	12.533.955
Honoraires archit.	134.986	109.094	46.920	291.000
TOTAUX	6.198.455	4.977.584	2.081.084	13.257.123 (2)
<hr/>				
Prix de revient par type pour lasoc. agréée	281.748	311.099	346.847	301.295
<hr/>				
Prix coûtant par type, y compris la voirie à charge de l'Etat.	309.817	340.688	381.356	330.290

(1) La surface de logement ne comprend pas les caves et les combles, les dépendances extérieures impropres à l'habitation, le hall d'entrée ou le corridor, la cage d'escalier et le w. c.

(2) En prix 1963, il est estimé que le coût de cette opération passerait de 13.257.123 fr à 14.500.000 fr environ, le prix de revient total unitaire augmentant de 330.290 fr à 359.000 fr.

La couverture financière de ces travaux a été assurée :

1°) par des fonds propres de la société agréée		
frais de surveillance	74.809	
frais d'adjudication	<u>5.465</u>	80.274
2°) par un prêt de la Société Nationale remboursable en 10 ans, destiné au paiement des chauffe-eaux		189.200
3°) par un prêt de la Société Nationale remboursable en 66 ans par annuités de 2,40 % calculées au taux de 1,50 %, majorées du chargement conventionnel de 0,10 % pour la couverture des frais d'administration de la Société Nationale		<u>12.987.649</u>
		13.257.123

Aux termes des contrats d'avance, le montant des intérêts courant jusqu'à la date d'occupation des immeubles est à incorporer à l'immobilisé. Ces intérêts intercalaires viennent donc gonfler le prix de revient qui servira de base au calcul du loyer.

Dans le cas d'espèce examiné, la liquidation du prêt de la Société Nationale a été effectué en 30 versements opérés au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Ces versements ont entraîné la déduction de 159.238 fr d'intérêts intercalaires.

La charge du financement de cette opération de construction s'est donc élevée à 159.238,23 fr, soit à 1,10 % du coût de construction, terrain compris.

En d'autres termes, la charge de financement durant la période pré-locative s'élève à l'intérêt du montant de l'entreprise, terrain compris, durant 9 1/2 mois pour un chantier d'une durée de 19 mois, soit encore à 15 jours d'intérêt du capital immobilisé pour chacun des mois de la durée de l'entreprise.

En moyenne et pour l'ensemble du pays, l'incidence de l'intérêt des capitaux utilisés pour la construction, jusqu'au jour de l'occupation de logements, s'élève pour les sociétés agréées à quelque 3.000 F par logement.

A partir de l'occupation, l'intérêt compté aux sociétés agréées sur le capital d'emprunt demeure fixé à 1,50 % et, sur cette base, les loyers sont établis entre un minimum de 3,25 % et un maximum de 4,25 % (moyenne générale pour les 320 sociétés agréées : 3,85 %).

Le taux d'intérêt en usage dans le marché privé des capitaux et les fluctuations de ce taux laissent donc la Société Nationale et ses sociétés agréées indifférentes : au delà de 1,50 %, c'est l'Etat qui paie la facture.

Cette facture, on a pu en évaluer le poids, par emprunt, en comparant les chiffres des tableaux d'amortissement et d'intérêt donnés ci-avant en fonction du taux d'intérêt normal des emprunts et, d'autre part, en fonction du taux social de 1,50 %. Les différences, qui traduisent l'effort budgétaire de l'Etat, ne correspondent pas toutefois, par année, à la charge réelle en raison de l'interférence des remboursements de capital à des échéances fort diverses.

Une appréciation correcte de la charge réelle de l'Etat ne peut être obtenue, sans calculs d'une grande complication, qu'en supposant une identité de durée des périodes d'amortissement et en se plaçant ainsi dans l'hypothèse où la Société Nationale, prêtant elle-même en 66 annuités, emprunterait aussi à la même condition de durée.

L'intervention à fonds perdus de l'Etat apparaît alors comme étant de 3,03 % par an (différence entre une annuité de 5,43 % au taux d'intérêt de 5,25 % et une annuité de 2,40 % au taux social de 1,50 %).

Soulignons que l'entreprise choisie comme référence ne comportait pas de garages.

Cependant, la nécessité de prévoir des garages, s'avère de plus en plus impérieuse dans le monde d'aujourd'hui et cette nécessité s'étend aussi aux classes modestes. La solution la plus fréquente utilisée par les sociétés agréées consiste à édifier, sur un emplacement réservé à cet usage au plan d'implantation de l'ensemble résidentiel, un groupe de garages destinés aux occupants des logements.

La préférence des usagers va cependant au garage incorporé. Ainsi, lorsque la forte déclivité du terrain nécessite la réalisation de caves totales, les auteurs du projet s'efforcent-ils de satisfaire ce désir en prévoyant dans le sous-sol, sans augmentation sensible du coût de construction, un local pouvant être utilisé comme garage, buanderie, remise, etc...

La Société Nationale ne prête pas pour la construction des garages groupés. Les Sociétés agréées peuvent emprunter le capital correspondant

au Crédit Communal de Belgique aux conditions suivantes :

- Remboursement en 10 ans par tranches de 1 000.
- Intérêt de 5,25 % l'an sur le solde restant dû.

En conclusion, le plan de financement d'un ensemble de 50 maisons unifamiliales à édifier par une société en vue de la location se présentera généralement de la manière suivante, dans l'hypothèse d'un devis de construction unitaire moyen de 350.000 F, dressé pour une commune d'une grande agglomération.

Nature de la dépense	Prix	Financement		
		Fonds propres	Prêt S.N.L. 1,50%	Prêt du marché privé 5,25 %
<u>Terrain</u> (par logement, de 10.000 F dans les petites communes, à 45.000 F dans les localités périphériques des grandes villes) - Densité : 35 logements à l'hectare.	2.250.000		2.250.000	
<u>Construction des logements</u>	17.500.000		17.500.000	
Intérêts intercalaires (1,10 %)	192.500		192.500	
<u>Garages</u> (20 à un prix moyen de 30.000 F)	600.000			600.000
Frais de surveillance et d'adjudication	105.000	105.000		
	20.647.500	105.000	19.942.500	600.000
Moyenne par logement :	412.900			

Les travaux de voirie, s'élevant en moyenne à 30.000 F par logement, sont pris en charge par l'Etat.

La société agréée bénéficie en outre de faveurs fiscales qui lui procurent un avantage supplémentaire par rapport au secteur privé.

Sur l'acte d'achat du terrain, elle n'est redevable que d'un droit d'anregistrement de 6 % sur la mutation au lieu du droit général de 11 %, soit un profit de 5 % vis-à-vis de l'initiative privée.

(Lorsqu'il s'agit de terrains acquis en vue de la construction d'immeubles et de leur revente, le droit de 6 % est restitué à la société agréée en cas de vente dans les dix ans, tandis que pour les entreprises privées le droit de 11 % est restitué à concurrence de moitié si la revente est faite dans les deux ans).

La taxe de facture de 6 % qui frappe les contrats d'entreprise n'est pas due sur les factures ayant pour objet des sommes dues par une société de construction agréée par la Société Nationale du Logement.

Pour l'entreprise choisie comme référence, le prix de revient moyen de 301.295 fr pour la société agréée aurait donc dû être majoré, sans ces libéralités de l'Etat, de :

28.995 fr pour la voirie

4.900 fr pour les droits d'enregistrement sur l'achat du terrain

17.090 fr pour la taxe de facture

50.985 fr

C'est dire que pour réaliser une opération immobilière identique, une entreprise privée est désavantagée au départ de 16,9 %.

Cette constatation conduit à souligner le fait que lorsque l'Etat, dans sa réglementation des loyers des sociétés agréées, estime qu'une personne de condition modeste ne peut consacrer à son loyer plus que 4,25 % du prix de revient de l'immeuble, cela revient à dire que cette même personne n'est normalement pas capable de payer davantage que 3,65 % du prix de revient d'un logement identique lorsque celui-ci est construit et loué par le privé.

Construction sur "promesse d'acquisition".

La Société Nationale du Logement ne finance, en principe, que la construction de logements destinés à la location, ces logements pouvant toutefois être vendus ultérieurement au locataire.

En dérogation à ce principe, la Société Nationale finance également la construction de logements destinés ab ovo à être vendus aussitôt leur mise en état, en faveur de candidats qui se sont portés acquéreurs avant la mise en adjudication des travaux et ont versé ensuite, à l'appui d'une promesse unilatérale d'achat, une garantie au moins égale à 5 % d'un prix d'acquisition fixé à titre provisoire.

Le financement de ce système repose sur des bases totalement différentes du régime général. Il se réalise sous forme de prêts à court terme et à taux social relativement élevé, au contraire de prêts à très long terme et à taux extrêmement bas. Il s'approvisionne à un fonds de roulement constitué par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite.

Celle-ci a mis à la disposition de la Société Nationale quatre tranches de 50 millions de francs chacune, soit au total 200 millions de francs, sous forme d'obligations nominatives émises sous la garantie de l'Etat, au taux d'intérêt de 4,25 % l'an.

Les obligations sont remboursables dès la vente des maisons et au plus tard dans un délai de deux ans.

L'emprunt de 200 millions de francs étant renouvelable pendant une période de 20 ans, les sommes remboursées à la Caisse Générale sont remises à la disposition de la Société Nationale pour servir au financement de nouveaux chantiers.

Pour chaque chantier, le montant que peut prélever la Société Nationale auprès de la Caisse Générale est limité au total des prêts que les acquéreurs pourront obtenir des sociétés de crédit par la Caisse, ce qui implique que la Société Nationale comble elle-même la différence.

C'est ainsi que pour chaque tranche de 50 millions de francs accordée par la Caisse, la Société Nationale apporte un complément de 20 millions de francs qu'elle prélève sur ses fonds temporairement disponibles (avoirs de toutes les sociétés agréées en compte-courant), de manière à assurer un financement total du chantier sans intervention financière du candidat-acquéreur.

Nous avons choisi comme exemple d'application de ce système un programme réalisé récemment à Beernem, localité de 5.700 habitants, située dans une zone en voie d'expansion dans la région de Bruges.

Terrain : 1 ha 72 ca

Nombre de maisons unifamiliales : 36

Surface habitable : 95 m²

Nombre de chambres à coucher : 4

Cave partielle.

Prix de revient de l'ensemble, sans la voirie : 10.578.200 fr

Prix de revient moyen par logement pour la société agréée de construction : 266.000 francs.

Aux prix de 1963, ce prix de revient atteindrait 310.000 francs.

Voirie exécutée par l'Etat et à ses frais : 30.000 fr par logement.

Le prix de revient pour la société de construction se décompose comme suit :

Terrain	1.057.601 fr
Frais d'adjudication	6.576 fr
Construction	8.605.281 fr
Honoraires de l'architecte	207.346 fr
Frais de surveillance	119.268 fr
Raccordements électricité	88.128 fr
Linoleum	122.444 fr
Frais généraux divers	33.782 fr
Intérêts intercalaires	211.774 fr
Divers	<u>126.000 fr</u>
	10.578.200 fr

Le financement de ce programme de construction a été réalisé de la manière suivante :

Prêt sur fonds spécial Caisse d'Epargne (4,25 %)	9.600.000 fr
Prêt complémentaire spécial Société Nationale (4,25 %)	647.600 fr
Fonds propres de la société	<u>330.000 fr</u>
	10.578.200 fr

Les intérêts payés avant l'occupation des logements et venant grever le prix de revient se sont élevés à 211.774 fr, soit à 2 % de ce prix de revient.

Le financement de la construction sur promesse d'acquisition est, comme on le voit, à l'abri des fluctuations du taux général de l'argent, auquel il est largement inférieur.

C'est la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite qui supporte ici la différence entre le taux normal et le taux social de 4,25 %, sous forme d'un manque à gagner dans le placement de ses disponibilités.

Quant à l'achat de ces logements édifiés sur promesse d'acquisition, il se présente sous un jour particulièrement attrayant pour les classes modestes.

D'une part, nous l'avons signalé, le prix d'achat est inférieur de quelques 16,9 % au prix de revient qui eût été atteint par un constructeur privé.

D'autre part, l'acquéreur ne devra disposer que d'un capital propre exceptionnellement réduit (40.000 fr en moyenne dans les régions industrielles) du fait, notamment, que le montant maximum du prêt qui sera consenti par une société de crédit agréée sera établi, non pas en fonction de la valeur marchande du bien, comme c'est le cas pour les constructions individuelles, mais en fonction du prix d'achat.

Les droits d'enregistrement sur la mutation, sont de plus, ramenés de 11 % à 1,50 %.

Section 2. - Logements sociaux construits en groupe par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne et ses sociétés agréées.

L'activité de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne (S.N.P.P.T.) répond, par le moyen du logement social, à la recherche d'une infrastructure rurale qui redonne vie et force aux régions rurales.

Cette activité est double. La S.N.P.P.T. finance, d'une part, l'édification d'ensembles de logements destinés, non pas à être loués comme c'est le cas pour la Société Nationale du Logement, mais exclusivement à la vente. Elle consent, d'autre part, des prêts hypothécaires aux particuliers qui construisent isolément une habitation modeste répondant aux conditions imposées par l'organisme, lesquelles comportent notamment l'obligation d'une petite culture ou d'un petit élevage.

Pour les six dernières années, une moyenne annuelle de 1.000 habitations est atteinte pour le secteur de la construction groupée tandis que le nombre moyen des prêts hypothécaires pour construction isolée est de l'ordre de 1.500.

Le mécanisme financier qui permet à la Société Nationale de se procurer des capitaux et de les replacer à un taux d'intérêt social extrêmement bas (3,25 %) est le même que celui qui a été décrit pour la Société Nationale du Logement.

La S.N.P.P.T. emprunte ses capitaux auprès d'autres parastataux et dans le secteur privé, aux conditions normales en vigueur pour des emprunts dont la bonne fin est garantie par l'Etat. Celui-ci supporte les charges d'intérêt et d'amortissement des emprunts et reçoit, en contrepartie partielle, des annuités calculées au taux de 3 % s'étendant, non plus sur 66 ans comme pour la Société Nationale du Logement, mais sur 30 ans seulement, puisque l'organisme replace lui-même ses fonds à échéance de 30 ans et moins.

La charge annuelle que s'impose l'Etat pour ces emprunts correspond, en moyenne à 1,59 %, constituant la différence entre :

- l'annuité d'intérêt et d'amortissement, calculée au taux actuel de 5,25 %, s'élevant à 6,69 % dans l'hypothèse où les emprunts seraient contractés moyennant 30 annuités d'intérêt et de remboursement.
- l'annuité d'intérêt et d'amortissement, au taux de 3 % imposée comme quote part à la Société Nationale, soit 5,10 %.

Nous avons choisi comme exemple représentatif de l'activité courante de la S.N.P.P.T. en chantiers groupés, un projet de construction en cours de réalisation aux confins de la ville industrielle de Hal (19.300 habitants).

Le terrain a une superficie de 9 ha 49 a et il est prévu d'y construire 106 petites propriétés terriennes en plusieurs phases.-

Densité : 11 logements par hectare.

La première phase, dont nous exposons le financement et dont l'exécution se termine actuellement, comporte l'édification de 30 petites propriétés terriennes

Terrain : 6a 78ca en moyenne par logement - Coût moyen : 27.120 fr.

Durée prévue des travaux : 235 jours ouvrables.

Caractéristiques des logements.

	Type A.	Type C	Type D	Type E	Type F
Surface habitable	74 m2	65 m2	81 m2	72 m2	72,5 m2
Nb. de chambres	3	3	4	3	3
Caves	1	1	1	1	1
Prix de revient terrain compris	367.000	383.000	428.000	409.000	407.000

Le prix de revient moyen, terrain compris de chaque logement, s'élève à 405.000 francs.

La cuisine et la salle de bain sont équipées de la tuyauterie, d'un évier et d'un lavabo.

Le plan de financement de complexe de 30 petites propriétés terriennes s'établit comme suit :

Terrain	813.600)	
Construction	11.080.291	)	Dépenses couvertes par un prêt de la
Intérêts intercalaires	261.709	)	Société Nationale au taux de 3,25 %.
	<u>12.155.600</u>)	

Voirie 1.572.030 A charge de l'Etat.

La charge de financement des travaux, jusqu'à la mise en état d'habitabilité s'est donc élevée à 2,35 %.

Les interventions à fonds perdus et les réductions fiscales accordées pour la réalisation de cette entreprise se répartissent comme suit, par logement :

Gratuité de la voirie :	52.401 fr
Exemption de la taxe de facture de 6 % sur le contrat d'entreprise :	22.683 fr
Exemption des droits d'enregistrement sur l'achat du terrain :	<u>1.366 fr</u>
	76.450 fr

Une entreprise privée, réalisant le même ensemble, aboutirait à un prix de revient moyen de 481.450 fr par logement et sa position concurrentielle, vis-à-vis de la société agréée, est donc obérée au départ de 19 % environ.

Ces petites propriétés terriennes sont vendues dès leur achèvement, à leur prix de revient réel, et leurs acquéreurs en deviennent donc propriétaires à un prix ne représentant que 80 % de leur valeur marchande.

Quant au financement de l'acquisition, il se présente sous la forme suivante, dans l'hypothèse où le candidat a deux enfants à charge et est âgé de 30 ans.

Somme totale à couvrir :	
Prix d'achat moyen :	405.000
Droits d'enregistrement, honoraires inscription hypothécaire :	18.300
Prime unique d'assurance-vie garantissant le remboursement du prêt :	<u>13.800</u>
	437.100

Acquittement de la dépense :

- Prime de l'Etat	35.000
- Prêt de la Société Nationale au taux de 3,25 % (plafond absolu du prêt principal = 300.000 fr)	313.800
- Deniers personnels	<u>88.300</u>
	437.100

Une remarque est à faire en ce qui concerne les frais d'acte, droits et honoraires.

Alors que pour une vente réalisée par une société agréée par la Société Nationale du Logement, les frais s'attachent à deux actes - l'acte de vente et l'acte de prêt - et représentent environ 8 % du prix de vente, ces frais se ramènent ici à ceux afférents au seul acte de vente et ne représentent plus qu'environ 4,5 % du prix de vente.

La cause s'en trouve dans le caractère ambivalent de la Société Nationale, organisme à la fois constructeur et prêteur.

La vente se fait ici à tempérament, sans acte de prêt, l'acquéreur s'engageant, d'une part, à transférer la prime de l'Etat à la société et, d'autre part, à payer le surplus du prix de vente par annuités constantes d'intérêt et d'amortissement au taux de 3,25 % l'an.

En 20 ans, terme généralement adopté, l'annuité est de 6,88 %, impliquant dans l'exemple cité une charge hypothécaire annuelle de 21.589 fr ou 1.800 fr par mois environ.

Comme pour la Société Nationale du Logement et le Fonds du Logement de la Ligue des familles nombreuses, l'activité de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne n'est pas liée financièrement aux variations de taux du marché des capitaux : au delà du taux de 3 %, c'est l'Etat qui supporte le poids du financement.

Les taux d'intérêt ont été relevés en 1962 de 0,50 %, de 2,50 % à 3 % pour la Société Nationale, de 2,75 % à 3,25 % pour ses emprunteurs.

Section 3. - Financement de constructions individuelles par la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne.

Le bilan de la construction, par un particulier, d'une petite propriété terrienne analogue à celle choisie exemplativement à la section 2 relative à la construction en groupe, sise à front d'une voirie existante, le terrain valent 50.000 fr, aurait la physionomie suivante :

Terrain	50.000
Droits sur acquisition du terrain (11 % ramené à 6 %)	3.000
Construction	378.000
Taxe de facture 6 %	22.680
Frais d'acte de prêt	9.000
Honoraire d'architecte (+/-4 %)	15.120
Prime unique d'assurance-vie	<u>13.800</u>
	491.600

Financement de la dépense :

Prime de l'Etat	35.000
Prêt au taux de 3,25 % l'an (y compris 13.800 fr de prime unique d'assurance-vie)	313.000
Deniers personnels (pouvant être partiellement représentés, éven- tuellement, par de la main-d'oeuvre personnelle ou un prêt privé familial sans inscription hypothécaire)	<u>142.800</u>
	491.600

Section 4. - Financement de la construction individuelle par des particuliers chefs de famille nombreuse.

Ces constructions sont financées par une société coopérative de statut privé dénommée "Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique."

A l'origine, les capitaux, en quantité limitée, que possédait cet organisme étaient consacrés à fournir des prêts hypothécaires en second rang aux familles nombreuses.

Par une loi du 15 avril 1949, la société fut autorisée à émettre des emprunts dont la bonne fin était garantie par l'Etat, à charge pour elle d'appliquer aux prêts hypothécaires qu'elle consentirait au moyen de ces emprunts, une échelle de taux d'intérêts dégressif en fonction du nombre

d'enfants à charge, l'Etat supportant le poids financier constitué par la différence entre, d'une part, l'intérêt réel des emprunts, et, d'autre part, l'intérêt familial perçu par le Fonds (2,45 % en moyenne) diminué d'une quotité (actuellement de 0,45 %) pour frais généraux.

Le Fonds du Logement place ses emprunts, dans leur quasi-totalité, auprès de la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite. Ces emprunts sont remboursables par 20 annuités constantes d'intérêt et de remboursement calculées à un taux intermédiaire entre le taux social consenti par la Caisse à ses sociétés agréées et le taux normal du marché de l'argent. Ce taux intermédiaire est aujourd'hui de 5 %.

Le Fonds assume seul l'amortissement des capitaux qu'il emprunte, puisqu'il perçoit de son côté sur ses emprunteurs un amortissement équivalent, du fait que ses avances de fonds sont consenties moyennant annuités d'intérêt et de remboursement portant sur une durée moyenne de 20 ans.

Le mécanisme financier de ce régime est traduit dans le tableau ci-après, établi dans l'hypothèse d'un emprunt de 100 millions de francs (annuités d'intérêt et de remboursement : 8,02 %).

Année	Annuité d'amortissement due par le Fonds aux souscripteurs de ses em- prunts.	Annuité d'intérêt		Total
		A charge du fonds	A charge de l'Etat	
1e	3.020.000	2.000.000	3.000.000	5.000.000
2e	3.180.000	1.931.600	2.898.400	4.830.000
.				
5e	3.680.000	1.739.200	2.608.800	4.348.000
.				
10e	4.700.000	1.332.000	1.999.200	3.332.000
.				
15e	5.980.000	814.400	1.221.600	2.036.000
.				
.				
20e	7.640.000	152.000		382.000
	100.000.000	24.191.200	36.286.800	60.478.000

Pour l'application du règlement des prêts du Fonds, les communes sont classées en 3 catégories, selon leur importance.

Les limites de valeur vénale des immeubles à construire et les plafonds absolus des prêts sont repris au tableau ci-après :

Enfants	Catégorie 1		Catégorie 2		Catégorie 3	
	Max. prêt	Max. valeur	Max. prêt	Max. valeur	Max. prêt	Max. valeur
4	350.000	500.000	325.000	450.000	300.000	400.000
5 ou 6	360.000	525.000	335.000	472.500	310.000	420.000
7 ou 8	370.000	550.000	345.000	495.000	320.000	440.000
9 ou 10	380.000	575.000	355.000	517.500	330.000	460.000
etc.	etc.	etc.	etc.	etc.	etc.	etc.

Le taux des prêts est de 3,25 % l'an pour 4 enfants à charge, ce taux diminuant de 0,50 % par enfant à charge supplémentaire, jusqu'à atteindre le plancher de 0,75 % pour 9 enfants et plus.

Nous avons choisi parmi les dossiers récents du Fonds, le cas d'une construction de type moderne courant, érigée dans une commune importante de l'agglomération de Charleroi, région industrielle économiquement très importante.

Cette habitation unifamiliale, destinée à loger une famille comptant 5 enfants (3 garçons, 2 filles) comporte :

- au rez-de-chaussée : 1 cuisine de 14,49 m²; 1 living de 16,80 m²; 1 salon de 13,44 m²; salle de bain et w. c. : 6 m².
- 1^{er} étage : 4 chambres (9,60 m² - 12 m² - 10 m² - 6 m²).
- caves : à provisions de 14,14 m²; à charbon de 8,19 m².

Cet immeuble a une surface habitable de 88,68 m². Son volume est de 455 m³.

Le budget des dépenses se ventile ainsi qu'il suit :

1. Prix d'achat du terrain (8 ares) :	55.200
2. Frais d'acte et droits d'enregistrement (11 %) sur cet achat :	8.800
3. Devis de l'entrepreneur :	372.783
4. Installations d'eau, gaz, électricité :	36.000
5. Raccordements	4.000
6. Taxe de facture	21.000
7. Honoraires d'architecte	2.500
8. Droits (1%), frais d'acte de prêt, timbres (honoraires du notaire réduits de moitié)	6.500
9. Indemnité de dossier du Fonds du Logement (1/2 %)	1.395
	508.178

Bilan financier de l'opération

a) Fonds propres (postes 1 - 2 - 8 - 9)	71.895
b) Prime de l'Etat	60.000
c) Prêt du Fonds du Logement	360.000
d) Main-d'oeuvre personnelle	16.283
	<hr/>
	508.178

L'apport personnel nécessaire de 71.895 fr, en terrain et en espèces, atteint ici 14 % de la dépense tous frais compris.

Sur les 11 % de droits payés lors de l'achat du terrain, il sera restitué 5 %, soit 2.760 fr, si l'occupation personnelle du bien reste un fait acquis pendant un an au moins.

Quant à la charge hypothécaire, elle est, au taux de 2,75 %, applicable aux familles ayant 5 enfants à charge :

- de 9,65 % en 10 ans
- de 6,86 % en 15 ans
- de 5,48 % en 20 ans

Ce particulier aura donc à supporter pendant 20 ans, jusqu'à l'apurement complet de sa dette, une annuité de 19.728 fr, soit 1.644 fr par mois.

Transposée dans une commune d'une très grande agglomération comme Bruxelles ou Anvers, cette opération va se présenter sous un aspect financier quelque peu différent.

Le terrain, situé dans une zone voué à la construction modeste, y coûtera en moyenne quelque 150.000 fr.

Le budget des dépenses gonflera ainsi, sur cette base, de 105.450 fr et le bilan financier de l'opération se présentera sous l'aspect suivant :

a) Economies personnelles	97.345
b) Prime de l'Etat	60.000
c) Prêt du Fonds du Logement en 1er rang	360.000
d) Prêt en 2d rang de la Province de Brabant	80.000
e) Main-d'oeuvre personnelle	16.283
	<hr/>
	613.628

L'apport personnel nécessaire en terrain et espèces atteint alors 15,7 % de la dépense totale.

Le prêt de la province est consenti au taux de 5,50 %. Remboursable en 20 ans il donnera lieu à des semestrialités égales de 4,25 %. La charge hypothécaire mensuelle deviendrait donc :

Fonds du Logement :	1.644 fr
Province :	<u>553 fr</u>
	2.197 fr

Comme pour les locataires des sociétés de construction et les emprunteurs de la Société Nationale de la Petite Propriété Terrienne, les emprunteurs du Fonds du Logement sont indifférents au taux du marché des capitaux et à ses variations.

Au-delà du taux social (3,25 % au maximum et 2,45 % en moyenne) adapté à leur condition modeste et familialement modalisé, c'est l'Etat qui prend la relève et supporte le complément d'intérêt.

Section 5. - Constructions individuelles financées par les sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite.

Ces sociétés jouent un rôle particulièrement important puisque leur activité recouvre le tiers environ du secteur de la construction sociale.

Les règles d'attribution de leurs prêts sont reprises dans la monographie relative au financement des logements sociaux. Il convient toutefois de signaler que le plafond absolu des prêts a été porté de 325 000 à 350 000

Taux d'intérêt de ces prêts : 4,50 % l'an.

La trésorerie des sociétés agréées est alimentée par la Caisse Générale. Celle-ci collecte les capitaux de la petite épargne et spécialement de l'épargne scolaire, au taux de 3 % environ, y compris une prime de fidélité

Dénommée parfois la "banque du pauvre", la Caisse a considéré que la provenance même de ses capitaux lui faisait un devoir de consacrer une part importante de ses placements à améliorer le logement des petites gens qui lui confiaient leurs économies et de le faire à des conditions en rapport avec la modestie de leurs ressources.

En fournissant aux sociétés agréées des capitaux au taux de 4 %, la Caisse Générale, compte tenu de ses frais généraux, le fait à prix coûtant, ou presque.

La combinaison de ces différents facteurs explique comment les sociétés agréées sont à même d'intervenir dans le financement du logement social à un taux largement inférieur à celui qui est pratiqué dans le secteur privé des prêts hypothécaires et qui se situe entre 6 et 6,75 %.

La différence entre le taux de 4,5 % exigé des emprunteurs et le taux de 4 % à verser à la Caisse d'Épargne assure la viabilité des sociétés agréées.

Les taux pratiqués par les sociétés agréées ont évolué comme suit :

1945 - 3,75 %
1955 - 4,- %
1957 - 4,50 %
1958 - 4,25 %
1960 - 4,50 %

Les prêts pour construction des sociétés de crédit agréées jouissent de la garantie de bonne fin de l'État. C'est pourquoi, allant au-delà du plafond de sécurité habituel, ils peuvent s'élever à 100 % de la valeur de l'immeuble, diminuée des primes des pouvoirs publics et de la prime unique d'assurance-vie garantissant le remboursement du prêt.

Les prêts doivent être inscrits en premier rang d'hypothèque

Nous avons choisi comme type représentatif une récente construction de 76 m² de surface habitable édiflée dans la région industrielle de Charleroi, par un ouvrier marié ayant un enfant à charge.

Cette construction a coûté tous frais compris 517.502 fr.

La dépense a été couverte de la manière suivante :

Prime de l'Etat	35.000
Prêt (principal)	350.000
Prêt prime unique ass.-vie	14.500
Economies personnelles	<u>118.002</u>
	517.502

L'annuité afférente au prêt est de 7,68 % en 20 ans et de 6,74 % en 25 ans, c'est-à-dire dans l'exemple choisi de 27.264 fr ou de 23.927 fr.

Le capital de ce particulier constructeur lui conférerait, au taux de 5 %, une rente de 565 francs.

Pour devenir propriétaire, il va donc supporter une charge annuelle totale de 32.914 francs pendant 20 ans ou de 29.577 francs pendant 25 ans, soit 2.575 francs ou 2.460 francs par mois.

Crédit spéciaux à caractère économique.

Les sociétés de crédit agréées, tout comme la Société Nationale de la petite propriété terrienne, abaissent le taux habituel de leurs prêts en faveur des ouvriers mineurs, auxquels est applicable un taux d'intérêt variant de 2,50 % à 0,50 % selon le nombre de leurs années de services miniers.

Les différences d'intérêt sont prises en charge par le budget de l'Etat.

Dans les 10.270 prêts à la construction consentis annuellement par les sociétés agréées et la Société Nationale de la petite propriété terrienne, 900 le sont en faveur d'ouvriers mineurs.

Réalisée par un ouvrier mineur, ayant 10 ans de services au charbonnage, l'opération type dont le financement par une société de crédit vient d'être décrit, aboutirait à une charge hypothécaire annuelle de 5,82 % (taux 1,50 %) au lieu de 7,68 %, c'est-à-dire à un abaissement de l'annuité de 25.497 fr à 19.322 fr, soit un profit de 6.175 fr par an.

Crédits prioritaires.

Conformément à un accord passé entre la Haute Autorité et la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, un montant total de 50 millions de francs sera prélevé sur les crédits distribués par les sociétés de crédit agréées par la Caisse au profit des locataires, désireux de devenir propriétaires, des logements édifiés à l'intervention de la Société Nationale du Logement dans le cadre des programmes alimentés par la C.M.C.A. en faveur des ouvriers mineurs et sidérurgistes. Une tranche de 10 millions de francs est affectée plus spécialement aux travailleurs frontaliers de nationalité belge.

+

+ +

Comme pour les opérations évoquées dans les sections précédentes, le taux du marché de l'argent dans le marché privé n'exerce pas d'influence sur les conditions de prêt aux sociétés de crédit agréées. Le taux social appliqué par celles-ci est rendu possible par un manque à gagner consenti par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite, auquel s'ajoute, pour les ouvriers mineurs, un second abaissement du taux dont le poids est supporté par le budget de l'Etat.

+

+ +

Pour ce qui concerne les entrepreneurs auxquels s'adressent des particuliers qui recourent aux prêts des trois organismes à taux social dont il vient d'être parlé, ils sont normalement en état de réaliser les travaux sans recourir à un financement autre que l'acompte versé pour autant évidemment qu'ils aient une surface financière minimum et compte tenu de ce qu'ils obtiennent eux-mêmes des facilités de paiement à court terme des fournisseurs de matériaux.

Les prêts sociaux sont en effet liquidés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et généralement par tranches successives de un cinquième environ.

+

+ +

Ayant fait le tour du financement privilégié qui constitue le fondement de la politique du financement social et qui recouvre les trois quarts de la construction pour personnes de condition modeste, on débouche sur le financement "à tendance sociale" qui est assuré principalement par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite elle-même et les Comptoirs d'Escompte qu'elle finance, la Caisse étant seule, parmi les organismes pratiquant un taux intermédiaire entre le taux social proprement dit et le taux normal, à jouir de la garantie de bonne fin de l'Etat pour des constructions de logements modestes, ce qui lui permet d'attribuer une quotité de prêt plus élevée.

Le financement à tendance sociale représente 12 % environ du financement global.

Section 6. - Constructions individuelles financées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite et les Comptoirs d'escompte.

La quotité maximum du prêt est la même que celle applicable aux sociétés de crédit agréées par cette Institution, mais le taux d'intérêt est porté à 5,50 % l'an.

Le particulier qui a entrepris la construction examinée à la section 5 et qui a obtenu un prêt de 350.000 fr moyennant 20 annuités d'intérêt et de remboursement au taux de 7,68 %, aurait reçu ici un prêt de même montant, la garantie de bonne fin de l'Etat étant accordée, mais remboursable par 20 annuités de 8,31 %, soit un écart annuel de 0,63 % représentant un supplément de charge de 2.236 francs par an.

La caisse consent aussi des prêts à un taux légèrement inférieur, notamment en faveur des fonctionnaires.

Section 7. - Prêts au taux normal du marché.

Ce taux est actuellement de 6,50 % à 6,75 %.

Y recourent des particuliers constructeurs ayant des obligations morales vis-à-vis de démarcheurs ou mal documentés et surtout ceux qui ne désirent payer que l'intérêt simple, sans remboursement annuel, et s'adressant à cette fin aux notaires qui pratiquent couramment le prêt à terme fixe.

Dé toute manière, il ne peut s'agir que de candidats disposant d'un capital propre atteignant au moins 50 % de la dépense totale, terrain compris, puisque les sociétés hypothécaires privées et les notaires ne prêtent généralement que 60 à 70 % de la valeur vénale estimée.

L'annuité d'intérêt et de remboursement d'un emprunt contracté en 20 ans atteint ici 9,25 %, prime d'assurance-vie non comprise.

Ce secteur ne représente que 4 à 5 % du volume de la construction sociale.

+

+ +

À la fin de ce survol des divers secteurs de la construction de logements sociaux, la physionomie générale des sources d'approvisionnement du crédit et de sa redistribution peut être dégagée en une large synthèse inscrite dans le tableau suivant.

TABLEAU II.

Secteur	% des logem. sociaux construits	Sources de crédit	Taux	Taux	Redistribution Intervention à fonds perdus en faveur des particuliers bénéficiaires.
S.N.L.	27 %	Emprunts garantis par l'Etat, non négociables en Bourse.	5,50	1,50	-Voirie gratuite -Prise en charge par l'Etat de la différence d'intérêt.
S.N.P.P.T.	10 %	Emprunts garantis par l'Etat, non négociables en Bourse.	5,50	3,25	-Voirie gratuite -Prise en charge par l'Etat de la différence d'intérêt et de 0,25 % pour frais généraux.
Fonds du Logement Familiales nombreuses.	4 %	Emprunts garantis par l'Etat, non négociables en Bourse.	5,-	2,45 en moyenne	-Prise en charge par l'Etat de la différence et de 0,45 % pour frais généraux. -Taux de faveur de 5% consenti par la Caisse Générale d'Épargne et de Retraite en fav. du Fonds.
Sociétés de crédit agréées par la C.G.E.R.	34 %	Avances sans hypothèque de la C.G.E.R. - Placement d'une partie des disponibilités provenant de la petite épargne.	4,-	4,50	Intérêt en fav. représentant un manque à gagner de la C.G.E.R. Haute quotité du montant du prêt grâce à la garantie de bonne fin de l'Etat.
C.G.E.R.	11%	Placement des disponibilités.	5,50		Intérêt à taux intermédiaire. Haute quotité de prêt grâce à la garantie de bonne fin de l'Etat.
Marché privé	5 %			6,50	
Auto-financement	9 %				
	100 %				

Les appartements.

Sauf pour ceux qui sont édifiés à des fins locatives par les sociétés agréées par la Société Nationale du Logement, (2.000 en moyenne par an), les appartements ne sont pas considérés par la réglementation belge comme s'insérant dans le logement social.

Cette politique tient à la fois d'un souci de ne pas aggraver les charges budgétaires et d'une vieille prévention contre l'accès à la propriété d'appartements par des personnes de condition modeste, en raison :

- a) des risques particuliers, confirmés par des exemples retentissants, courus par les petits épargnants lorsqu'il s'adressent à des entreprises de construction d'appartements qui n'ont pas un capital suffisant ou qui ne veillent pas suffisamment à un équilibre judicieux entre leurs possibilités réelles et la multiplicité de leurs chantiers ;
- b) de la difficulté d'appliquer le règlement de co-propriété entre locataires dont la modestie des revenus est un obstacle permanent au financement régulier des gros travaux d'entretien et de réparation ;
- c) de l'aggravation de la perte en cas de revente, les prix obtenus étant généralement, par rapport au prix de revient, moins élevés pour les appartements que pour les maisons.

Aujourd'hui, la nécessité de reviser cette conception se fait jour, sans que pour autant les appréhensions se soient tout à fait dissipées.

Le Code du Logement à déposer devant les Chambres Législatives contient un chapitre consacré à la promotion de la construction et de la vente d'appartements modestes. Il reconnaît le fait que si la maison individuelle garde les faveurs de la très grande majorité, la rareté de plus en plus grande des terrains à bâtir conduit inévitablement à une concentration verticale plus accentuée, dans des endroits souvent plus proches des lieux du travail, tandis que, d'autre part, l'appartement offre une commodité d'entretien singulièrement appréciée des ménages où la femme exerce aussi une activité professionnelle.

On construit en moyenne, en Belgique, quelque 15.000 appartements par an (dont 2.000 par les sociétés de construction agréées par la Société Nationale du Logement). Comme les 13.000 appartements édifiés par le secteur privé ne font l'objet d'aucune faveur gouvernementale, on ne dispose pas de statistique sur leur répartition selon l'importance de la surface habitable et selon les revenus de ceux qui les occupent.

Les appartements neufs construits par des particuliers ne sont normalement pas à la portée des classes peu aisées.

Au sens de la réglementation belge en matière de logement social; un ménage ayant 1 enfant doit disposer au plus de 78.288 fr de revenus taxables, soit de 120.000 fr bruts (sécurité sociale à charge du travailleur déduite).

A supposer que ce ménage s'impose le sacrifice de porter à 1/6 de ses revenus la part qu'il consacre à son logement, il pourrait donc au maximum verser un loyer de 20.000 fr par an ou 1.666 fr par mois, ce qui, à un taux de rendement brut de 7 %, correspondrait à un prix de revient de l'appartement de 285.000 fr, prix pratiquement inconnu.

La construction d'appartements par le privé se développe essentiellement au profit de la classe moyenne et des riches possédants.

Il s'y glisse cependant une minorité de personnes peu aisées dont on ne possède pas le dénombrement.

On ne peut à ce sujet que se livrer à des conjectures pour la recherche d'un ordre de grandeur plausible.

Il se construit annuellement en Belgique quelque 500 bâtiments résidentiels de plus de quatre étages, qui nécessitent normalement la présence d'un concierge en principe peu aisé.

Nous avons vu que pour les habitations unifamiliales, 13,3 % de leurs constructeurs, bénéficiaires de la prime, n'ont pas dû avoir recours à l'emprunt, tandis que 5 %, disposant de fonds propres atteignant au moins la moitié de la dépense totale, empruntaient au taux hypothécaire normal.

La même proportion de personnes aux revenus modestes mais disposant de tout ou d'une grande partie des fonds nécessaires pour la construction ne se retrouve pas nécessairement dans le secteur des appartements. Il faut tenir compte du fait que la construction en hauteur ne se développe en général que dans les grandes agglomérations.

Il semble ainsi raisonnable de fixer à 7,5 % seulement la quotité des appartements construits par le marché privé, acquis ou construits par des personnes de condition modeste.

Il existe, d'autre part, des ménages sans enfant ou avec un enfant en bas âge qui, notamment lorsque l'épouse exerce aussi une activité professionnelle, sont séduits par les commodités de l'appartement et son rapprochement des lieux de travail et font un sacrifice allant au-delà du 1/6 de leurs revenus pour louer un appartement d'une surface habitable réduite mais à la rigueur acceptable.

Sur ces bases, nous évaluons, sans la moindre conviction d'exactitude, à 2.000 le nombre d'appartements modestes construits par l'initiative privée et occupés par des ménages peu aisés.

Ces appartements, qui n'ont donné lieu à aucun subside ni encouragement de la part de l'Etat, ne sont pas repris dans la liste des 23.413 logements dressée au début de cette étude. Si, au sens de la loi, ils ne sont pas considérés comme des logements sociaux par assimilation, ils n'en viennent pas moins grossir la quantité annuelle de nouveaux logements modestes mis à la disposition des classes peu aisées de sorte qu'en fait, c'est à 25.500 logements que se situe la croissance annuelle du secteur social de la construction.

+

+ +

Pour 1963, le financement de la construction sociale sera accentué, en ce qui concerne la Société Nationale du Logement, autorisée à décaisser 2.200 millions de francs contre 1.727 millions de francs l'année précédente, en vue notamment de répondre aux besoins nés dans la région du Centre-Borinage du chef de la reconversion d'une partie de l'industrie de base et de l'immigration de main-d'oeuvre.

Cet accroissement de l'ordre de 30 %, qui sera au moins maintenu en 1964 et 1965, ne se traduira malheureusement pas par une augmentation correspondante du volume de construction, puisque l'indice des prix d'adjudication a brusquement progressé de 7,5 % au cours du second trimestre de l'année 1962.

La moyenne des décaissements de la Société Nationale pour la période 1955-1962 est de 1.950 millions de francs.

L'indice des prix est passé pour la même période de 111 à 127 et révèle donc une hausse de 17,5 %.

On ne peut en conclure que l'effort supplémentaire consenti pour le financement de la Société Nationale n'a finalement comme conséquence que d'assurer le maintien du volume moyen de construction.

Quant aux sociétés de crédit agréées par la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite, leur approvisionnement sera maintenu vraisemblablement au niveau de 2.600 millions de francs atteint en 1962, (y compris les opérations de financement des achats, transformation, etc....).

Ce statu-quo n'impliquera pas, malgré la hausse du prix des constructions et des terrains, une diminution sensible du nombre de constructions financées par les sociétés agréées.

Celles-ci, régulièrement saisies de demandes de crédit hypothécaire dont le nombre dépasse largement celui qu'elles sont en mesure d'honorer, feront un tri parmi leurs candidats et, sauf bien entendu les exceptions dictées par le souci de résoudre des cas sociaux particulièrement intéressants, choisiront ceux dont l'apport personnel sera le plus grand, de manière à ce que le montant moyen des prêts consentis ne dépasse pas sensiblement celui de 1962.

Aux prix actuels de la construction, l'apport personnel nécessaire dans les régions industrielles peut se situer en moyenne à 120.000fr pour les constructions individuelles, tandis que l'achat de maisons construites par les sociétés agréées par la Société Nationale du Logement ne requiert généralement qu'un apport personnel d'environ 50.000 francs.

Pour ce qui concerne les 16 % (voir tableau II) de particuliers construisant un logement social au moyen de crédits à taux supérieur à 4,5 %, aucun problème de financement ne se pose, l'argent étant abondant et facile dans ce secteur.

Le financement à taux social, tel qu'il est actuellement organisé en Belgique, assure aux classes peu aisées, à des conditions compatibles avec leurs ressources, la disposition d'une masse de 23.500 nouveaux logements par an, en moyenne, largement supérieure aux 15.000 logements qu'exige l'accroissement démographique de cette catégorie de la population représentant 60 % de la population totale.

Mais l'excédent de 8.500 logements (10.500 si l'on y inclut les appartements modestes du privé) n'est malheureusement pas suffisant pour assurer le renouvellement, dans un délai raisonnable, du million d'immeubles modestes datant 1914, dont la vétusté, la structure désuète, l'implantation, l'insalubrité éventuelle, rendent souhaitable la disparition et le remplacement par des logements assurant à la classe ouvrière un équitable accès aux progrès dans l'art d'habiter et un sens accru de sa dignité.

Quelle durée assigner à cette rénovation, dont l'entreprise n'ira d'ailleurs pas sans se heurter à certaines résistances, car ces immeubles trouvent toujours acquéreur et leur conservation est d'ailleurs souhaitée par les vieux ménages n'ayant que leur pension légale pour vivre, par des familles sociales ou financièrement déshéritées qui y trouvent à se loger à bon compte, tout en se complaisant dans leur ambiance.

Le résultat sera comme toujours un compromis entre l'idéal et les contraintes budgétaires, entre l'idéal et les préoccupations politiques locales.

Ce qui semble certain, c'est que dans un prochain avenir, le gouvernement devra accorder une attention plus grande à cet aspect du problème, décider un élargissement notable du financement de la Société Nationale du Logement pour la construction à des fins locatives, en même temps qu'il devra négocier avec la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite une augmentation sensible de la quote-part des disponibilités qu'elle dirige vers ses sociétés de crédit agréées.

NOTE COMPLEMENTAIRE

Les cas concrets examinés dans la monographie qui précède sont relatifs à des opérations immobilières terminées ou sur le point de l'être à la fin de l'année 1962 et financées dès lors aux termes de contrats passés au début de la même année.

Projetées dans le contexte d'aujourd'hui, les conclusions tirées de l'examen de ces cas concrets demanderaient à être révisées.

Bien que le taux hypothécaire dans le marché privé ait été relevé de 0,75 % environ, aucune modification n'est cependant intervenue dans le taux d'intérêt des prêts sociaux privilégiés, ce qui illustre bien le principe général mis en évidence dans la monographie, à savoir que le secteur de la construction sociale est indifférent en Belgique aux variations du loyer de l'argent.

Par contre, en ce qui concerne le financement à tendance sociale (11 % du financement total) et le financement par le marché privé (5 %), un relèvement de 0,75 % en moyenne a été enregistré, cette modification étant la résultante de la réforme fiscale instituant un précompte mobilier.

Pour le secteur social proprement dit, si le taux d'intérêt est resté le même, il faut constater que la dépense à couvrir a augmenté sensiblement, en raison de la hausse qui s'est poursuivie dans le prix des terrains et du coût de la construction.

L'augmentation de ce coût est évaluée à 17,5 % environ, en moyenne nationale, pour la période englobant le 2e semestre de 1962 et l'année 1963.

Parallèlement, le montant maximum des prêts sociaux a été relevé de 25.000 francs et, pour les familles comptant 4 enfants à charge, de 50.000 francs.

Le particulier constructeur doit donc, à la fois, emprunter davantage et disposer d'un apport personnel plus important.

Il faut constater, en regard de la charge hypothécaire ainsi accrue, une plus grande faculté contributive de l'emprunteur puisqu'on estime que le salaire moyen a augmenté de 10 % environ en 1963 et que, par contre, l'indice des prix de détail n'est passé que de 111,8 à 117,51, ne traduisant ainsi qu'un relèvement de 5 % du coût de la vie.

Pour reprendre l'exemple représentatif le plus courant cité dans la monographie, celui de la construction individuelle dans une région industrielle du pays, financée par une société de crédit agréée, le bilan financier de l'opération offrirait aujourd'hui la physionomie suivante :

.../...

<u>Réalisation en 1962</u>		<u>Réalisation en 1963</u>	
Prime de l'Etat	35.000	Prime de l'Etat	35.000
Prêt principal	350.000	Prêt principal	375.000
Prêt prime unique		Prêt prime unique	
d'ass.-vie	14.500	d'ass.-vie	15.500
Fonds propres	<u>118.002</u>	Fonds propres	<u>182.000</u>
	517.502		607.500

L'annuité afférente au prêt consenti pour une période de 25 ans au taux d'intérêt de 4,5 % l'an passerait ainsi de 23.927 francs à 25.275 francs.

En conclusion, pour traduire de manière sommaire l'évolution qui s'est produite depuis 1962 dans le secteur de la construction individuelle par des personnes de condition modeste, on peut avancer les chiffres suivants qui n'ont bien entendu qu'une valeur de moyenne :

- le coût global d'une construction modeste individuelle a augmenté de 90.000 fr.
- cette majoration est couverte partiellement par un relèvement de 25.000 fr. du plafond absolu des prêts, représentant un décaissement mensuel supplémentaire en intérêt et amortissement de quelque 100 francs par mois ;
- l'apport personnel atteint aujourd'hui en moyenne le niveau de 180.000 fr. ;
- l'importance de cet apport contraint normalement un certain nombre de particuliers constructeurs de condition modeste qui auraient pu résoudre leur problème en 1962 par le seul concours du prêt en 1er rang, à recourir maintenant à des prêts en second rang consentis, soit par les provinces si elles pratiquent la formule des prêts complémentaires, soit par les employeurs ou, plus fréquemment, des membres de la famille.

Il est vraisemblable aussi que nombre de ces particuliers s'efforcent de réduire autant que possible l'importance de l'apport personnel par un investissement de plus en plus grand en main-d'oeuvre personnelle.

Le poids des prêts complémentaires est évidemment de nature à élever la mensualité globale d'intérêt et de remboursement à un niveau difficilement compatible avec les ressources d'un ménage de condition modeste.

Néanmoins, on constate que la demande de primes à la construction ne fléchit que dans une faible mesure.

Il faut, semble-t-il, en déduire que le particulier constructeur joue systématiquement la carte de l'augmentation persistante du salaire réel, dans le contexte d'une croissance économique permanente. S'il doit se restreindre pendant quelques années du fait d'une mensualité hypothécaire normalement trop lourde, il n'en est pas moins ancré dans la conviction de réaliser finalement une bonne affaire et de pouvoir aisément supporter, dans un avenir plus ou moins proche, une charge hypothécaire relativement de plus en plus légère.

Monographie concernant
la République fédérale d'ALLEMAGNE

par U. MEINS

I. INTRODUCTION

1. Remarques préliminaires sur la construction de logements en Allemagne, après 1945

La construction de logements constituait en Allemagne un des problèmes sociaux les plus délicats de la période d'après-guerre. Indépendamment des destructions dues à la guerre, qui se faisaient aussi sentir dans les autres pays d'Europe, il convenait de fournir un nouvel abri en République fédérale à des millions de personnes, réfugiées des provinces orientales d'Allemagne. Tout cela s'ajoutait à l'insuffisance de la construction depuis 1929-1930, début de la crise économique mondiale ; depuis cette période, la construction de logements avait été négligée au profit de celle des bâtiments destinés à l'armée et à l'industrie, de sorte qu'il y avait dès 1939 un déficit dans ce secteur (1). Couvrir le besoin de logements au cours de la période d'après-guerre est devenu, de ce fait, l'une des tâches les plus importantes de l'Etat et à laquelle le Bund aussi bien que les Länder ont participé, conformément à la structure fédérale du pays.

L'industrie allemande du bâtiment n'a recommencé à fonctionner normalement qu'après la réforme monétaire de 1948. Vu l'absence d'un marché des capitaux et la nécessité sociale de construire des logements, l'Etat s'est efforcé d'encourager la construction de logements sociaux par des mesures d'aide financière de grande envergure. C'est alors que furent adoptées les première et deuxième lois sur la construction de logements ; des sommes considérables, prélevées sur le Budget du Bund aussi bien que des Länder, ont été mises à la disposition de ce secteur, le plus souvent sous forme de prêts à la construction à un taux d'intérêt modéré. (De plus, des mesures fiscales ont été prises pour stimuler la construction et les pouvoirs publics ont, en outre, accordé des garanties permettant au maître de l'ouvrage de se procurer plus facilement des capitaux). La difficulté, à l'époque, tenait à la question du financement. Le prix des terrains restait dans des limites raisonnables car bon nombre d'entre eux étaient encore couverts de ruines. Ce n'est que lentement que le marché allemand de capitaux a retrouvé ses forces, ce qui se traduisit par une transformation du financement : les mesures d'encouragement sous forme de prêts sans intérêts ou à intérêts réduits ont été remplacées de plus en plus par une subvention mixte (contributions à terme préfix destinées à couvrir les dépenses courantes et permettant de couvrir également les dépenses supplémentaires afférentes aux fonds empruntés sur le marché des capitaux). Les logements dont la construction a été encouragée par l'octroi d'une subvention mixte représentent

(1) Pour des données précises, voir Evolution quantitative et qualitative de la construction résidentielle dans les pays de la C.E.E. depuis 1945, Bruxelles 1961.

actuellement plus de 85 % de l'ensemble des logements sociaux construits avec l'aide des pouvoirs publics.

L'année 1963 verra l'achèvement du sept millionième logement construit après-guerre en République fédérale, mais la pénurie de logements n'y a pas encore disparu. Dans les centres où les besoins de logements sont importants, en particulier, on constate une forte pénurie de logements locatifs. Ceci ressort notamment des conditions draconiennes que les propriétaires imposent aux candidats à la location (Contributions aux frais de construction, "reprises", etc ..). Les problèmes relatifs au financement de la construction des logements sont par conséquent toujours actuels et des suggestions venant d'autres pays et susceptibles d'être appliquées ne seraient donc pas sans valeur pratique.

Ajoutons encore une remarque de principe : le cadre limité de la présente étude, qui n'est qu'une contribution partielle aux travaux de même nature élaborés dans les cinq autres pays de la C.E.E., ne donne qu'un aperçu général des thèmes abordés ; comme il paraîtra certainement souhaitable au lecteur d'approfondir certains points, nous avons indiqué une bibliographie appropriée (2). Cependant, si le lecteur étranger tire de la lecture du présent rapport une image plus claire des problèmes allemands en matière de construction de logements et si cet ouvrage peut fournir quelques suggestions susceptibles d'être mises en pratique, l'auteur estimera que son objectif principal a été atteint.

(2) C'est ainsi, par exemple, que le numéro spécial de la revue Der langfristige Kredit (Munich 1961) sur "la pratique du financement de la construction de logements" (en allemand), contient une série d'articles rédigés par des experts réputés sur les questions relatives au crédit immobilier en Allemagne.

2. Structure et évolution du crédit à la construction

Un aperçu des principaux systèmes de financement et d'encouragement de la construction de logements sociaux dans les pays de la C.E.E. ayant été déjà publié (3), nous nous bornerons à répéter la description qui en a été donnée pour les points essentiels, en la complétant le cas échéant de façon à permettre une meilleure compréhension du texte qui suit.

Il convient de faire une distinction entre :

a) Les mesures d'encouragement direct :

Le financement des logements bénéficiant des mesures publiques d'encouragement s'effectue sous forme d'affectation de crédits budgétaires des pouvoirs publics, ces sommes étant accordées en vue de couvrir soit l'ensemble des coûts de construction, soit les dépenses courantes, soit encore les intérêts ou l'amortissement. Les logements doivent répondre à certaines conditions de dimension et d'équipement. Au cours des dix dernières années les logements sociaux bénéficiant des mesures publiques d'encouragement ont représenté environ 50 % des logements construits ; la proportion de logements construits avec l'aide des pouvoirs publics a tendance à diminuer (1953 : 55,3 % - 1962 : 39,0 %). (4).

Dans le système normal de financement, on distingue trois secteurs :

- fonds provenant du marché financier (sont couverts par les sûretés de premier rang - Exception : fonds provenant de l'épargne-constructions).
- ressources du budget public (fonds du Bund, des Länder, des communes et autres collectivités publiques).
- solde du financement (apport personnel ou substituts).

Les capitaux initiaux provenant du marché financier prennent la forme d'un prêt hypothécaire amortissable par annuités constantes, compte tenu des intérêts ainsi économisés. Le taux d'amortissement s'élevant en règle générale à 1%, et les intérêts variant en fonction de la situation du marché financier entre 6 % et 7 %, la durée de l'hypothèque est, dans la plupart des cas, de 30 ans et plus. Toutefois ces prêts en hypothèques de premier rang ne dépassent pas 35 à 40 % du coût global.

(3) Synthèse des rapports sur le financement de la construction des logements sociaux dans les pays de la C.E.E., Bruxelles 1961, et :
Financement de la construction des logements sociaux dans la République fédérale d'Allemagne, Bruxelles, même année.

(4) Deutsche Politik, Bonn 1963.

Le tableau ci-après fait ressortir l'effort fourni par les établissements collecteurs de capitaux pour le financement de la construction de logements au cours des années 1961 - 1964 (5).

Etablissements collecteurs de capitaux	P a i e m e n t s					
	T o t a l en millions de D. M.			dont constructions de logements sociaux en millions de D.M.		
	1961	1962	1963	1961	1962	1963
Caisses d'épargne	2.620,5	2.920,0	3.341,9	2.152,7	2.376,1	2.795,9
Banques hypothécaires privées	1.493,3	1.906,6	2.087,2	1.168,6	1.479,7	1.631,5
Etablissements de crédit du secteur public	1.313,6	1.722,3	1.731,1	1.194,4	1.544,6	1.612,2
Assurance sur la vie	1.098,4	1.108,0	1.286,3	849,9	875,6	899,8
Assurances sociales	114,5	164,5	196,5	114,5	164,5	196,5
Caisses d'épargne- constructions privées	2.306,5	2.599,9	2.925,8	1.636,6	1.714,6	1.910,2
Caisses d'épargne- constructions publi- ques	1.482,1	1.695,0	1.926,7	1.081,6	1.237,7	1.435,9
Total	10.428,9	12.116,3	13.495,5	8.198,3	9.392,8	10.482,0

Le financement complémentaire est accordé en vue de combler le déficit qui subsiste malgré le financement initial et l'apport personnel. En général, il n'a consisté, jusqu'en 1959, qu'en prêts publics à la construction à taux d'intérêt modéré, car un financement fondé uniquement sur les ressources du marché financier aurait, d'une part, surchargé ce marché, et donné lieu d'autre part à des charges locatives que le locataire n'aurait pu supporter.

Signalons ici deux faits particuliers à l'Allemagne : d'une part, chaque Land a son propre établissement de crédit à la construction de logements dont le statut juridique diffère parfois d'un Land à l'autre. Ces établissements, qui distribuent les fonds publics, n'accordent, en règle générale, des prêts qu'aux constructions à réaliser sur le territoire du Land. (Ce système est, par conséquent, tout à fait différent du Crédit Foncier en France, par exemple) ; d'autre part, les établissements de

(5) Bundesbaublatt, n°4/1962 et n°4/1963 (abrégé)
(Territoire fédéral, y compris la Sarre et Berlin-Ouest)

crédit à la construction de logements de la République fédérale se contentent (encore une fois à l'inverse du Crédit Foncier français, qui demande pour lui-même des sûretés de premier rang, ce qui limite automatiquement l'intérêt que pourraient manifester les bailleurs éventuels de capitaux pour les investissements dans la construction de logements) de sûreté de second rang, celles de premier rang restant disponibles pour d'autres bailleurs de fonds.

Depuis 1959, les prêts à taux d'intérêt réduit sont de plus en plus remplacés par des capitaux provenant du marché financier. Grâce à des subventions destinées à alléger les charges ("Aufwendungsbeihilfen"), il devient possible d'utiliser des fonds provenant du marché financier pour le financement complémentaire. Le bailleur de fonds (Caisse d'épargne par exemple) perçoit des intérêts normaux et bénéficie de la garantie de l'Etat pour compenser le fait que sa créance n'est plus inscrite en premier rang au registre foncier. En revanche, le constructeur ne verse pour ces prêts que les annuités qu'il supporterait normalement en cas de prêt public à la construction à taux d'intérêt modéré. La différence entre l'annuité normale pour le marché financier et le taux réduit est supportée par les pouvoirs publics. L'avantage pour l'Etat réside dans le fait qu'il peut soit contribuer à la construction d'un nombre beaucoup plus grand de logements au cours d'un même exercice avec la même somme, soit encourager la construction du même nombre de logements avec des fonds beaucoup moindres. (Ce mode de financement a surtout été employé dans le Land de Hambourg. On en trouvera ci-dessous (page 51) un exemple chiffré. Par contre, le financement mixte prévoit des subventions à terme prefix (5 ans par exemple) permettant de maintenir le loyer à un niveau peu élevé pendant la période indiquée. (Exemple emprunté au Land de Rhénanie du Nord-Westphalie, pages 57/58).

On parvient ainsi à réduire les charges incombant au propriétaire (pour les maisons familiales et les logements en propriété), ou les loyers (pour les logements locatifs) de façon à les ramener à un niveau paraissant supportable pour de larges couches de la population. Les logements construits à l'aide de ce procédé ne sont attribués qu'à des locataires remplissant certaines conditions requises (revenu ne dépassant pas un certain plafond, besoin urgent de logement).

Le solde du financement doit s'effectuer à l'aide d'apports personnels du candidat ; il revêt également une importance considérable dans la construction de logements sociaux. Mais comme tous les constructeurs ne sont pas en mesure d'apporter une somme relativement élevée, cet apport

personnel est aussi remplacé en partie par d'autres ressources. Il existe un certain nombre de fonds spéciaux, sur lesquels on peut prélever des prêts complémentaires destinés aux familles nombreuses, aux victimes de la guerre, ainsi qu'aux ayants droit à la péréquation des charges, etc ...

b) Mesures d'encouragement indirect

Aux mesures d'encouragement direct de l'Etat viennent s'ajouter les allégements fiscaux considérables consentis aux constructeurs. En vertu du § 7 b de l'actuelle loi sur l'impôt sur le revenu, les maîtres d'oeuvre peuvent bénéficier d'avantages fiscaux considérables. Ce système avait ceci de remarquable que ces avantages pouvaient être obtenus pour les frais de construction quelle que soit la part de l'apport personnel, ce qui fait que même des sommes empruntées pouvaient faire l'objet d'une déduction sur le plan fiscal. Ces avantages fiscaux ont favorisé également la construction en accession à la propriété parce que, l'amortissement pouvant être accru au cours des premières années consécutives à l'achèvement des logements, le revenu net des constructeurs augmentait grâce à de moindres retenues d'impôts. Parmi les mesures fiscales visant à encourager la construction de logements, il faut mentionner aussi la réduction décennale de l'impôt foncier frappant les logements locatifs et les logements occupés par les propriétaires. On trouvera des précisions à ce sujet dans l'étude intitulée : "Synthèse des rapports sur le financement de la construction de logements sociaux dans les pays de la C.E.E." ; il y est dit à juste titre qu'il se produit dans la construction de logements, en Allemagne "un cumul des mesures directes et indirectes d'encouragement, dont il est impossible d'évaluer exactement l'importance pour chaque projet. Mais ces deux catégories de mesures représentent ensemble une des conditions essentielles du financement et de son remboursement."

Il faut enfin mentionner les avantages fiscaux individuels, en liaison avec l'épargne à la construction, et dont les incidences ont aussi été exposées d'une façon détaillée dans l'étude mentionnée ci-dessus.

.../.

3. Les aides en matière de loyer et de charges en tant que facteurs de la demande

L'encouragement prodigué par l'Etat à la construction des logements a presque toujours un caractère impersonnel, c'est-à-dire, qu'il vise le logement (et non le locataire) et ce n'est qu'indirectement que l'on procède à une sélection en fonction des besoins des candidats : les logements construits avec l'aide de prêts publics à la construction sont gérés et attribués par les soins de l'administration qui sélectionne les candidats selon les plafonds de revenu, le nombre d'enfants, etc ..

L'aide de l'Etat prend aussi la forme de subventions directes aux intéressés : les aides destinées à alléger le loyer et les charges ("Miet-u.Lastenbeihilfen") accordées en vertu du § 73 de la deuxième loi sur la construction de logements, pour les logements sociaux n'ayant pas fait l'objet d'un financement par les pouvoirs publics avant le 1er janvier 1957, et accordées en faveur des occupants qui ne sont pas en mesure de supporter le loyer ou les charges par leurs propres moyens (6).

Dans ce cas il s'agit d'une subvention double : d'une part les logements bénéficient de mesures publiques d'encouragement ; d'autre part les locataires bénéficient d'aides complémentaires qui leur permettent de supporter des loyers encore trop élevés.

Mais, dans l'ensemble, en République fédérale, le volume des aides en matière de loyers et de charges est relativement minime et il est loin d'avoir l'importance que présentent les allocations familiales en France. En Allemagne, l'aide de l'Etat à la construction de logements est encore centrée sur les mesures d'encouragement portant sur le logement lui-même, bien qu'on note une tendance au développement des mesures d'aide à caractère personnel.

.../.

(6) Deutsche Politik 1962, Bonn, 1963.

II. FINANCEMENT DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS ET TAUX D'INTERETS

1. L'importance du calcul de rentabilité pour le financement de la construction des logements

Les calculs relatifs au financement de la construction de logements en Allemagne sont fondés sur les "calculs de rentabilité". Dans son principe, ce système de calcul est le même tant pour la construction de logements sociaux que pour celle de logements du secteur libre.

Un calcul de rentabilité a été reproduit, à titre d'exemple; il a été supposé, pour simplifier, qu'il s'agit d'un immeuble locatif bénéficiant de mesures publiques d'encouragement, sans locaux à usage professionnel.

Ce calcul se compose de trois parties brièvement commentées ci-dessous; (la partie b) du présent chapitre contient des exemples concrets de financement basés sur ce schéma).

Première partie - Coût global - Cette partie traite de tous les facteurs de coût résultant de la construction d'une maison : le terrain avec les coûts connexes d'acquisition et de mise en viabilité; - le coût de la construction proprement dit, pour lequel on détermine, en se fondant sur les plans établis par les architectes, le nombre de logements ainsi que la surface habitable en mètres carrés, auquel viennent s'ajouter les coûts résultant des installations extérieures, jardins, etc., en tenant compte également des honoraires d'architecte, des taxes administratives, des frais de régie du maître d'oeuvre, ainsi que des frais de financement. L'addition de tous ces frais donne le prix de revient global de l'immeuble.

Deuxième partie - Financement - Cette partie fait ressortir la subdivision du financement en trois parties dont il a déjà été question au chapitre d'introduction : viennent en premier lieu, les capitaux initiaux, sous forme d'hypothèque de premier rang (accordés par exemple par une banque, une caisse d'épargne, une compagnie d'assurance); ce prêt couvrira en règle générale, de 35 à 40 %, le prix de revient global. Viennent ensuite les apports personnels éventuels du maître d'oeuvre (indiqués, dans le schéma, sous le point C). Ce solde du financement est constitué par la valeur
.../...

du terrain, par l'apport personnel en espèces, par les sommes provenant de créances sur le fonds de péréquation des charges, par les prêts consentis par les locataires, etc... La différence est comblée par financement complémentaire : celui-ci peut s'effectuer, d'une part, à l'aide de prêts publics à la construction à intérêt réduit et, d'autre part, sous forme d'hypothèque dit "I c". Celle-ci est prise sur le marché financier, souvent auprès du détenteur de la créance hypothécaire de premier rang. La limite de sécurité de l'hypothèque de premier rang étant ainsi dépassée, le prêteur obtient de l'Etat une garantie et le versement d'une partie des annuités (intérêts et amortissement) : le maître d'oeuvre ne verse que les annuités qu'il aurait dû verser de toute façon pour un prêt public à la construction.

Prêt public à la construction d'intérêt réduit et s'élevant à 100.000 DM amortissement : 1 %, intérêts et frais administratifs : 1 %, annuités de 2.000 DM ; si l'on y substitue une hypothèque négociée sur le marché financier et s'élevant également à 100.000 DM, on obtient un amortissement de 1 %, des intérêts de 6,5 % et des annuités de 7.500 DM ; l'Etat (représenté par un établissement de crédit à la construction de logements) prend à sa charge 5.500 DM sur cette annuité ; le maître d'oeuvre verse, comme auparavant, 2.000 DM ; total : 7.500 DM ; avantages : le maître d'oeuvre ne supporte pas de charges plus élevées que celles qui lui incomberaient pour un prêt public à la construction, le créancier hypothécaire perçoit l'annuité normale et reçoit une garantie de l'Etat pour le risque de non-paiement, etc .. et l'Etat n'a pas à affecter à titre d'encouragement à la construction des logements, une somme de 100.000 DM en un seul exercice, mais seulement 5.500 DM, à titre de bonification. Il est vrai que les bonifications doivent être accordées durant toute la durée de l'hypothèque, soit 30 ans et plus. L'importance capitale de ce procédé pour l'Etat réside dans l'extension de ses moyens et dans l'étalement de ses dépenses sur une période plus longue. Cette méthode de financement fréquemment employée dans le Land de Hambourg est actuellement reléguée au second plan ; dans les autres "Länder", elle est remplacée par le "financement mixte" dont on trouvera ci-dessous, par un exemple pratique emprunté au Land de Rhénanie du Nord-Westphalie.

En ce qui concerne cette partie du calcul de rentabilité, on peut dire en résumé que les coûts de construction mentionnés dans la première partie du schéma doivent être couverts par les fonds destinés au financement et prévus dans la deuxième partie.

Troisième partie - Calcul des charges et des revenus - Cette partie fait ressortir tout d'abord les frais courants, découlant de l'absorption des capitaux étrangers mentionnés dans la partie II (intérêts des hypothèques, intérêts de l'apport personnel, etc.). Viennent s'y ajouter les montants dus pour amortissement, réparations, gestion de l'immeuble, etc... Ces sommes, additionnées, donnent un montant annuel que l'on peut calculer d'avance d'une façon très précise (dans la construction de logements bénéficiant de mesures publiques d'encouragement des taux précis ont été prévus pour les charges d'exploitation). On inscrit, en regard, les recettes courantes provenant des loyers. Dans la première partie du schéma, on a procédé à l'évaluation de la surface habitable de l'immeuble en se fondant sur les plans établis par les architectes. Le total des charges annuelles, divisé par le nombre de mètres carrés donne le loyer annuel au mètre carré; cette somme est divisée par douze, en vue de déterminer le loyer mensuel par mètre carré de surface habitable. Comme on connaît la surface de chaque logement, il suffit de la multiplier par le loyer au mètre carré pour obtenir le montant du loyer mensuel de chaque logement.

Le calcul de la rentabilité d'un projet de construction de logements sociaux ne doit comporter ni excédent ni déficit.

On ne peut naturellement s'attendre à trouver, dans le cadre de cette étude un exposé complet de toutes ces questions, mais il a semblé nécessaire d'en donner au moins un aperçu en vue de rendre les exemples concrets compréhensibles.

.../...

Calcul de la rentabilité d'un immeuble locatif (sans locaux à usage professionnel)

I. COÛT GLOBAL

<u>A. Terrain</u>	DM	DM	DM
1. Valeur du terrain			
Surface du terrain ... m2, soit ... DM/m2		....
2. Frais d'acquisition		....
3. Frais de mise en viabilité			
a) Indemnités	....	
b) Aménagement du terrain	....	
c) Raccordement aux réseaux publics, viabilité	....	
d) Raccordement aux autres réseaux, viabilité	....	
e) Autres taxes	<u>....</u>	<u>....</u>	....
 <u>B. Construction</u>			
1. Construction du bâtiment (coût net de construction)			
... m3 (volume) = ... m2 surface habitable	....	
Frais supplémentaires	....	
Valeur des parties d'immeubles utilisées	<u>....</u>	....
2. Aménagements extérieurs			
a) Ecoulement des eaux et raccordement à partir du branchement	....	
b) Consolidation de la cour, clôtures	....	
c) Jardins	....	
d) Autres aménagements extérieurs	<u>....</u>	....
3. Frais accessoires de construction			
a) Architecte	....	
b) Gestion	....	
c) Droits administratifs	....	
d) Frais de financement	....	
e) Autres frais accessoires	....	
4. Coût des installations spéciales		....
5. Frais de matériel et autre équipement		<u>....</u>	<u>....</u>
	Coût global	 ====

II. FINANCEMENT

A. <u>Financement initial</u>	Montant	Amortissement		Intérêts et frais administratifs	
	nominal en DM	en %	en DM	en %	en DM
Anciennes charges (éventuelles)
Hypothèque Ia
Hypothèque Ib
Rente pour le rachat du droit de construire (<u>Erb- bauzins</u>)	-		-
B. <u>Financement complémentaire</u>					
Hypothèque Ic
Prêt public à la construction
C. <u>Solde financement</u>					
1. Apports personnels (effectifs) :					
Reliquat de la valeur du bâtiment		-
Terrain		-
Liquidités		-
Aide autonome		-
Prêt à la construction		-
2. Substituts d'apports personnels :					
Prêts consentis par les locataires
Prêts à la construction
Prêts consentis par l'employeur
Financement global	<u>.....</u>

III. CALCUL DES CHARGES ET DES RECETTES

A. <u>Charges</u>	en DM
Intérêts et frais administratifs conformément au point II	.....
Amortissement ... % sur DM .....	.....
Substitut des intérêts selon le § 22 du deuxième arrêté relatif au calcul	.....
Frais d'exploitation : DM par m2 de surface habitable (conformément au point I, B)	.....
Frais d'entretien : DM par m2 de surface habitable (conformément au point I, B)	.....
Frais de gestion : DM par logement (conformément au point I, B)	.....
Risque de perte du loyer	.....
Impôt foncier	.....
Total des charges, par an	<u>.....</u>
B. <u>Récettes</u>	
.... m2 de surface habitable (conformément au point I, B)	
x DM	.....
(doit correspondre au total des charges, conformément au point III, A)	<u>.....</u>

2. Exemples concrets

Nous donnons ci-dessous quelques exemples concrets de financement ils reprennent le modèle donné pour le calcul de la rentabilité, au paragraphe précédent. Le coût du crédit figure dans la deuxième partie des calculs.

Les conditions de financement et de crédit varient d'un Land à l'autre par suite de la structure fédérale de l'Etat. Les conditions de financement varient aussi en raison du grand nombre d'établissements publics de crédit à la construction de logements (chaque Land ayant un établissement qui lui est propre et de statut juridique différent), des aides prélevées sur les fonds budgétaires du Bund et des Länder, de la part variable de la construction de logements sociaux dans la construction globale de logements (à Hambourg, les 3/4 environ de tous les logements bénéficient d'encouragements publics, en Bavière, le tiers environ).

Malgré le nombre, incroyable à première vue, d'établissements de crédit publics, semi-publics, privés, etc..., il semble que précisément cette multiplicité a influé favorablement sur le financement de la construction de logements. La concurrence, les efforts des banques aussi bien que des maîtres d'œuvre, notamment des grandes sociétés, ont contribué à créer un marché financier en mesure de couvrir les besoins considérables de financement. Les exemples suivants ont été sélectionnés de façon à donner des échantillons représentatifs, en évitant les cas extrêmes.

.../...

Exemple A - Logements locatifs bénéficiant de mesures publiques d'encouragement.

Il s'agit d'un exemple de financement datant de l'année 1964. Sur la base de chiffres réels, il porte sur 100 unités de logements ayant une superficie habitable moyenne de 60 m². Le coût du terrain s'élève à 14 % environ. Conforément aux nouvelles dispositions en vigueur dans le Land de Rhénanie du Nord - Westphalie, en matière d'aides à la construction, des prêts publics d'un montant de base accru, qui sont accordés en fonction de la situation des personnes à loger, interviennent dans le financement permanent.

En plus de cette subvention en capital, les pouvoirs publics du Land de Rhénanie du Nord - Westphalie accordent des subventions destinées à alléger les charges ("Aufwendungsbeihilfen") - tout d'abord limitées à 5 ans - dans le but de rendre les loyers supportables. En règle générale, les subventions s'élèvent à 0,60 DM par m² de surface habitable et par mois.

En 1964, le loyer maximum autorisé pour les logements qui bénéficieront de mesures d'encouragement des pouvoirs publics ne devra pas, en général, excéder 2,85 DM par m² de surface habitable et par mois, ou 2,25 DM par m² de surface habitable et par mois, déduction faite des subventions destinées à alléger les charges. En conséquence, il n'est généralement plus possible de faire intervenir cette année, outre les prêts normaux assortis de sûretés de premier rang, des prêts hypothécaires de second rang garantis par le Land. De tels prêts ne peuvent, à quelques exceptions près, intervenir dans le financement que si la commune intéressée se décide à accorder des bonifications d'intérêt ou des subventions couvrant une fraction des annuités.

Pour garantir le financement global, la ville a accordé un prêt complémentaire servant à faire face aux cas d'urgence. En outre, l'octroi d'aides destinées à compléter l'apport personnel en capital est prévu en faveur des personnes remplissant les conditions requises.

Le loyer que l'occupant doit payer peut évidemment être réduit au moyen de subventions destinées à alléger le loyer.

.../.

I. COÛT GLOBAL

A. Terrain

1. Valeur du terrain	450.000	
2. Frais d'acquisition	12.000	
3. Mise en viabilité	<u>210.000</u>	672.000

B. Construction

1. Construction proprement dite		
6.000 m2 de surface habitable	3.104.300	
= 100 logements		
2. Aménagements extérieurs	<u>300.000</u>	3.404.300
3. Frais accessoires de construction		
a) Architecte, études de statistique		} 282.400
b) Gestion		
c) Droits administratifs		
d) Conduite des travaux		
e) Cadastre, étude du sol		
4. Frais de financement		
a) Escompte $1.475.000 \times 7 \%$	103.250	
b) Intérêts sur le montant des crédits disponibles		
1 an 1/2 : $1.475.000 \times 2 \%$	44.250	
c) Divers		
notaire, taxes, droits	<u>43.800</u>	191.300

Coût global		4.550.000
		=====

.../.

II. FINANCEMENT

	Montant nominal en DM	Intérêts et frais de gestion		Amortissement	
		%	DM	%	DM
<u>A. Financement initial</u>					
Hypothèque I	1.475.000	5,5	81.125	1	14.750
<u>B. Financement complémentaire</u>					
Prêt de la ville	1.000.000	0,5	5.000	2	20.000
Prêt public à la construction	1.267.100	0,5	6.335,50	1	12.671
<u>C. Solde du financement</u>					
1. Apports personnels :					
liquidités.	465.900	4	18.636	0	
2. Ressources assimilées					
aux apports personnels :					
Aides destinées à compléter					
l'apport personnel	342.000	0		2	6.840
Financement global	<u>4.550.000</u>		<u>111.096,50</u>		<u>54.261</u>

III. CALCUL DES CHARGES ET DES RECETTES

A. Charges (dépenses)

Intérêts, conformément au point II	111.196,50
Amortissement = remboursement (amortissement 1 % de 3.890.000 = 38.900) Remboursement 54.261, la différence, soit 15.361, est imputable en tant que substitut d'intérêts ; le total reste inchangé et s'élève à	54.261,--
Amortissement spécial	3.740,--
Frais d'exploitation :	
1,60 DM par m ² de surface habitable (conformément au point I,B) x 6.066 m ²	9.705,60
Frais d'entretien :	
3,05 DM par m ² de surface habitable (conformément au point II,B) x 6.066 m ²	18.501,30
Frais de gestion :	
60 DM par logement (conformément au point I,B) x 100	6.000,--
Risque de perte du loyer 2 % des recettes provenant du loyer	4.149,60
Charges globales par an	<u>207.454,--</u>

B. Recettes

DM 207.454,--	: 12	: 6.066 m ²	=	2,85 DM par m ² et par mois
déduction faite de la subvention destinée à alléger les charges :				
DM 43.676,--	: 12	: 6.066 m ²	=	0,60 DM par m ² et par mois
<hr/>				
2,25 DM par m ² et par mois				

Exemple B - Logements locatifs financés par le secteur libre avec la garantie de l'Etat.

Voici un autre exemple de financement datant de l'année 1963, converti sur la base de 100 logements, les coûts de construction et les surfaces habitables étant identiques.

Une caisse d'épargne a accordé un prêt avec hypothèque de deuxième rang, aux taux normaux du marché financier (soit, 6 % d'intérêt, 1 % d'amortissement) ; les limites du prêt pour l'hypothèque de premier rang étant atteintes (en règle générale de 30 à 40 % du coût global ; dans ce cas, elle est de 1,4 million de DM sur un total de 4 millions de DM), l'hypothèque de deuxième rang devait bénéficier d'une garantie de l'Etat pour répondre aux critères de sécurité de la caisse d'épargne. Cette garantie a été donnée par l'établissement de crédit à la construction du Land contre une taxe de 0,1 % du montant à garantir. Au cas où les logements ne seraient pas loués et où le maître d'oeuvre ne pourrait tenir ses engagements, c'est l'établissement de crédit du Land qui devrait intervenir à sa place et rembourser la créance de la caisse d'épargne. Sans dépenser lui-même d'argent, l'Etat aide, dans ce cas, à construire les logements.

Le taux de loyer est de 4,05 DM par m² et par mois ; pour 60 m², le loyer sera donc de 243 DM par mois, auxquels il convient d'ajouter le chauffage et d'autres charges.

Une autre aide accordée par l'Etat a pris la forme d'octroi aux locataires habilités à en bénéficier, de prêts prélevés sur le fonds de péréquation des charges ; mais il aurait été possible de recourir à des prêts d'un même montant consentis par les locataires ; dans ce cas, un prêt de 6.000 DM devrait être fourni par le locataire pour un logement de 60 m².

I. CÔÛT GLOBAL

A. Terrain

1. Valeur du terrain	285.000	
2. Frais d'acquisition	14.250	
3. Frais de mise en viabilité	<u>300.750</u>	600.000

B. Construction

1. Construction proprement dite 6.000 m2 de surface habitable = 100 logements	2.560.000	
2. Aménagements extérieurs	<u>440.000</u>	3.000.000
3. Frais accessoires de construction		
a) Architecte, études de statistique	}	
b) Gestion		
c) Droits administratifs		
d) Conduite des travaux		
e) Cadastre et étude du sol			245.000
4. Frais de financement		
a) Escompte Hypothèque Ia : 1.170.000 x 5 %	58.500	
b) Intérêts sur crédits disponibles Hypothèque Ia : 1.170.000 x 3 %	35.100	
c) Taxes de garantie, frais de notaire et des tribunaux, taxes, assurances, divers, au total	<u>60.960</u>	<u>154.560</u>
	Coût global :	4.000.000
	=====	=====

.../...

II. FINANCEMENT

A Financement initial	Montant nominatif	Intérêt et frais de gestion		A. Missions	
	en DM	en %	en DM	en %	en DM
Anciennes charges (éventuelles)					
Hypothèque Ia	1.400.000,-	6	84.000,-	1	14.000,-
Hypothèque Ib avec garantie du Land	1.800.000,-	6	108.000,-	1	18.000,-
+ taxe de garantie		0,1	1.800,-		
<u>B Solde du financement</u>					
1. Apports personnels :					
(effectifs) :					
Reliquat de la valeur du bâtiment					
Terrain					
Liquidités	200.000,-	4	8.000,-		
Aide autonome					
Prêts à la construction					
2. Substituts des apports personnels:					
Prêts consentis par les locataires					
Prêts à la construction	600.000,-			2	12.000,-
Prêts consentis par l'employeur					
<u>Financement global</u>	<u>4.000.000,-</u>		<u>201.800,-</u>		<u>44.000,-</u>

III. CALCUL DES CHARGES ET DES RECETTES

A. Charges (dépenses)

Intérêts et frais de gestion, conformément au point II	201.800,-
Amortissement 1/2 % sur 3.400.000 DM	17.000,-
Suramortissement, imputable s'il y a un substitut d'intérêts	27.000,-
Frais d'exploitation :	
2,60 DM par m2 de surface habitable (conformément au point II,B) x 6.000	15.600,-
Frais d'entretien :	
2,50 DM par m2 de surface habitable (conformément au point II,B) x 6.000	15.000,-
Frais de gestion :	
60 DM par logement (conformément au point I,B) x 100	6.000,-
Risque de perte du loyer, 2 % des recettes du loyer	5.832,-
Impôt foncier	3.368,-

Charge globale par an 291.600,-

B Recettes

6.000 m2 de surface habitable (conformément au point I,B) x 4,05 DM par 12 mois : annuellement	291.600,-
--	-----------

.../...

Exemple C - Maison en accession à la propriété

Nous reproduisons ci-dessous deux exemples de financement de maisons individuelles. Le premier exemple comprend des maisons construites en série en accession à la propriété, d'une surface habitable de 78 m², qui doivent être construites en 1964 en Allemagne du Nord. Le projet est financé par le secteur privé. Les caisses d'épargne-construction doivent accorder un prêt de 10.000 DM par maison.

Le deuxième exemple ne prévoit pas de ressources provenant de caisses d'épargne-construction, mais l'octroi de prêts publics à la construction s'élevant à 12.000 DM par maison. Comme dans le premier exemple, il s'agit de maisons construites en série en vue de l'accession à la propriété. Le projet de construction sera réalisé en 1964 en Allemagne du Nord.

I. Coût globalA. Terrain

1. Valeur du terrain	DM 5.556.-
2. Frais d'acquisition et frais accessoires afférents au terrain	375.-
3. Frais de mise en viabilité	
a) frais d'aménagement du terrain	128.-
b) frais de raccordement aux réseaux publics de distribution et aux égouts, viabilité	3.987.-
c) autres frais uniques	1.500.-
	<u>11.546.-</u>

B. Construction

1. Coût net de construction	38.709.-
2. Aménagements extérieurs	
a) écoulement des eaux et raccordement	2.621.-
b) aménagement de cours et de routes, installation de clôtures	2.681.-
3. Frais accessoires de construction	
a) architecte et ingénieur	1.906.-
b) gestion	1.312.-
c) droits administratifs	1.250.-
d) coûts des moyens de financement	5.500.-
(Commission, frais de notaire et frais judiciaires, escompte ("Disagio"), taxes sur les crédits disponibles ("Bereitstellungsgebühren"), etc...)	
e) frais de financement intermédiaire pendant la durée de la construction (obtention des capitaux et paiement des intérêts y afférents)	2.400.-
f) autres frais accessoires	126.-
	<u>56.505.-</u>

Coût global DM 68.051.-

II. Financement

Hypothèque	40.000.-
Prêts d'épargne-construction	10.000.-
Prêt dit "a disagio" (différence de cours)	1.600.-
Apports personnels de l'acquéreur	16.456.-
	<u>68.051.-</u>
<u>Financement global</u>	DM <u>68.051.-</u>

La charge mensuelle supportée par l'acquéreur est d'environ 380 DM, y compris l'amortissement des prêts contractés.

I. Coût globalA. Terrain

1. Valeur du terrain	DM	1.700.-	
2. Frais accessoires afférents au terrain		116.-	
3. Frais de mise en viabilité		1.425.-	
4. Frais de lotissement		<u>1.440.-</u>	DM 4.681.-

B. Construction

1. Construction proprement dite	DM	37.966.-	
2. Aménagements extérieurs		4.850.-	
3. Frais accessoires de construction			
a) architecte et ingénieur		2.350.-	
b) gestion		1.548.-	
c) droits administratifs		237.-	
d) coût des moyens de financement (commission, frais de notaire et frais judiciaires, escompte, taxes sur les crédits disponibles ("Bereitstellungs- gebühren") etc ...		2.716.-	
e) frais de financement intermédiaire au cours de la construction (obtention des capitaux et paiement des intérêts y afférents)		1.860.-	
f) autres frais accessoires		134.-	
g) majoration de 5 % destinée à couvrir les risques		<u>2.519.-</u>	DM 54.519.-

Coût global			DM	<u>59.200.-</u>
				=====

II. Financement

Hypothèque I a		DM	20.000.-
Hypothèque I b			10.000.-
Prêts publics à la construction			12.000.-
Prêt dit "a disagio"			1.200.-
Apports personnels			<u>16.000.-</u>
			=====
Financement global		DM	<u>59.200.-</u>
			=====

La charge mensuelle supportée par l'acquéreur est d'environ 240 DM, y compris l'amortissement des emprunts contractés.

3. Sources de financement et niveau des intérêts

Les exemples concrets donnés ci-dessus montraient le financement de la construction de divers logements. Le tableau ci-après montre, les sources des capitaux affectés à la construction de logements sur le territoire fédéral pour les années 1958-1962. Nous renvoyons, pour les explications complémentaires, aux publications régulières de M. Walter Fey, (Ministère fédéral de la construction de logements), qui paraissent annuellement dans le numéro d'avril ou de mai du "Bundesbaublatt" sous les titres suivants : "Die Quellen der Wohnungsbaufinanzierung" et "Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaues". Puisant dans une riche documentation statistique, l'auteur y donne un aperçu des résultats de l'année précédente; les tableaux ci-après légèrement abrégés, proviennent de la même source (7).

L'accroissement constant des capitaux avec les années n'est toutefois pas parallèle à celui du nombre de logements achevés :

Année	Logements achevés (8)	Montant du financement
1958	486.000 logements	12,3 mrds de DM
1959	556.000 logements	15,0 mrds de DM
1960	551.000 logements	16,9 mrds de DM
1961	540.000 logements	19,6 mrds de DM
1962	552.000 logements	22,2 mrds de DM

Cette évolution tient à l'augmentation constante des coûts de construction (sur lesquels nous reviendrons brièvement au chapitre III), ainsi qu'aux améliorations de la qualité et à l'agrandissement des surfaces habitables.

(7) Bundesbaublatt, n° 4/1962 et 4/1963

(8) Bundesbaublatt, n° 5/1962 et 4/1963 (sans Berlin-Ouest mais, à partir de 1960, avec la Sarre.

Financement de la construction de logements en République fédérale
au cours des années 1958 - 1962

(dépendances effectives - paiements)

Sources de financement	1958		1959		1960		1961		1962	
	en mill. de DM	%	en mill. de DM	%	en mill. de DM	%	en mill. de DM	%	en mill. de DM	%
I. Fonds provenant des établissements collecteurs de capitaux	1.186	9,6 %	2.050	13,7 %	2.591	15,3 %	2.620	13,4 %	2.920	13,2 %
Caisse d'épargne	849	6,9 %	1.206	8,0 %	1.223	7,2 %	1.493	7,6 %	1.907	8,6 %
Etablissements de crédits hypothécaires, privés	665	5,4 %	986	6,6 %	1.045	6,2 %	1.314	6,7 %	1.722	7,8 %
Etablissements de crédit hypothécaires, publics	474	3,9 %	534	3,6 %	855	5,1 %	1.098	5,6 %	1.108	5,0 %
Assurances sur la vie	243	2,0 %	151	1,0 %	106	0,6 %	115	0,6 %	164	0,7 %
Assurances sociales	1.216	9,9 %	1.524	10,1 %	2.059	12,2 %	2.307	11,8 %	2.600	11,7 %
Caisse d'épargne-construction, privées	855	6,9 %	1.034	6,9 %	1.220	7,2 %	1.482	7,5 %	1.695	7,6 %
Caisse d'épargne-construction publiques	5.488	44,6 %	7.485	49,9 %	9.099	53,8 %	10.429	53,2 %	12.116	54,6 %
Total										
II. Fonds publics	581	4,7 %	396	2,6 %	227	1,3 %	120	0,6 %	160	0,7 %
Budget fédéral	826	6,7 %	1.159	7,7 %	1.162	6,9 %	984	5,0 %	1.124	5,1 %
a) Construction générale de logements	761	6,2 %	717	4,8 %	688	4,1 %	568	2,9 %	573	2,6 %
b) Mesures spéciales individuelles	700	5,7 %	1.000	6,7 %	1.500	8,9 %	1.700	8,7 %	2.000	9,0 %
Fonds de péréquation des changes	320	2,6 %	350	2,3 %	420	2,5 %	510	2,6 %	500	2,3 %
Fonds des Länder										
Fonds des communes										
+ Recettes provenant de la taxe sur le charbon	223	1,8 %	179	1,2 %	99	0,6 %	63	0,3 %	49	0,2 %
(Construction de logements destinés aux mineurs)	90	0,8 %	83	0,6 %	81	0,5 %	100	0,5 %	142	0,6 %
Fonds des chemins de fer fédéraux et des postes fédéraux	3.501	28,5 %	3.884	25,9 %	4.177	24,7 %	4.045	20,6 %	4.548	20,5 %
Total										
	3.311	26,9 %	3.631	24,2 %	3.624	21,5 %	5.126	26,2 %	5.536	24,9 %
III. Autres ressources	12.300	(100 %)	15.000	(100 %)	16.900	(100 %)	19.600	(100 %)	22.200	(100 %)
Apport personnel proprement dit, aide autonome, prêts consentis par l'employeur										
prêts des locataires et subventions aux locataires, crédits intérimaires, etc										
III. Sources de financement										

Pour terminer ces considérations sur les sources de financement, nous devons encore mentionner les différences existant entre les intérêts nominaux et les intérêts effectifs, non seulement en République fédérale, mais également dans d'autres pays européens. Il convient également de faire remarquer les différences existant encore entre les niveaux des intérêts appliqués dans les divers pays, et que cette étude fait ressortir (9). Si l'on tient compte des divers taux de prêts et de remboursements, des bonifications, et de la durée moyenne, des différences considérables apparaissent entre les intérêts nominaux et effectifs. MM. Albert Victor et Herbert Lubowski ont déjà souligné l'importance de ces questions pour le financement de la construction des logements (10).

Pays :	Intérêt nominal:	Intérêt effectif :
Pays-Bas	4,75 %	5,3 %
France	5,00 %	7,8 %
Belgique	5,50 %	6,2 %
Italie	5,50 %	8,9 %
République fédérale	6,00 %	7,0 %
Grande-Bretagne	6,25 %	6,70 %

(9) d'après Günther Bröker, dans la Börsen-Zeitung, du 17 avril 1963, Francfort-sur-le-Main.

(10) "Intérêt élevé au cours conforme aux conditions du marché" en allemand in Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau - Neue Heimat" n° 7/1957, Hambourg.

.../...

III. PROBLEMES ACTUELS DE LA CONSTRUCTION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN ALLEMAGNE

a) La politique des logements et l'urbanisme

Le plan appelé "plan Lücke", d'après le ministre fédéral de la construction de logements, est le centre de la plupart des commentaires et rapports concernant les problèmes du logement. Après une période de gestion et de contrôle publics en matière de logements, qui remonte à la première guerre mondiale, la loi tendant à supprimer l'économie dirigée en matière de logements et à introduire une législation sociale en matière de loyers et de logement (11) (Gesetz über den Abbau der Wohnungswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht), visait à une libération dans le secteur du logement. Une de ses dispositions les plus importantes prévoit une comparaison, sur le plan statistique, du nombre de logements et du nombre de ménages, dans tous les arrondissements (près de 600) de la République fédérale. Sur la base de cette comparaison, on procédera au calcul du pourcentage de déficit en logement. Lorsqu'un arrondissement accuse un déficit inférieur à 3 %, les loyers bloqués sont libérés à compter du 1.8.1963, conformément au "plan Lücke" (exception : logements sociaux ayant bénéficié de mesures publiques d'encouragement dans les années d'après-guerre).

Pour éviter des difficultés sociales, des aides personnalisées en matière de loyer et de charges ont été prévues pour les logements de toute nature. Ces aides doivent faire l'objet d'une demande de la part des locataires qui bénéficient ensuite, compte tenu du montant du loyer, des revenus, de la situation de famille, etc ... d'une subvention permanente en matière de loyer (12). Cette aide est délivrée pour une certaine période prolongeable, compte tenu des conditions de vie du locataire. La charge que représentent ces paiements pour les budgets publics, a été estimée, par les experts, à 450 millions de DM par an, 50 % de cette somme incombant au budget fédéral et 50 % au budget des Länder.

(11) publiée au Bundesgesetzblatt, Bonn, n°30/29 juin 1960.

(12) cf. l'article d'Ilse Anderegg "Aides en matière de loyer et des charges exposé récapitulatif des dispositions législatives du Bund et des Länder", en allemand, in "Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau - Neue Heimat", Hambourg, n° 8/1962.

L'encouragement prodigué jusqu'ici à la construction de logements sociaux a tendance à perdre de plus en plus son caractère général (aide à la construction de logements), au profit de la subvention personnelle (en d'autres termes : le locataire d'un logement nouvellement construit bénéficie - en fonction des conditions personnelles de revenu - d'une aide lui permettant d'acquitter le loyer).

L'objectif final des efforts déployés par le Gouvernement fédéral vise à libérer entièrement, d'ici 1965/66, le secteur du logement (exception : centres névralgiques de la pénurie de logement : d'ici 1968).

On ne peut, en principe, que se féliciter de cette libération ; de nombreux critiques objectent cependant qu'un marché libre suppose un marché où l'offre et la demande se rencontrent. Or, un tel marché n'existe pas, pour ainsi dire, dans le secteur de logements ; il est évident que, dans ce secteur, la personne qui offre les logements est privilégiée et que le demandeur n'a guère la possibilité de s'adresser à d'autres marchés, comme c'est le cas dans de très nombreux secteurs économiques. Ce sont surtout les conditions de logements de certaines catégories sociales telles que les personnes âgées, les familles nombreuses, les jeunes mariés etc ... qui laissent le plus à désirer; le "Wirtschaftswissenschaftliches Institut der Gewerkschaften" (Institut de sciences économiques des syndicats) a publié une étude sur la situation des travailleurs en matière de logement (13). Il reste encore à voir si les règlements prévus en matière d'aides aux loyers et aux charges remédient aux charges créées. En tout cas, la construction de logements doit constituer une préoccupation permanente de l'Etat; l'Etat moderne, qui prend une part de plus en plus importante du produit national, a parallèlement à ses autres tâches, le devoir d'encourager la construction de logements sociaux, ce qui peut être indispensable pour permettre la création d'un marché du logement ou empêcher l'apparition d'un nouveau déficit. Une autre possibilité consisterait à faire de la sorte que tous les consommateurs soient en mesure de payer les loyers effectifs pratiqués sur le marché libre ; mais cela risquerait d'entraîner des hausses sensibles de salaires, de revenus et de pensions de vieillesse, ce qui provoquerait à son tour des mouvements des impôts et des revenus d'une ampleur difficile à prévoir, (et qui aurait des répercussions considérables sur le niveau des prix et sur les marchés d'exportation, étant donné que de nombreuses entreprises voudraient naturellement répercuter les charges qui en résulteraient.

(13) Dr. Kratzsch, dans WWI-Mitteilungen, juillet 1962.

On doit aborder ici un troisième cycle de problèmes : les efforts effectués en vue de passer de la simple construction de logements à l'urbanisme. Après l'élimination des dommages dus à la guerre et des besoins les plus pressants en logements, il incombe au secteur allemand du logement de se préoccuper d'une tâche négligée pendant des dizaines d'années, les améliorations des villes et des campagnes. Les experts estiment que les capitaux nécessaires à la solution de ce problème représentent de 100 à 160 milliards de DM ; rassembler ces fonds imposera au crédit foncier allemand des tâches considérables.

b) Le marché financier

Depuis quelques années, en République fédérale, ce ne sont plus les seules possibilités de financement qui déterminent le volume de la construction de logements, mais aussi les limitations de capacité technique. Comme nous l'exposons brièvement au chapitre suivant, ce sont surtout les commandes passées par d'autres demandeurs de constructions qui ont provoqué une tension excessive sur le marché.

Cette évolution e eu naturellement des conséquences pour le financement de la construction ; le relèvement des coûts de la construction a exigé notamment à de nombreuses reprises, l'investissement de nouveaux fonds pour l'achèvement des bâtiments déjà commencés. D'une façon générale cependant, l'évolution n'a pas été défavorable, le marché des titres à revenus fixes s'étant avéré très élastique, notamment en 1962. Le tableau suivant (14) donne des indications pour les années 1958 - 1962.

.../...

(14) Bundesbaublatt, no. 4/1963, Bonn

	1959	1960	1961	1962	1963
	Mill. DM				
Excédent des versements aux caisses d'épargne					
Ensemble des établissements de crédit et des caisses d'épargne	8.892,4	6.186,4	5.319,1	7.127,4	9.093,2
Caisses d'épargne	4.349,2	3.986,0	3.516,9	4.479,2	5.771,7
Investissements hypothécaires	2.943,8	2.343,4	3.641,5	4.096,2	4.070,9
Assurances sur la vie					
Assurances nouvelles	10.835,4	11.692,2	14.283,0	15.011,1	16.741,6
Recettes provenant des primes d'assurance	2.568,4	2.981,6	3.445,5	3.990,5	4.502,1
Caisses privées épargne-construction					
Accords récemment conclus	6.214,6	6.890,2	7.634,8	8.023,5	9.668,1
Recettes de comptes d'épargne	1.616,7	2.062,9	2.345,5	2.576,7	2.940,8
Caisses publiques d'épargne-construction					
Contrats nouveaux	3.751,9	3.945,8	4.553,3	4.994,1	6.506,9
Recettes de comptes d'épargne	1.196,2	1.378,8	1.629,8	1.801,0	2.075,6
Excédent de versements au compte d'épargne, investissement hypothécaire, recettes des assurances-vie, recettes des comptes d'épargne des caisses d'épargne-construction	15.217,5	14.953,1	46.369,4	19.591,8	61.370,9

Comme le constate M. Walter FEY dans le numéro 4/1964 du "Bundesbaublatt", le financement de la construction des logements continue, en pratique, à se heurter à des difficultés considérables. Les emprunteurs ne doivent pas s'attendre à des conditions plus favorables en 1964, pour autant du moins qu'il soit possible actuellement de formuler des pronostics. La détérioration de la situation du marché financier au cours du premier semestre de 1964, par rapport à 1963, ne pourra évidemment manquer d'avoir des répercussions. Il faut notamment attendre les résultats pratiques des mesures qui ont été prises pour des raisons de politique conjoncturelle en vue d'empêcher l'afflux de capitaux étrangers.

.../...

En tout cas, la tendance à la baisse des taux d'intérêt semble provisoirement arrêtée, évolution défavorable dont la construction de logements se ressent plus que les autres secteurs de la construction parce qu'elle est particulièrement sensible aux fluctuations du taux d'intérêt. Ce qui a été dit du secteur technique de la construction, est valable aussi en ce qui concerne le marché financier : comme la construction de logements représente une part toujours moindre du volume global de la construction, son influence sur le taux d'intérêt pratiqué sur le marché financier est beaucoup moins sensible que celle des autres demandeurs de capitaux.

Le tableau suivant, emprunté à un rapport technique (15), donne un aperçu des intérêts effectifs des emprunts publics à la fin de l'année 1963 :

Suisse	3,5 %	Grande-Bretagne	5,4 %
Pays-Bas	4,2 %	France	5,6 %
Belgique	4,9 %	République fédérale d'Allemagne	6,0 %
Italie	5,0 %	Autriche	7,3 %

c) Goulots d'étranglement techniques et évolution du coût de la construction

Au cours des années passées, la construction de logements n'a que faiblement bénéficié du développement du secteur du bâtiment. Ce sont surtout les bâtiments et les installations industrielles, les commandes passées par l'armée, les immeubles destinés aux bureaux, etc... qui ont absorbé une part de plus en plus considérable de la capacité de construction. Cette évolution a abouti à des phénomènes de tension sur le marché de la construction. C'est la construction de logements, notamment de logements sociaux qui a été la plus affectée, les coûts étant calculés au plus juste dans ce secteur d'où une impossibilité de satisfaire des exigences accrues de l'industrie du bâtiment. D'autre part, du fait de ces goulots d'étranglement techniques, la simple promesse de fonds complémentaires ne suffisait plus à décharger le marché, puisqu'elle ne permettait pas de mobiliser des réserves de capacité, seule opération qui aurait permis d'alléger le marché de construction.

(15) Karl Schmitz-Morkramer : "Betrachtungen zum Kapitalmarkt 1962", dans la revue Der langfristige Kredit, Munich 1963.

Un problème analogue se pose du fait de l'insuffisance de capacité technique à propos des mesures de mise en viabilité : les terrains favorables des grandes villes, qui sont encore à mettre en viabilité et qui sont très nécessaires pour la construction de logements ne peuvent être équipés comme il conviendrait du fait que l'on ne dispose pas dans de nombreux cas, d'une capacité de production suffisante pour les travaux d'infrastructure.

En Allemagne, on voit une issue à cette situation dans le renforcement des mesures de rationalisation, dans l'encouragement à la construction préfabriquée et dans le soutien accordé à la construction pendant la période d'hiver. Jusqu'ici, du fait d'un climat défavorable pendant les mois d'hiver, les opérations de construction étaient, dans une large mesure, paralysées et les ouvriers du bâtiment étaient voués au chômage. On veut garantir, - grâce à des mesures techniques spéciales de préparation, à des facilités accordées au travail et aux subventions allouées par l'assurance-chômage -, un travail continu, même en hiver, pour relever ainsi l'horaire total du travail dans l'industrie du bâtiment et accroître les réalisations effectives.

Pour éviter les tensions, le Gouvernement fédéral a promulgué une loi bloquant la construction, dont les effets ne peuvent guère jusqu'ici être considérés comme favorables.

Un autre problème sérieux de la construction de logements est constitué par la hausse constante des prix du terrain, et c'est encore la construction des logements sociaux qui, du fait de la sensibilité aux coûts s'en trouve la plus affectée. On essaie, notamment par des mesures fiscales d'assouplir le marché des terrains, sans réussir pour autant à s'opposer d'une manière décisive à la hausse des prix. Les répercussions de cette évolution sur l'ensemble des coûts de la construction sont évidentes. Il est vrai que l'agrandissement de la surface habitable et les améliorations apportées à la qualité constituent également une raison de la hausse des prix de construction.

.../...

Bibliographie

Anderegg, Ilse :

"Miet - und Lastenbeihilfen; eine zusammenfassende Darstellung der gesetzlichen Bestimmungen des Bundes und der Länder", Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau - neue Heimat,

N° 8/162 - Hambourg

Synthèse des rapports sur le financement de la construction de logements sociaux dans la C.E.E.,

Bruxelles 1961

Rapport sur l'évolution de la situation sociale dans la Communauté en 1961,
Bruxelles 1962

Besoins et moyens de l'Europe,

Paris 1962

Deutsche Politik 1962,

Bonn 1963

Evolution quantitative et qualitative de la construction résidentielle dans les pays de la C.E.E. depuis 1945,

Bruxelles 1961

Le financement de la construction de logements sociaux en république fédérale d'Allemagne,

Bruxelles

Fey, Walter :

"Die Quellen der Wohnungsbaufinanzierung im Jahre 1961",
Bundesbaublatt, n° 4/1962, Bonn

id.

"Die Quellen der Wohnungsbaufinanzierung im Jahre 1961"
Bundesbaublatt, n° 4/1963, Bonn

id.

"Tendenzen und Merkmale des Wohnungsbaues im Jahre 1961"
Bundesbaublatt, n° 5/1962, Bonn

Jahrbuch der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Années 1958-1961, Cologne

"Die Praxis der Wohnungsbaufinanzierung"

numéro spécial de la revue Der langfristige Kredit, Munich 1961

Schmitz-Morkramer, Carl :

"Betrachtungen zum Kapitalmarkt 1962",
Der langfristige Kredit, Munich 1963

Taschenbuch für den Wohnungswirt,

Années 1958-1963, Hambourg

Vieter, Albert, et Lubowski, Herbert :

"Hoher Zins oder marktgerechter Kurs",
Monatshefte für neuzeitlichen Wohnungsbau - Neue Heimat -
n° 7/1957, Hambourg

Les instruments de la politique monétaire dans les Etats membres de la C.E.E.,
Bruxelles 1962

Caractéristiques de la construction de logements considérée dans son ensemble, pendant les années 1960 et 1961

Territoire fédéral
y compris la Sarre, mais
sans Berlin-Ouest

	1960	1961
1. Maîtres d'oeuvre		
a) logements dont la construction a été autorisée :		
Entreprises de construction de logements sans but lucratif	26,6 %	25,2 %
Entreprises de construction de logements à but lucratif	4,4 %	5,3 %
Entreprises industrielles	4,3 %	4,4 %
Pouvoirs publics et administrations	2,1 %	2,2 %
Ménages privés	62,6 %	62,9 %
b) Logements achevés :		
Entreprises sans but lucratif de constructions et cités rurales	26,1 %	25,1 %
2. Logements achevés		
Nouvelles constructions	83,9 %	86,9 %
Reconstruction	8,2 %	5,3 %
Remise en état, transformation, agrandissement	7,9 %	7,8 %
3. Dimensions des logements		
Logements achevés		
de 1 ou 2 pièces	8,7 %	8,1 %
de 3 pièces	21,8 %	20,5 %
de 4 pièces	41,9 %	40,8 %
de 5 pièces et plus	27,6 %	30,6 %
Surface moyenne habitable	70,5 qm	
4. Nature et dimensions du bâtiment		
Logements achevés (construction nouvelle) :		
dans les maisons plurifamiliales	53,3 %	.
dans les maisons individuelles	43,2 %	.
dans les cités	2,2 %	.
dans les fermes	1,3 %	.
5. Classement selon l'ordre de grandeur des communes		
dans les communes de 50.000 habitants et plus	41,0 %	37,7 %
dans les communes de moins de 50.000 habitants	59,0 %	62,3 %
6. Equipement des constructions nouvelles		
Logements avec salle de bain	95,9 %	.
Logements sans salle de bain	4,1 %	.
Logements avec chauffage traditionnel	71,5 %	.
Logements avec chauffage central	28,5 %	.

(Source : Bundesbaublatt, n° 5/1962)

Monographie concernant
LA FRANCE

par H. MILLARDET

- INTRODUCTION -

Les Monographies concernant la construction de logements d'habitation en France font unanimement état des difficultés qui doivent être surmontées lorsqu'on s'efforce de déterminer des chiffres vraiment valables, tant en ce qui concerne les investissements de toute nature effectués d'année en année, qu'en ce qui a plus spécialement trait au financement des constructions dites à caractère social.

Etant donné le sujet très précis de la présente étude, on se bornera, pour en situer l'importance relative, à retenir, -sans risque d'erreur fondamentale, selon toute apparence- que de 1958 à 1961 inclus, les fonds investis dans la construction de logements sous toutes les formes possibles ont représenté de façon constante tout près de 25 % des investissements totaux enregistrés, à l'exception des investissements d'ordre militaire. En chiffres absolus (et approximatifs) cela donne 10.220 millions en 1958 ; quelque 11.200 millions en 1959 ; puis 11.600 millions en 1960 ; enfin 12.300 millions en 1961, dernière année recensée. Ces montants représentent eux-mêmes, chaque année, avec une régularité assez remarquable, autour de 4 1/2 % du produit national brut.

Sous la réserve qu'il s'agit toujours de chiffres approximatifs, il est permis de penser que pendant la même période, la construction de logements sociaux a absorbé, -avec une régularité à peu près constante également- de 50 % à 55 % des montants investis dans la construction de logements en général. Cela fait 5.500 millions environ en 1958 ; puis 6.000 millions l'année d'après ; 6.200 millions en 1960 et 6.500 millions en 1961. Grosso modo, 12 1/2 % du total des investissements autres que militaires et l'équivalent de 2,25 % à 2,50 % du produit national brut.

Ces quelques données mettent en lumière l'intérêt du sujet proposé.

Intérêt d'autant plus grand que si la part de la construction sociale dépasse déjà nettement, en valeur, la moitié des montants globaux investis dans la construction, elle représente, en nombre, un pourcentage beaucoup plus élevé, les logements sociaux coûtant naturellement sensiblement moins cher que les autres. Par rapport au nombre total des logements construits, on peut compter comme répétant à la notion communément admise de logements sociaux :

- sur 291.700 en 1958, environ 226.000 "sociaux", soit 77 % ;
- sur 320.400 en 1959, environ 248.400 "sociaux", soit 77 % ;
- sur 316.600 en 1960, environ 241.500 "sociaux", soit 75 % ;
- sur 316.000 en 1961, environ 243.100 "sociaux", soit 76 % .

Pour rappel et à défaut d'une définition vraiment satisfaisante, qu'il est aussi difficile d'articuler en France que dans les autres pays de la Communauté, on considère comme "sociaux" les logements pour la construction desquels une partie importante du financement, -partie largement majoritaire dans la plupart des cas- est assurée directement par l'Etat ou, indirectement, par des organismes placés sous le contrôle de l'Etat et recevant de ce dernier des aides plus ou moins étendues et des facilités de différentes sortes. Enfin les logements sociaux bénéficient d'une partie très importante, sinon de la quasi totalité du produit de la Contribution patronale en faveur de la construction, laquelle constitue une donnée non négligeable et sans doute originale du système français de financement des logements.

Ainsi la présente étude trouve-t-elle sa signification finale dans la recherche du coût du financement des 3/4 des logements qui se construisent chaque année en France.

Avant cependant d'arriver aux chiffres par l'examen d'un certain nombre de cas concrets, il apparaît nécessaire de rappeler quelle est actuellement, considérée essentiellement du point de vue des taux d'intérêts, la structure du crédit à la construction et, sous le même angle de préoccupation, quelles ont été les caractéristiques de son évolution au cours des dernières années.

Ce rappel sera bref, en égard à l'étendue et à la précision des travaux et études déjà effectués, notamment sur "le Financement de la construction des logements sociaux en France" et sur "les Instruments de la politique monétaire dans les pays de la Communauté économique européenne".

On voudra bien se reporter systématiquement à ces études pour tout ce qui concerne le fonctionnement général du système.

STRUCTURE ET EVOLUTION DU CREDIT A LA CONSTRUCTION

1 - L'effort de l'Etat en faveur de la Reconstruction approche maintenant de sa fin. Il ne reste plus guère à construire dans ce secteur que 5.000 logements, lesquels devraient être achevés en 1965. En 1961, près de 12.000 ont été encore livrés, mais pendant les années de pointe, de 1953 à 1957, la cadence s'était maintenue au dessus de 32.000 par an, avec un record absolu de 37.200 en 1954.

Parallèlement, les affectations budgétaires au titre de la reconstruction de logements d'habitation (soit sous forme de paiements en espèces, soit par remboursement des titres de dommages de guerre) vont décroître rapidement au cours des prochaines années.

La Reconstruction n'est donc citée que pour mémoire dans cette étude, consacrée au coût du financement des logements sociaux.

2 - Ces derniers étaient définis comme étant ceux pour lesquels l'aide de l'Etat est prépondérante, l'extrême centralisation de tout l'appareil de crédit sur lequel ils reposent est dès l'abord frappante.

La Caisse des Dépôts et Consignations, le Crédit Foncier de France et le Sous-Comptoir des Entrepreneurs se partagent, sur l'ensemble du territoire français, la totalité des prêts principaux, c'est-à-dire des opérations de crédit au départ desquelles s'échaffaudent les plans de financement de l'ensemble des constructions sociales.

Seules peuvent être conçus sans leur intervention ou moyennant une intervention limitée de leur part, des constructions de logements essentiellement voire en totalité financés au moyen de fonds 1 % provenant de la Contribution patronale.

De telles constructions n'entrent sans doute pas dans la définition qui a été retenue pour les logements sociaux, puisque les fonds 1 % sont généralement réputés comme appartenant à la catégorie des ressources privées. Elles n'en sont pas moins "sociales" : d'abord parce que les fonds 1 % ne sont en tout cas pas des capitaux privés comme les autres; ensuite parce que l'utilisation qui en est faite bénéficie quasi exclusivement à des travailleurs, -ouvriers, employés ou cadres- toute utilisation à l'érection de résidences secondaires ou d'habitations de luxe étant proscrite.

3 - Par ailleurs, la controverse serait assez vaine, qui porterait sur le point de savoir si la Caisse des Dépôts, le Foncier et le Sous-Comptoir sont des organismes publics ou simplement semi-publics.

Le fait est que, sous des statuts juridiquement différents :

- la Caisse des Dépôts et le Foncier affectent à long terme au profit de la construction, en même temps que des ressources qui leur sont propres et dont une partie tout au moins est de caractère privé, des fonds qui proviennent de l'Etat par différents canaux, ou qui sont en quelque sorte "suscités" par l'Etat suivant des processus déterminés pour chaque catégorie d'opérations ;

- le Sous-Comptoir accorde des crédits à moyen terme à concurrence de ses ressources propres, qui sont de caractère privé. Au-delà, il est limité par les possibilités de consolidation à long terme qu'il trouve auprès du Foncier ;

- la Caisse des Dépôts et le Foncier se voient assigner chaque année par l'Etat des objectifs en même temps que des plafonds, les plafonds du Foncier ayant pour effet de limiter à due concurrence le volume des prêts du Sous-Comptoir consolidables à long terme ;

• - enfin, les 3 organismes sont soumis au contrôle de l'Etat sous des formes et à des degrés différents.

4 - En bref et sans s'être laissé entraîner à une quelconque nationalisation de la construction, l'Etat contrôle étroitement, en qualité comme en quantité, -en fonction de ses objectifs économiques et sociaux, ainsi que des opportunités politiques ou des impératifs financiers- toute la masse des opérations à moyen et à long terme qui constituent la base même de la construction sociale.

En volume, les emprunts à long terme en faveur de la construction sociale représentent maintenant près de 50 % des crédits à long terme dispensés à l'ensemble de l'Economie nationale. Les en-cours au 31 décembre sont passés de 5.710 millions fin 1956 (soit 22,6 % de l'ensemble) à 25.760 millions fin 1961 (soit 44,8 % de l'ensemble).

Pour le moyen terme, qui comprend tous les crédits compris entre 2 et 5 ans d'échéance, les en-cours se résorbent avec une rapidité par définition même beaucoup plus grande. Ils représentaient 6.630 millions fin 1956 (soit 53,4 % de l'ensemble) et 10.850 millions fin 1961 (soit 50 % de l'ensemble).

5 - En raison de la centralisation extrême du système, -dont il est souligné une fois de plus que les prêts principaux sont la définition même et constituent l'ossature du financement de la construction sociale- tout se ramène à un très petit nombre d'opérations-type dont la charge (ou le coût) dépend exclusivement, peut-on dire, de l'action de l'Etat.

La Caisse des Dépôts est chargée quant à elle de répartir les "prêts à taux réduits" aux organismes H.L.M. quel que soit leur statut juridique. Le Sous-Comptoir et le Foncier dispensent les "prêts spéciaux" aux personnes ou aux sociétés de toute nature qui construisent des logements économiques et familiaux (logecos : prime à 10 Fr.) ainsi que des logements bénéficiant de la prime à 6 Fr. assortie d'un prêt à long terme.

Bien que la définition soit devenue pour le moins artificielle depuis la création des prêts spéciaux, on a l'habitude de considérer que les H.L.M. constituent le secteur public et les logements relevant des prêts spéciaux le secteur privé de la construction sociale.

Le régime des prêts complémentaires sera évoqué à part, à la suite de celui des prêts principaux.

6 - Prêts principaux - Secteur public - Caisse des Dépôts : prêts à taux réduits.

La Caisse des Dépôts est le partenaire habituel des H.L.M., tantôt banque, tantôt caissier de l'Etat, tantôt instructeur et rapporteur des dossiers devant la Commission interministérielle des prêts.

Ces derniers répondent à des caractéristiques différentes, suivant qu'ils sont attribués en locatif ou en accession à la propriété.

a) en locatif - On ne reviendra pas sur les multiples modifications que les prêts à taux réduits destinés aux H.L.M. locatives ont connues depuis la Libération jusqu'en 1954 : elles ont joué dans le sens d'une réduction progressive de la durée, compensée par un abaissement des taux d'intérêt.

En février 1954, le régime a été stabilisé et l'est resté jusqu'en 1961 sur les bases suivantes : taux d'intérêts 1 % . Durée 45 ans avec différé d'amortissement et remise d'intérêts pendant les 3 premières années. Montants : dans la limite des prix plafonds admis par le Ministre de la Construction, 85 % (pour les fonctionnaires, 100 %) du coût total lorsque l'opération est assortie de la garantie d'une Collectivité locale et 70 % seulement dans le cas contraire.

En mai 1961, des modifications profondes ont été apportées au système. Pour ne retenir que l'essentiel : les logements H.L.M. sont classés en 3 catégories. Les H.L.M. ordinaires : ce sont les H.L.M. anciennes. Les immeubles à loyer normal (I.L.N.) : ce sont des logements destinés à des classes relativement plus aisées ; les normes maximales des H.L.M. ordinaires peuvent être dépassées de 10 %. La troisième catégorie, Programme social de relogement (P.S.R.) s'applique au contraire à des logements destinés aux classes les plus défavorisées ;

- du point de vue des montants des prêts : ils sont forfaitisés. Le forfait est fixé par zone géographique et par type de logements ; il est identique, quelle que soit celle des 3 catégories dans laquelle les logements sont compris. A défaut de garantie de la part d'une Collectivité locale ou d'une Chambre de Commerce, le forfait est diminué de 15 %. Les logements destinés aux fonctionnaires donnent au contraire lieu à une majoration du forfait de 17 % ; ceux qui se trouvent dans un secteur à rénover bénéficient d'un relèvement du forfait de 12 %. Enfin, le forfait des P.S.R. n'est accordé que si, en plus des garanties habituelles, "l'équilibre de gestion" est garanti par une Collectivité locale ou par un organisme assimilé ;

- en supplément des prêts principaux, les textes de 1961 ont prévu des prêts complémentaires du Trésor à 3 % et 20 ans sans différé d'amortissement ni remise d'intérêts, en faveur des H.L.M. ordinaires seulement ;

- du point de vue de la durée des prêts à taux réduits et des taux d'intérêts, le régime est le suivant pour chacune des 3 catégories d'H.L.M. :

ordinaires : 45 ans avec différé d'amortissement et remise d'intérêts pendant les 3 premières années - intérêt de 1 % - accès à tous prêts complémentaires, y compris les prêts complémentaires du Trésor à 3 % - 20 ans, sans différé ni remise ;

I.L.N. : 45 ans avec différé d'amortissement et remise d'intérêts pendant les 3 premières années - intérêt de 3 1/2 % - accès aux prêts complémentaires autres que ceux du Trésor ;

P.S.R. : 53 ans avec différé d'amortissement pendant les 3 premières années - sans intérêt - pas de prêts complémentaires, de quelque sorte que ce soit.

b) en accession à la propriété - Contrairement au régime des H.L.M. locatives, celui des H.L.M. accession à la propriété n'a que peu varié depuis la Libération.

Du point de vue des montants, les prêts à taux réduits sont limités à la fois par un pourcentage sur les coûts nets, et par des plafonds en chiffres absolus fixés, comme en locatif, par zones géographiques et par types de logements sans qu'existe aucune différenciation par catégorie. Sous la réserve de l'octroi d'une garantie de la part d'une Collectivité locale, le montant des prêts oscille autour de 85 % des coûts et, s'il n'y a pas de garantie, autour de 70 %. Pour les fonctionnaires, le forfait est majoré de 10 %.

Au point de vue de la durée : 30 ans au maximum, étant entendu que l'acheteur doit dans tous les cas avoir achevé le remboursement à l'âge de 65 ans. Il s'en suit que les annuités à payer par l'acheteur varient en fonction de l'âge de ce dernier.

Enfin le taux d'intérêts est resté constamment fixé à 2 % (plus 0,50 % pour frais de gestion). Le prêteur peut être, soit la Caisse des Dépôts directement, soit une Société de Crédit immobilier. Les Sociétés de Crédit immobilier sont des organismes H.L.M. qui empruntent eux-mêmes à la Caisse des Dépôts et prêtent aux candidats acheteurs avec prise d'hypothèque. Pendant chacune des 10 premières années, il est retranché de l'annuité un montant égal à 1 % de celui du prêt.

Des prêts complémentaires ordinaires peuvent être recherchés et ajoutés au prêt principal.

c) en locatif comme en accession, le Législateur a prévu que les montants affectés chaque année aux prêts à taux réduits par la Loi de Finances pourraient, de temps à autre, se révéler insuffisants.

Il a donc réservé la possibilité de recourir, en guise de prêt principaux, à des prêts à intérêts bonifiés que les Caisses d'Epargne peuvent consentir directement lorsque la bonification correspondante a été accordée.

Les montants de ces prêts sont soumis à la même limitation doublée que les prêts à taux réduits consentis en accession (cf. b)).

Les taux sont fixés à 5,50 %, mais les bonifications d'intérêts accordées par l'Etat peuvent atteindre, suivant dossier, 4,50 % pendant les 10 premières années et 3,50 % pendant les 15 dernières. Au total et sur 25 ans, taux moyen très proche de celui des prêts à taux réduits en accession à la propriété.

Des prêts complémentaires ordinaires sont possibles.

7 - Prêts principaux - Secteur privé - Sous Comptoir - Crédit Foncier : prêts spéciaux.

Dans les premières années qui suivirent la Libération, la construction des logements destinés à l'accession avait été pour une grande part financé soit par le canal d'organismes H.L.M., -avec les charges directes et indirectes qui en découlaient pour l'Etat- soit par les ressources propres de constructeurs ou de personnes suffisamment avisées, ou capables de supporter la charge d'un financement privé.

Sans ralentir pour autant l'effort de l'Etat en faveur des H.L.M. le Législateur entendit favoriser une catégorie de constructions qui pût être accessible à des personnes ne disposant que de ressources moyennes. A cet effet, la Loi de juillet 1950 instituait un régime de primes à la construction et de "prêts spéciaux", pour la répartition desquels le Crédit Foncier et le Sous Comptoir recevaient la garantie de l'Etat.

La "mise en équipe" de ces 2 établissements s'explique par le fait que le Crédit Foncier ne peut, de par ses statuts, prendre hypothèque que sur des immeubles entièrement construits. Pour permettre aux constructeurs d'alimenter les chantiers pendant la période de construction, le Sous Comptoir leur consent des prêts à 5 ans, lesquels sont consolidés à long terme par le Foncier à la fin de la cinquième année.

Très simple à l'origine, le système des primes et des prêts spéciaux a été maintes fois modifié depuis sa création. Pour simplifier et parvenir à une meilleure compréhension, on peut distinguer 4 étapes :

a) de 1950 à 1953 - La prime est fixée à 6 Fr. par m² habitable, dans la limite de superficies maximales. La prime est accordée, dans le cadre de montants globaux fixés chaque année par les Pouvoirs publics, à des logements répondant à certaines définitions de qualité et de prix de revient.

Par l'intermédiaire du Crédit Foncier, l'Etat paie la prime au propriétaire pendant 20 ans.

Si un prêt spécial est demandé, son montant n'excédera pas en principe 50 % du devis de l'opération, référence étant prise à certains coûts de construction. Lorsque le prêt n'excède pas 5 ans, son taux d'intérêt varie avec le taux d'escompte de la Banque de France. Si le prêt a été consolidé au Crédit Foncier (maximum 5 ans + 15 ans), le taux d'intérêt varie avec le taux de revient des obligations émises par le Crédit Foncier sans pouvoir excéder 6,80% l'an. (Prêts complémentaires de droit commun seulement).

b) de 1953 à fin 1958 - Aucun changement n'étant apporté au régime de la prime à 6 Fr. et des prêts spéciaux correspondants, la Loi d'Avril 1953 créé le régime des logements économiques et familiaux, dits "logécos". Il s'agit de rendre accessibles à des personnes de condition modeste, des logements que la loi de 1950 avait entendu destiner à des personnes de condition moyenne.

Les logécos donnent lieu à une définition sévère tant en ce qui concerne les surfaces, que la qualité et le coût de la construction. En fonction des crédits globaux fixés chaque année par la Puissance publique, les logécos se voient attribuer une prime de 10Fr. par m² de surface habitable, dans la limite stricte de surfaces déterminées pour chaque type de logement.

L'Etat, par l'intermédiaire du Foncier paie chaque année la prime pendant 20 ans.

Lorsqu'un prêt spécial est sollicité, son montant est calculé forfaitairement et non pas en pourcentage comme dans le régime de la prime à 6 Fr.

Si le prêt spécial est limité à 5 ans maximum, le taux d'intérêts varie avec le taux d'escompte de la Banque de France. S'il est consolidé à long terme auprès du Foncier, (maximum 5 ans de Sous Comptoir et 20 ans de Foncier) le taux d'intérêt varie en fonction du taux de revient des obligations émises par le Foncier, sans pouvoir excéder 6,80 % l'an.

Prêts complémentaires de droit commun seulement.

c) de fin 1958 à juin 1962 - Des modifications importantes sont apportées au régime de la prime à 6 Fr. et à celui de la prime à 10 Fr. La principale est commune aux deux régimes : lorsqu'un prêt spécial est demandé, la prime, qu'elle soit de 6 ou de 10 Fr., n'est plus versée au propriétaire mais affectée en bonification d'intérêt, en sorte que l'intérêt du prêt spécial devient fixe au lieu d'être soumis aux fluctuations du taux de l'escompte de la Banque de France ou à celles du taux de revient des obligations du Foncier.

Le système est alors le suivant :

- prime sans prêt spécial. La prime est attribuée suivant les règles habituelles, en fonction des montants fixés chaque année tant pour la prime à 6 Fr. que pour celle à 10 Fr. L'octroi de la prime engage l'Etat pour 20 ans. Paiement chaque année pendant 20 ans ;

- prime avec prêt spécial. Une bonification d'intérêt se substitue au paiement de la prime ; les taux d'intérêt deviennent fixes. Cela donne :

en régime à 6 Fr. : 3,75 % l'an. Différé d'amortissement pendant les 3 premières années. Durée maxima 5 ans + 15 ans ;

en régime à 10 Fr : 2,75 % l'an. Différé d'amortissement pendant les 3 premières années. Durée maxima 5 ans + 20 (généralement 5 ans + 15) en accession ; 5 ans + 25 en locatif.

Prêts complémentaires de droit commun seulement.

d) depuis juin 1962 - Nouvelle modification dans le régime des prêts spéciaux, rien n'étant changé dans celui des primes sans prêt. On a maintenant :

- prêt spécial (prime à 6 Fr). Le montant est forfaitisé. L'intérêt après bonification passe de 3,75 à 5 % l'an. Différé d'amortissement pendant 54 mois au lieu de 3 ans ; durée inchangée ;

- prêt spécial (prime à 10 Fr). Le montant reste forfaitisé. L'intérêt reste fixé à 2,75 l'an. Différé d'amortissement de 54 mois au lieu de 3 ans. Durée inchangée.

Prêts complémentaires de droit commun seulement.

8 - Prêts complémentaires.

Qu'il s'agisse du secteur public ou du secteur privé, la question des prêts complémentaires a pris une importance grandissante au cours des dernières années au point de devenir, on le verra, un des problèmes les plus délicats que pose actuellement le financement de la construction sociale.

Tout provient de la généralisation progressive du système des forfaits et des conditions dans lesquelles les dits forfaits ont été et sont encore fixés.

Sous le régime ancien des pourcentages, référence précise était prise au coût réel de la construction et des dépassements de dépenses fréquemment constatés donnaient très souvent lieu à un relèvement du montant effectif des prêts, le Ministère de la Construction autorisant de tels relèvements avec une certaine libéralité.

Sous le régime actuel, le forfait constitue une barrière au-delà de laquelle il est très difficile sinon impossible d'aller. Or, les éléments de base ayant servi à la détermination des forfaits ou aux relèvements qu'ils ont connus restent mystérieux, il faut bien le dire, même pour les initiés ...

A titre d'exemple : un logéco de 3 pièces dans la Région parisienne accusait en mars 1953 un coût réel de 25.000 Fr. et donnait lieu à un prêt de 18.000 Fr. Les "indices pondérés départementaux (I.P.D.)" traduisent la progression continue du coût réel, lequel atteint 41.000 Fr., fin 1961, pour le même logement. Par application des I.P.D., le prêt principal devrait atteindre 30.000 Fr. à cette dernière date. En fait, l'évolution parfaitement arbitraire des prêts limite celui-ci à 22.500 Fr. Il se pose ainsi, pour le constructeur, un problème de financement complémentaire de 18.500 Fr., alors que si le forfait des prêts avait suivi les indices, le "trou" à combler n'eût été que de 11.000 Fr. En face d'une augmentation de 64 % du coût de la construction, le prêt n'est relevé que de 25 % et ne couvre plus que 54 % de la dépense à couvrir contre 72 % en 1953.

9 - Inutile de revenir sur les Prêts complémentaires du Trésor (20 ans à 3%) qui sont l'apanage exclusif du secteur H.L.M. ordinaire (locatif).

Quant aux nombreux organismes ou établissements qui dispensent des prêts complémentaires, il est difficile d'établir entre eux un classement rigoureux.

On peut tenter de le faire, -comme cela a été fait d'ailleurs- suivant la nature et la provenance des capitaux utilisés. On pourrait tout aussi bien opérer une distinction de base entre les prêts complémentaires qui sont accordés à des collectivités ou à des personnes morales et ceux qui bénéficient aux individus.

On pourrait encore classer par taux d'intérêts ou par nature des garanties exigées.

On pourrait enfin rechercher une hiérarchie dans le caractère plus ou moins social des opérations effectuées.

La monographie consacrée au "Financement de la construction des logements sociaux en France" contient des données suffisamment précises pour qu'il soit possible de se placer à ces différents points de vue.

10 - A défaut de reproduire à cette place une nomenclature qui dépasse les limites de la présente étude, quelques observations générales seront formulées, avec la réserve que leur généralité même leur confère un caractère essentiellement indicatif et non pas celui d'une réalité rigoureuse;

- en principe, l'argent des Collectivités va aux Collectivités elles-mêmes ou à des organismes (offices d'H.L.M., Sociétés d'Economie mixte par exemple) sur lesquels les Collectivités exercent une influence ou un contrôle direct ;

- la garantie des collectivités permet à des organismes ou à des personnes morales d'obtenir, à terme généralement moyen et à taux également moyen (autour de 5 %), des prêts de la part d'organismes, d'institutions ou de sociétés privées qui gèrent leurs fonds propres, ceux de leurs adhérents ou ceux de leurs disposants. Les taux d'intérêts sont plus élevés lorsque les prêts revêtent un caractère individuel ou ne sont pas assortis de telles garanties ;

- des services para-administratifs (Caisses d'Allocations Familiales) ou à caractère désintéressé (Caisse de Cadres, Mutuelles, etc ...) mettent leurs ressources à la disposition tantôt de personnes morales, tantôt de particuliers, à des taux extrêmement bas, pouvant aller jusqu'à la gratuité (subventions, prêts sans intérêt de la Sécurité Sociale, par exemple) ;

- en raison des formes multiples sous lesquelles la Contribution patronale de 1 % peut être utilisée, il n'est plus possible de considérer qu'il s'agit là d'un mode de financement exceptionnel ou d'importance secondaire. Dès maintenant, avec environ 800 millions de collecte annuelle, la Contribution patronale de 1 % assume 12 1/2 % de la totalité des investissements dans la construction sociale ;

- la faiblesse des apports du Marché des capitaux est notoire. Quant aux banques ou établissements de crédit "draineurs d'épargne", l'existence des plafonds d'escompte leur interdit de prêter à long terme. Avec ou sans garantie de la part des collectivités, des Chambres de commerce, etc ... ils se cantonnent par la force des choses dans le moyen terme. Dans l'état actuel des choses, c'est le Trésor qui finance la plus grande partie des prêts à long terme : 70 % en chiffres ronds.

Le système des prêts principaux grâce auquel l'emprunteur n'est plus soumis aux aléas des fluctuations d'intérêts en cours d'opération devrait permettre de "peser" à l'avance et à titre définitif le coût de financement des programmes. Mais le constructeur ne connaît pas en même temps à quelles conditions le financement complémentaire pourra être couvert, ce que coûteront exactement des opérations-relais, si elles sont nécessaires, etc. ...

Le problème du financement est d'ailleurs très différent suivant qu'il s'agit de construction en locatif ou en accession : dans le premier cas, le constructeur supporte tout le poids du financement ; en accession, il se décharge, théoriquement tout au moins, sur le candidat propriétaire de tout ou partie des montants non couverts par le prêt principal.

L'analyse de quelques cas concrets, tirés de la réalité, va permettre de serrer le problème de plus près.

ANALYSE DE CAS CONCRETS

Exemple A : 916 logements construits par un Office H.I.M. en location pure.

1 - Description : banlieue immédiate de Paris.

- superficie du terrain 88.788 M2
- surface bâtie au sol 14.198 M2
- surface habitable 50.564 M2
- nombre de bâtiments : 17 dont 8 bâtiments de 3 niveaux
 - 4 " " 4 "
 - 4 " " 5 "
 - (ici, ascenseurs) 1 " " 10 "
- + 200 parkings en plein air.
- nombre de logements par catégories :
 - 96 logements de une pièce type 1 bis de 26 M2
 - 287 " " 2 " " 2 " 39 à 42 M2
 - 193 " " 3 " " 3 " 52 à 57 M2
 - 160 " " 4 " " 4 " 62 à 68 M2
 - 125 " " 5 " " 5 " 74 à 80 M2
 - 55 " " 6 " " " 92 M2

2 - Formalités et travaux :

- études entreprises : 1951
- approbation du plan masse : octobre 1954
- avant-projet : mai 1956
- permis de construire : novembre 1956
- achèvement total des travaux : décembre 1959.

3 - Montant du programme :

- terrain nu	497.295 Fr	représentant	1,78 %	= 9,06 %
- V.R.D.	2.028.665 Fr	"	7,28 %	
- construction	23.333.466 Fr	"	83,75 %	
- fondations spéciales .	754.936 Fr	"	2,71 %	
- espaces verts	464.239 Fr	"	1,67 %	
- honoraires	783.929 Fr	"	2,81 %	
Total	27.862.532 Fr		100 %	

4 - Financement du programme :

- Prêt à taux réduit de l'Etat 23.683.067 Fr représentant 85 %
- Prêts complémentaires et apports . 4.179.465 Fr " 15 %
- Total** **27.862.532 Fr** **100 %**

a/ Financement du terrain : deux ordonnances d'expropriation en 1951 et 1954.

Coût : 497.295 Fr

Financement : à concurrence de 451.798 Fr par trois emprunts ; le reste entrant dans l'ensemble de l'opération.

- 329.130 Fr. empruntés auprès de la Caisse des Dépôts à long terme (30 ans) et 1% d'intérêt donnant une annuité constante de 3,87 %, soit :

$329.130 \times 3,87 \% = 12.737,33 \times 30 \text{ ans} \dots\dots\dots 382.119,93$

report ... 382.119,93

- 36.575 Fr empruntés auprès de la Caisse des Dépôts à long terme (25 ans) et taux bonifié, soit :

36.575 x 4,12 % = 1.506,89 soit en 5 ans 7.534,45
36.575 x 5,12 % = 1.872,64 soit en 20 ans 37.452,80

- 86.093 Fr du même type que le précédent :

86.093 x 4,12 % = 3.547,03 soit en 5 ans 17.735,15
86.093 x 5,12 % = 4.407,96 soit en 20 ans 88.159,23
533.001,56
=====

b/ Financement de la construction, etc ...

- Prêt à taux réduit de l'Etat qui représente 85 % du montant de l'opération. Mais sont déduits de ces 85 % le montant des prêts bonifiés accordés pour le terrain (car ces deux catégories de prêts ne sont pas cumulables).

23.231.269 x 2,92 % = 678.353,05 soit en 42 ans . 28.490.828
=====

- les 15 % restant sont couverts par des apports personnels, soit 27.862.532 - 23.231.269 = 4.179.365

1°- subventions d'équipements en 1 % 915.880

2°- le reste = 3.263.485 Fr sont couverts par un prêt auprès de la C.D.C. à 30 ans et 5,50 %

3.263.485 x 6,88 % = 224.527,76 soit en 30 ans 6.735.833
=====

5 - Coût du financement :

a/ In globo : terrain 533.001
prêt de l'Etat 28.490.828
apports 6.735.833
35.759.662
=====

Cela représente une charge de financement de :

35.759.662 - 27.862.532 = 7.897.130 Fr. soit 28,3 %
=====

b/ Coût du financement du terrain :

533.001 - 451.798 = 81.203 Fr. soit 18 %
=====

c/ Coût du financement du prêt de l'Etat :

28.490.828 - 23.231.169 = 5.259.559 Fr. soit 22,6 %
=====

d/ Coût du financement des apports non gratuits :

6.735.833 - 3.263.485 = 3.472.348 Fr. soit 106 %
=====

6 - Prix de revient :

Coût du M2 de terrain nu : 497.295 : 88.788 5,60 Fr

Coût du M2 de terrain viabilisé : 2.525.960 : 88.788 . 28,45 Fr

Prix du M2 habitable sans charges de financement : 27.862.532 : 50.564 . 551,03 Fr

Prix de revient du M2 habitable avec les charges financières pendant toute la durée du financement : 35.759.662 : 50.564 . 707,19 Fr

Charges financières seules pendant la durée du financement, par M2 : 707,19 - 551,03	156,16 F
Coût de la construction seule par M2 habitable : 23.333.406 : 50.564	461,46 F

7 - Annuités (principal et intérêts) :

Compte tenu des dates de conclusion et de l'évolution des encours pour les opérations financières ci-dessus décrites, les annuités en principal et intérêts donnent, par M2 de surface habitable :

- de 1952 à 1960, période de préparation et de construction	2,53 F par M2
- de 1960 à 1980, période pendant laquelle les encours sont au maximum	18,23 F " "
- de 1980 à 1985, les emprunts bonifiés à la C.D.C. étant amortis	17,93 F " "
- de 1986 à 2002, seul restant en cours l'emprunt à taux réduit	13,41 F " "

A partir de 2002, plus de charges financières.

Remarques concernant l'Exemple A -

8 - Les grands ensembles locatifs sont éminemment représentatifs de l'activité des offices H.L.M. Le statut juridique de ces derniers (participation des Collectivités) ; leur régime financier (dotation, notamment pour l'achat des terrains) et fiscal (exonérations totales ou quasi totales, permanentes ou de longue durée), ainsi que l'accès systématique qu'ils ont aux Prêts du Trésor à taux réduit les rendent aptes, -sans concurrence possible de la part du Secteur privé- à exploiter locativement dans les strictes limites des loyers H.L.M.

Malgré des tentatives ingénieuses, le locatif social reste encore et de très loin, le fait du secteur public. Sur 101.000 logements livrés en 1961 par les H.L.M. de toutes natures, à peu près exactement 75.000 étaient destinés à la location simple.

(On entend par location simple, la location proprement dite, dans son sens communément admis. La location-attribution est un achat à terme. La location-coopérative est l'achat à terme d'un droit total de jouissance, transformable en droit de propriété).

9 - L'exemple A est également représentatif par la localisation (proximité immédiate d'un très grand centre urbain) et par les éléments "physiques" du programme. Bien que le goût se développe en faveur des habitations individuelles (31 % de l'ensemble des constructions en 1961 contre 27 % seulement en 1959) plus de 63 % des logements terminés en 1961 étaient

encore destinés à l'habitation collective.

Par rapport à la moyenne, l'exemple A présente cependant certaines particularités qu'il y a lieu de relever, sans plus :

- faible proportion de la surface habitable par rapport à la superficie du terrain nu ;
- nombre très élevé des 2 pièces : d'où un nombre moyen de 3 pièces par logement (contre 3,3) et une superficie par logement de 55 M² 20 au lieu de 61. Il est fréquent que, dans les grands immeubles collectifs, les 4 pièces atteignent 40 % et les 3 pièces et 4 pièces réunis, plus de 70 % du nombre total des logements ;
- on relèvera encore la longueur des délais écoulés entre le début des études et l'achèvement du programme ; mais il faut tenir compte de l'importance de celui-ci qui a été nécessairement réalisé par tranches ;
- à souligner enfin le prix exceptionnellement avantageux du terrain et le pourcentage très bas (moins de 10 %) que l'achat du terrain et les dépenses de viabilisation représentent par rapport à l'ensemble. C'est l'élément grâce auquel une densité de logements à l'hectare particulièrement réduite est restée tolérable.

10 - Rien que de très normal, par contre, en ce qui concerne le coût de la construction proprement dite. Le devis des entrepreneurs (donc le coût avant charges financières) représente 461,46 Fr. par mètre carré habitable. A 11 % près, nous retrouverons les mêmes chiffres dans tous les exemples considérés. Tant il est vrai que le prix de la construction seule, pour des logements de spécifications et de qualités comparables peut être considéré comme normalement stabilisé, dans la région parisienne tout au moins.

11 - Du point de vue du financement et des charges qui en découlent, il est utile de faire les observations suivantes :

- l'Office H.L.M. intéressé a préféré faire 3 opérations de financement successives et acheter un terrain particulièrement avantageux, que de puiser dans son portefeuille-terrains, acquis depuis des années au moyen des dotations reçues du Département. Question d'opportunité, sur laquelle on reviendra ultérieurement. La charge de 18 % qui en résulte paraît négligeable, puisqu'elle ne s'applique qu'à moins de 2 % du coût total du programme ;

- le prêt principal ne pose pas de problème de trésorerie en raison du différé d'amortissement et de la remise d'intérêts accordés pendant les 3 premières années (les mises à disposition se font au surplus par

tranches, au fur et à mesure de l'avancement des travaux) ;

- en revanche et bien qu'il n'ait porté que sur 12 % de l'ensemble grâce aux apports gratuits, le prêt complémentaire alourdit assez notablement le prix de revient final du programme. S'il avait été fait à échéance plus courte, -15 ans par exemple- son coût eut été notablement réduit. Mais, comme il ne comporte ni différé d'amortissement ni remise d'intérêt, les annuités auraient atteint 9,96 % au lieu de 6,88 en sorte que, s'ajoutant aux paiements annuels découlant des autres prêts, l'annuité maximale serait passée, entre 1960 et 1980, de 18,23 Fr. à 22,19 Fr. par m2 habitable ;

- or, les loyers autorisés pour les H.L.M. catégorie B. région parisienne sont fixés à 14 Fr minimum et 20 Fr maximum par m2 de surface corrigée, cette dernière étant il est vrai supérieure à la surface réelle (25 à 30 % suivant les types de logements). Il n'en reste pas moins que les annuités à payer eussent absorbé la presque totalité des loyers autorisés sans laisser subsister de marge suffisante pour l'entretien et la gestion ;

- encore faut-il observer que les apports gratuits (subvention d'équipement) ont atteint tout près de 25 % de la partie du programme non financé par le prêt principal. Si les subventions n'avaient pas excédé 10 % de la partie à financer hors prêt principal, -ce qui est le pourcentage le plus communément enregistré en matière d'H.L.M. locatives- la charge de 106 % du prêt complémentaire eut porté sur 13 1/2 % de l'ensemble. Le coût final de toutes les opérations de financement eût alors atteint 32 % au lieu de 28,3 % ;

- pour rester dans la réalité de l'exemple choisi, il sera précisé que grâce à la présence de 20 logements destinés à des fonctionnaires et, comme tels, financés à 100 % et non pas à 85 % par le prêt principal et en dépit d'un certain dépassement de dépenses admis par le Ministère de la Construction, le prêt principal a finalement couvert à peu près exactement la dépense réelle à concurrence de 85 %.

12 - Depuis l'application des textes de Mai 1961, la forfaitisation des prêts principaux pose, pour un cas comparable à celui de l'exemple A, des problèmes redoutables.

En raison notamment de l'augmentation considérable du prix des terrains et des équipements, le forfait ne couvrirait que 75 %, peut-être même 70 % seulement de la dépense. Dans la meilleure hypothèse, on aurait :

75 % financés par le prêt principal (15-45 ans) soit ±	21.000.000
25 % à financer par d'autres moyens,	soit ± 7.000.000

On pense que la Caisse des Dépôts limiterait son prêt complémentaire à 15 % du montant du prêt principal, soit

15 % de 21.000.000 (à 5,25 % et 30 ans) ± 3.150.000
ce prêt pouvant ou non être majoré de 10 % du coût de la construction
seulement ;

le problème resterait entier pour le solde, soit ± 4.000.000.
La solution existe peut-être dans les Prêts complémentaires du Trésor
créés en 1961 au moment de la forfaitisation. Ce sont des opérations
3 % à 20 ans donnant des annuités de 6,72 % sans différé d'amortissement
ni remise d'intérêts. Les charges d'intérêt et d'amortissement ne seraient
supportables que moyennant un relèvement non négligeable des loyers.
Encore faut-il observer que les modalités d'application des prêts com-
plémentaires du Trésor ne sont pas encore fixées.

-:-:-:-:-:-:-:-:-:-

Exemple B : 51 logements H.L.M. construits par une Coopérative H.L.M. en location-attribution (accession à la propriété).

1 - Description : région parisienne.

- superficie du terrain 16.760 M2
- surface bâtie au sol 3.000 M2
- surface habitable 2.972 M2
- nombre de bâtiments : 26 pavillons jumelés
51 garages.
- nombre de logements par catégories :
 - 7 logements type 3 de 44,86 M2
 - 35 " " 4 " 57,70 M2
 - 9 " " 5 " 70,96 M2

2 - Formalités et travaux :

- achat du terrain : courant 1956
- permis de construire : 23 juillet 1957
- ouverture des travaux : août 1957
- achèvement des travaux : septembre 1958

3 - Montant du programme :

- terrain	234.315 Fr	représentant	10,65 %) 36,35 %
- V.R.D.	310.286 Fr	"	14,11 %	
- Lotissement	255.000 Fr	"	11,59 %	
- construction	1.211.170 Fr	"	55,08 %	
- honoraires	25.500 Fr	"	1,18 %	
- branchements	162.567 Fr	"	7,39 %	
	<u>2.198.840 Fr</u>		<u>100 %</u>	

4 - Financement du programme :

a/ Prêts.-

- Prêt de l'Etat à taux réduit 1.392.600 Fr. soit 63,4%
(moyenne de 25 ans à 2 % car ce prêt varie avec chaque souscripteur, suivant son âge et la composition de sa famille).
- Prêt complémentaire à taux normal 255.000 Fr. soit 11,6%
(5,50 % sur 25 ans).

Total 1.647.600 Fr. soit 75 %

b/ Apports des sociétaires.-

- apport exigible : 551.240 Fr. représentant 25 %
- apport réel (avec taxes) 580.397 Fr. " 26,5%

I - Le terrain ayant été acheté à un autre organisme d'H.L.M., le problème de son paiement ne s'est pas posé de façon particulière. Le financement entre donc dans le cadre général.

II - Prêt de l'Etat à taux réduit :

2 % pendant 25 ans, soit une annuité constante de 5,62 % (frais de gestion inclus). Pendant les 10 premières années, remise d'intérêt de 1 % du capital emprunté. Soit :

1.392.600 x 5,62 % x 25 ans	1.956.603
Remise d'intérêts : 1 % pendant 10 ans = 10 %	139.260
	<u>1.817.343</u>
	=====

III - Prêt complémentaire :

à taux normal auprès de la Caisse des Dépôts pour couvrir les frais de lotissements, d'une durée de 25 ans donnant une annuité constante de 7,54 %. Soit :

255.000 x 7,45 % x 25 ans	474.937,50
	=====

IV - Apports des sociétaires (avec les taxes) 580.397,00
=====

5 - Coût du financement :

a/ Coût global en supposant que la charge financière des apports personnels est nulle (II + III + IV) :

2.872.677 - 2.198.840 = 673.837 Fr. soit en 25 ans	30,6 %
	=====

b/ Coût du prêt de l'Etat à taux réduit :

1.817.343 - 1.392.600 = 424.743 Fr. soit en pourcentage	30,5 %
	=====

c/ Coût du prêt complémentaire :

474.937 - 255.000 = 219.937 Fr. soit en pourcentage ...	86,2 %
	=====

d/ Charge financière des deux prêts :

- total emprunté	1.647.600 Fr.
- total payé (II + III) .	2.292.280 Fr.

Différence : 644.678 Fr en 25 ans, soit en pourcentage .	39,1 %
	=====

6 - Prix de revient :

Coût du M2 de terrain nu	234.315 : 16.760 =	19,35 Fr
Coût du M2 de terrain viabilisé et loti	799.601 : 16.760 =	47,70 Fr
Prix du M2 habitable sans charge de financement	2.198.840 : 2.972,16 =	739,82 Fr
Prix de revient du M2 habitable (non comprises les charges financières des apports personnels)	2.872.677 : 2.972,16 =	966,52 Fr
Charges financières seules (non comprises celles des apports) pendant la durée du financement, par M2 habitable	966,52 - 739,82 =	226,70 Fr
Coût de la construction seule par M2 habitable	1.211.170 : 2.972,16 =	407,50 Fr

- 7 - Annuités (principal et intérêts) découlant du financement du programme, non compris les apports personnels :
- pendant les 5 premières années 21,64 Fr par M2 habitable
 - pendant les 5 années suivantes
(l'emprunt complémentaire ayant débuté) ... 28,03 Fr " " "
 - de la 11ème à la 25ème année (plus de remise
d'intérêt sur le prêt principal) 32,72 Fr " " "
 - de la 26ème à la 30ème année (seul l'emprunt
complémentaire reste en cours) 6,40 Fr " " "
 - à partir de la 31ème année, plus d'annuités financières.

Remarques concernant l'exemple B -

8 - Les logements individuels jumelés par petits pavillons sont fréquents dans la région parisienne lorsque les prix du terrain restent dans les limites raisonnables et davantage encore en province, toujours en considération des prix du terrain.

L'accession à la propriété par la formule location-attribution est courante pour ne pas dire habituelle en matière de logements sociaux. Dans le secteur public, les Sociétés Coopératives H.L.M. la pratiquent très souvent. On retrouve la même formule et la même forme juridique, dans le secteur privé, en matière de logécos-accession à la propriété ;

- comme toujours en matière de logements individuels, la proportion surface habitable-superficie du terrain est faible : on achète un jardin en même temps qu'un logement ;

- la surface habitable par logement est également faible ; d'une part parce que le programme B a été réalisé avant le relèvement des normes de 1958 ; d'autre part, sans doute, parce que le terrain est d'un prix relativement élevé, pour des H.L.M. ;

- en effet, le prix du terrain viabilisé représente 24,76 % du coût du programme, ce qui constitue déjà une bonne moyenne. Mais, compte tenu des dépenses de branchements, clôtures, etc ... et des prix de lotissement qui peuvent normalement être imputés au terrain, on arrive pour ce dernier à 43,74 % du montant du programme, ce qui est excessif ;

- le prix de la construction elle-même est par contre favorable, avec une moyenne de 407,50 Fr. par mètre carré de surface habitable ;

- à signaler enfin que l'exécution du programme s'est déroulée rapidement, ce qui s'explique par son importance modeste.

9 - Du point de vue du financement et des charges qui en découlent, le prêt principal et le prêt complémentaire couvrent à eux deux 75 % du montant du programme, ce qui est une proportion fort correcte.

Il s'agit d'une moyenne, la durée et le montant du prêt varient, comme il a été dit, en fonction de l'âge et de la situation de famille de chaque attributaire. Celui-ci doit avoir remboursé la totalité à 65 ans maximum et la durée du prêt ne peut pas être supérieure à 30 ans. On a ainsi des annuités constantes qui donnent :

- 30 ans :	annuité constante	4,96 %	conduisant à une charge finale de	38,7%
- 25 ans :	"	"	5,62 %	" " 30,5%
- 20 ans :	"	"	6,61 %	" " 22,2%
- 15 ans :	"	"	8,28 %	" " 14,2%
- 10 ans :	"	"	11,63 %	" " 6,31%

La charge finale tient compte de la remise d'intérêt accordée pendant les 10 premières années à concurrence de 1 % de la valeur du prêt. On a choisi l'hypothèse d'une durée moyenne de 25 ans, l'expérience enseignant que, compte tenu des apports qu'ils doivent assumer par ailleurs, les souscripteurs préfèrent en règle générale le plus grand nombre possible d'annuités, mais aussi peu élevées qu'il se peut. On se bornera donc à relever les 3 cas les plus fréquents :

le montant des 2 prêts étant supposé inchangé et compte non tenu des charges d'intérêt éventuellement supportées par le souscripteur, voici quelles sont les variations de prix de revient au m2 habitable et des annuités à payer qui découlent du seul élément durée du prêt principal :

- prix de revient final au m2 habitable :

30 ans : 1.005,41 Fr. - 25 ans = 966,52 Fr. - 20 ans = 927,63 Fr.

- annuités constantes (capital et intérêts) au m2 habitable :

	<u>30 ans</u>	<u>25 ans</u>	<u>20 ans</u>
années 1 à 5 :	18,55 Fr	21,64 Fr	26,29 Fr
" 5 à 10 :	24,94 "	28,03 "	32,67 "
" 10 à 20 :	29,63 "	32,72 "	37,36 "
" 20 à 25 :	29,63 "	32,72 "	6,40 "
" 25 à 30 :	29,63 "	6,40 "	6,40 "

Pour rappel, il n'y a pas eu de modifications fondamentales dans le régime des H.L.M. en accession au cours des dernières années. Simplement, pour les souscripteurs jeunes, la possibilité d'obtenir des prêts principaux à 30 ans, les frais de gestion, inclus dans les annuités, ont été ramenés de 0,60 à 0,50 % l'an.

10 - Différences entre les situations particulières. D'autres facteurs que la durée du prêt principal sont à considérer :

a/- Superficie du terrain. Les logements individuels sont, par définition même "gros consommateurs de terrain". Dans l'exemple B. la surface habitable représente à peine 18 % de la superficie achetée. Ce n'est, là encore, qu'une moyenne. Des différences considérables apparaissent à l'intérieur d'un même type de logements et, à fortiori, d'un type à l'autre. Sur les 51 logements constituant le programme B :

- pour les 7 logements type 3 (surface habitable : 44,86 m²), la superficie des parcelles achetées va de 237,50 m² à 396,10 m² soit, de l'un à l'autre, une différence de 66,9 %. Rapport surface habitable - superficie achetée : 18,9 % dans un cas ; 11,3 % dans l'autre ;

- pour les 35 logements type 4 (surface habitable : 57,70 m²), la superficie des parcelles achetées varie entre 239,50 m² et 455,65 m² soit, de l'un à l'autre, une différence de 90,4 %. Rapport surface habitable - superficie achetée : 24,1 % dans un cas ; 12,6 % dans l'autre ;

- pour les 9 logements type 5 (surface habitable : 70,96 m²), la superficie des parcelles achetées varie entre 309,60 m² et 522,45 m² soit, de l'un à l'autre, une différence de 68,7 %. Rapport surface habitable - superficie achetée : 22,9 % dans un cas, 13,5 % dans l'autre ;

b/- Coût de chaque logement. Le coût du terrain et de la viabilisation est décompté à chaque souscripteur en fonction de la superficie de la parcelle achetée. Les dépenses de branchement, clôtures, etc ... sont unitairement les mêmes pour chaque souscripteur. Quant à la construction proprement dite, son coût est unifié par m² habitable pour chaque type de logement, mais est dégressif entre le type 3 et le type 4 ainsi qu'entre le type 4 et le type 5. Il s'en suit que les coûts par logement, -non comprises les charges de financement- varient eux-mêmes dans des proportions importantes, de même que le coût du m² habitable (les charges de financement n'étant toujours pas prises en considération). On a :

- dans les 7 type 3, coût minimum 35.592 Fr. - maximum 40.746 Fr, soit de l'un à l'autre, une différence de 14,5 % ;

coût du m² habitable avant financement : 793,40 Fr. dans le premier cas et 908,33 Fr. dans le second.

- dans les 35 type 4, coût minimum 40.049 Fr. - maximum 47.073 Fr. soit de l'un à l'autre, une différence de 17,5 % ;

coût du m² habitable avant financement : 694,09 Fr. dans le premier cas et 815,80 Fr. dans le second.

- dans les 9 type 5, coût minimum 46.694 Fr. - maximum 53.610 Fr. soit de l'un à l'autre, une différence de 14,8 % ;

coût du m2 habitable avant financement : 658,03 Fr. dans le premier cas et 755,49 Fr. dans le second.

c/- Montant des prêts et des apports. Le prêt de l'Etat à taux réduit couvre finalement 63,4 % du coût total du programme B, dépenses de lotissement incluses.

Ces dépenses (255.000 Fr) n'étaient pas connues au moment où le prêt principal fût conclu. Le montant de ce dernier (1.392.600 Fr) représentait ainsi, primitivement, 72 % du programme initial (1.943.840 Fr), les apports des sociétaires devant couvrir les 28 % restant. Puis, les dépenses de lotissement ayant été ajoutées au programme et couvertes intégralement par le prêt complémentaire à taux normal, les montants des 2 prêts cumulés atteignirent 75 % du programme final, les apports individuels, inchangés en chiffres absolus, ne représentant plus que 25 % de ce dernier. En réalité, 26 1/2 %, compte tenu du droit sur actions (1 1/2%).

En raison du double plafonnement et autres règles auxquels le prêt principal est soumis, on retrouve les mêmes inégalités, d'un sociétaire à l'autre, qu'en matière de terrains et de coût du logement.

Exemples de variations des pourcentages prêt principal,
prêt complémentaire - apports.

<u>Prêt principal</u>	<u>Prêt complémentaire</u>	<u>Apports</u>
	Type 3 - minimum : 35.593 Fr	
23.500 Fr = 66,0 %	3.376 Fr = 9,6 %	8.716 Fr = 24,4 %
	Type 3 - maximum : 40.746 Fr	
21.900 Fr = 53,7 %	3.293 Fr = 8,2 %	15.553 Fr = 38,1 %
	Type 4 - minimum : 40.049 Fr	
28.000 Fr = 69,9 %	4.423 Fr = 11,1 %	7.626 Fr = 19,0 %
	Type 4 - maximum : 47.073 Fr	
28.000 Fr = 59,4 %	4.322 Fr = 9,3 %	14.751 Fr = 31,3 %
	Type 5 - minimum : 46.694 Fr	
28.000 Fr = 59,9 %	5.494 Fr = 11,9 %	13.200 Fr = 28,2 %
	Type 5 - maximum : 53.610 Fr	
26.000 Fr = 48,4 %	5.378 Fr = 10,2 %	22.232 Fr = 41,4 %

Par rapport donc à une moyenne générale de 25 % (soit 26 1/2 % avec les taxes), les montants à couvrir par les apports personnels

oscillent, dans les cas extrêmes, entre 19 % et 41,4 % du coût total des logements. Ces variations résultent essentiellement des différences constatées dans la superficie des parcelles, différences qui ont entraîné elles-mêmes une disparité assez notable entre les prix des logements.

Toutes choses étant égales par ailleurs, le coût du financement de chaque logement varie en fonction de l'importance des apports.

d/- Les coûts de financement. Faut de connaître la durée du prêt principal consenti à chaque souscripteur, il n'a pas été possible d'établir les variations des coûts de financement en fonction de tous les éléments qui provoquent les dites variations. On s'est donc placé dans le cas qui paraît être le plus fréquent, c'est-à-dire dans lequel la durée du prêt principal est de 25 ans, en conservant pour les autres éléments (superficie du terrain et coût du logement) les exemples extrêmes déjà analysés. On relève alors :

- type 3 - coût 35.593 Fr - apports 24,4% - intérêts en 30 ans = 10.528 Fr.
soit 29,5 % du coût ;
- type 3 - coût 40.746 Fr - apports 38,1% - intérêts en 30 ans = 9.664 Fr.
soit 23,5 % du coût ;
- type 4 - coût 40.049 Fr - apports 19 % - intérêts en 30 ans = 12.677 Fr.
soit 31,3 % du coût ;
- type 4 - coût 47.073 Fr - apports 31,3% - intérêts en 30 ans = 12.608 Fr.
soit 26,8 % du coût ;
- type 5 - coût 46.694 Fr - apports 28,2% - intérêts en 30 ans = 13.094 Fr.
soit 28,0 % du coût ;
- type 5 - coût 53.610 Fr - apports 41,4% - intérêts en 30 ans = 12.266 Fr.
soit 22,8 % du coût.

On trouve dans le même programme 3 ou 4 cas où le coût du financement est compris entre 31 et 34 % parce que certains facteurs secondaires ont permis de couvrir environ 85 % du programme. Mais la moyenne générale des apports donne bien une charge moyenne de 30,6 %. Cette charge se répartit sur 30 ans puisque le prêt complémentaire (25 ans) a joué à partir de la 6ème année du prêt principal.

11 - Le coût du financement des apports personnels. Il est pratiquement impossible de le déterminer, même approximativement ou d'accorder une signification générale à quelques cas isolés qui sont venus à la connaissance de l'organisme constructeur. La question pourra être serrée de plus près à propos de l'exemple C. qui a donné lieu à un sondage systématique.

En ce qui concerne l'exemple B, on peut semble-t'il considérer, -sous toutes réserves et à titre purement indicatif- que moins de 10 souscripteurs ont pu effectuer les apports leur incombant au moyen de leurs ressources propres ou de ressources d'origine familiale. Pour ceux-là, pas de problème.

Quant aux autres, ils ont dû rechercher, à l'extérieur, de 50 à 60 % des montants qui leur étaient nécessaires.

Suivant les cas et notamment en fonction de leur situation familiale et sociale, ils ont pu couvrir tout ou partie de ces montants :

- par des subventions (Départements, contribution patronale, etc...)
- par des prêts sans intérêt, généralement limités à 5 ans (Caisses d'Allocations familiales pour les allocataires seulement ; contribution patronale, etc...)
- par des prêts à faible intérêt, -entre 2 et 3 %- généralement limités à 5 ans (Caisses départementales ; contribution patronale ; certaines mutuelles ; épargne crédit, etc ...)
- par des prêts à intérêt normal, -5 %- également limités à 5 ans (Caisses de cadres, etc ...)
- enfin par des prêts accordés par des organismes purement privés (banques, établissements financiers, compagnies d'assurances) ou même par des particuliers (notaires), l'importance, la durée et les taux d'intérêts étant étudiés cas par cas en fonction des taux du marché d'une part, de la nature des garanties données, d'autre part. La durée excède rarement 5 ans et peut être limitée à 2 ans. Quant aux intérêts, ils peuvent varier entre 6 1/2 % et 9 à 10 % frais compris.

Bien entendu, un même souscripteur peut avoir cumulé des subventions, des prêts sans intérêts ou à faible intérêt, avec des prêts à intérêt normal ou à intérêt élevé. D'où l'impossibilité d'établir un coût moyen de financement pour les apports personnels.

Tout au plus peut-on faire, à propos de l'exemple B, la supposition suivante, d'ailleurs purement théorique : la moyenne des apports étant de 25 % du coût du programme, la moitié environ soit 12 1/2 % a été recherchée à l'extérieur et la moitié de ce pourcentage soit 6,25 % n'a pu être trouvée qu'à titre onéreux. A 3% l'an pendant 5 ans, cela ferait une charge de 9,15% ; à 5% elle serait de 15,45% ; à 7%, elle atteindrait 21,90%.

Etant donné que dans l'hypothèse formulée, ces charges ne s'appliquent qu'à une fraction minime de l'opération, le coût global du financement de cette dernière ne paraît pas pouvoir en être affecté d'une façon notable. Il en serait tout autrement si la plus grande partie et a fortiori la totalité des apports devait être trouvée à titre onéreux, ou encore dans le cas où les apports dépassent sensiblement la moyenne générale de 25 %.

Exemple C : 50 logements économiques et familiaux "Logécos" (prime à 10%)
en location-coopérative.

1 - Description : région parisienne

- superficie du terrain	3.469 M2
- surface bâtie au sol	886 M2
- surface habitable	3.216 M2

- nombre de bâtiments : 2

- nombre de logements par catégories :

- 8 F3 de	50,64 M2
- 34 F4 "	64,36 M2
- 8 F5 "	77,34 M2

2 - Formalités et travaux :

- achat du terrain : janvier 1961
- permis de construire : 24 février 1961
- ouverture des travaux : janvier 1962
- achèvement des travaux : mars 1963

3 - Montant du programme :

- terrain	500.800 Fr	représentant	19,52 %) 33,27 %
- V.R.D.	352.900 Fr	"	13,75 %	
- construction	1.454.800 Fr	"	56,67 %	
- frais annexes	108.900 Fr	"	4,24 %	
- honoraires	149.200 Fr	"	5,82 %	
	<u>2.566.600 Fr</u>		<u>100,0 %</u>	

4 - Financement du programme :

- Prêt Sous-Comptoir puis Crédit Foncier	1.320.000 Fr	représentant	51,4 %
- Apports des sociétaires	1.246.600 Fr	"	48,6 %
	<u>2.566.600 Fr</u>		<u>100,0 %</u>

a/ Pendant la période de construction :

I - Le terrain a coûté 500.800 Fr. Ce chiffre comprend le prix du terrain proprement dit assorti de tous les frais annexes (de notaire, d'enregistrement, honoraire des géomètres, etc..)

- Prêt d'un organisme privé spécialisé X - qui couvre 110 % du prix du terrain seul. Prêt à court terme (2 ans) renouvelable de 3 mois en 3 mois. Taux de 8,50 % qui comprend les frais d'agios, etc ...
Concédé le 21 septembre 1960 496.800 Fr

Le 22 décembre 1960, par un emprunt à un organisme collecteur de fonds 1 % Y, 270.000 Fr ont été remboursés à X.

Le 14 mars 1961, 90.000 Fr ont été remboursés à l'aide d'apports de sociétaires et le 27 Juin 1961, le reste fut remboursé pour partie par des

report.	496.800 Fr
fonds sociaux, pour partie à l'aide d'un emprunt auprès d'un second organisme collecteur de 1 % Z.	
Le prêt de X a donc duré effectivement 9 mois et les frais financiers se sont élevés à	22.074 Fr
- Intérêts payés pour la caution qu'a dû fournir un tiers organisme à X (intérêts + taxes = 4,81% l'an)	19.466 Fr
Total du prêt et des frais financiers	538.340 Fr
Frais financiers seuls	41.540 Fr.
=====	
- <u>Prêt de Y</u> - à court terme au taux de 3 %, concédé le 22 décembre 1961	317.000 Fr
Frais financiers pour une durée effective de 17 mois	13.600 Fr
Total	330.600 Fr
=====	
- <u>Prêt de Z</u> - à court terme à 3 %, concédé le 27 juin 1961	101.646 Fr
Frais financiers pour une durée effective de 9 mois (remboursé avec les apports des sociétaires le 14 mai 1962).	2.287 Fr
	103.933 Fr
	=====

II - La construction :

Elle est couverte par un prêt spécial du Crédit Foncier au taux de 2,75 % pendant 20 ans.	1.320.000 Fr
Intérêts payés au Sous-Comptoir des Entrepreneurs pendant la période de construction	35.537 Fr
	1.357.537 Fr
	=====
Récapitulation des frais financiers pendant la période de construction :	
- frais financiers de l'emprunt X	22.074 Fr
- frais financiers pour la caution	19.466 Fr
- frais financiers de l'emprunt Y	13.600 Fr
- frais financiers de l'emprunt Z	2.287 Fr
- intérêts payés au Sous-Comptoir	35.537 Fr
	92.964 Fr
	=====

b/ Reprise du financement par les souscripteurs :

- Prêt du Crédit Foncier donnant à partir de la 6ème année une annuité de 8,22 %. Les intérêts ayant été calculés, on a, avec l'amortissement :	
1.320.000 + 35.537 + 419.000	1.774.637 Fr
	=====
- Frais financiers des 3 emprunts à court terme	57.428 Fr
	=====

c/ <u>Apports personnels des souscripteurs</u>	1.246.600 Fr
22 sociétaires empruntent 28 % de leur apport en prêt à 5 ans et 3 %. Les intérêts sont de	12.760 Fr
Ils ont également recours aux prêts des Caisses d'Allocations Familiales, prêts sans intérêt qui représentent 17 % de leur apport	-
24 sociétaires empruntent 28 % de leur apport en prêt employeur à 5 ans et 3 %. Intérêts de	13.330 Fr
Ces mêmes 24 personnes empruntent 15 % de leur apport en prêt à 5 ans d'un organisme financier, à un taux variant entre 7 et 9 % (tous frais compris)	21.080 Fr
4 personnes ont versé intégralement l'apport sur leurs fonds personnels	-
Total apports et frais financiers	1.293.770 Fr =====

5 - Coût du financement :

a/ <u>In globo</u> :	prêt du Foncier	1.774.637 Fr	
	apports	1.293.770 Fr	
	frais financiers ..	57.428 Fr	
	des 3 emprunts.		<u>3.125.835 Fr</u> =====

Cela représente une charge de financement en 20 ans de

$$3.125.835 - 2.566.600 = 559.235 \text{ Fr, soit en pourcentage } 21,7 \%$$

=====

b/ Coût du financement du prêt du Foncier en 20 ans :

$$1.774.637 - 1.320.000 = 454.637 \text{ Fr, soit en pourcentage } 34,4 \%$$

=====

c/ Coût approximatif du financement assuré par les sociétaires :

$$1.293.770 + 57.428 = 1.351.198 \text{ Fr}$$

$$1.351.198 - 1.246.600 = 104.598 \text{ Fr, soit en pourcentage } 8,3 \%$$

=====

6 - Prix de revient :

Coût du M2 de terrain nu	500.800 : 3.469 ...	144,36 Fr
Coût du M2 de terrain viabilisé	853.700 : 3.469 ...	246,00 Fr
Prix du M2 habitable sans charges de financement	2.566.600 : 3.216 ...	798,01 Fr
Prix de revient du M2 habitable avec les charges de financement pendant toute la durée du financement	3.125.835 : 3.216 ...	971,89 Fr
Charges financières seules pendant la durée du financement par M2	971,89 - 798,01	173,88 Fr
Coût de la construction seule par M2 habitable	1.454.800 : 3.216 ...	452,30 Fr

7 - Annuités (principal et intérêts)

Pendant la période de construction, c'est-à-dire jusqu'en 1963, l'on considérera les charges supportées initialement par le constructeur comme des frais de trésorerie (92.966 F).

Les annuités ne commencent qu'à partir de 1963 :

- En 1963 et 1964 :	Sous-Comptoir	11,28 F	par m2 habitable
	Emprunts des sociétaires	40,49 F	" " "
- En 1965 et 1966 :	Sous-Comptoir	19,49 F	" " "
	(amortissement de 2 %)		
	Emprunts des sociétaires	40,49 F	" " "
- En 1967 :	Crédit Foncier	32,38 F	" " "
	Dernière année		
	pour les sociétaires	40,49 F	" " "
- De 1968 à 1982 inclus :	Crédit Foncier ...	32,38 F	" " "

En 1983 le remboursement du Crédit Foncier est terminé.

8 - Remarques concernant l'exemple C.

- La formule "location-coopérative" est très souvent adoptée par les Sociétés coopératives spécialisées dans la construction de Logécos. Juridiquement, elle équivaut, comme il a été dit, à acheter à terme un droit de jouissance illimité qui est attaché aux actions et constitue par conséquent un droit réel. Rien n'empêche qu'à l'expiration des emprunts contractés, les sociétaires ne décident de dissoudre la société, auquel cas, le droit de jouissance devient une propriété.

Dans la pratique, l'avantage de la formule est double ; il n'y a qu'un emprunteur (sauf pour les apports personnels) responsable devant les organismes prêteurs, d'où simplification juridique et financière ; l'emprunteur assume d'autre part la gestion, évitant les complications des règlements de copropriété ;

- le prix du terrain est relativement élevé pour une banlieue. Viabilisé, il représente le tiers du coût du programme. Cela est partiellement corrigé par la densité des logements, la surface habitable étant pratiquement égale à la superficie du terrain acheté ;

- la superficie par type de logements atteint les normes maximales autorisées ;

- la durée de la conception et de l'exécution du programme est très favorable ;

- enfin, le coût de la construction proprement dite par M2 habitable, non comprises les charges financières de toute nature, reste exactement dans la normale.

9 - Financement :

a/ Opérations de trésorerie : les trois premiers prêts, tous à court terme, qui ont permis d'acheter le terrain, sont destinés à suppléer le manque de trésorerie de la Société.

Si le premier de ces prêts est coûteux, il a pu être remplacé au bout de 9 mois par deux opérations à 3 % d'intérêt.

De la sorte, les charges de trésorerie pendant la période de construction, soit 57.428 Fr (2% en chiffres ronds), sont relativement peu élevées. S'y ajoutent il est vrai en même temps, les deux premières annuités d'intérêt du Sous-Comptoir, représentant in globo 1,5 % du montant du programme.

Au total le coût du financement, jusqu'à l'achèvement de la construction, représente 3,5 à 4 % du montant global du programme.

b/ Le prêt principal :-Crédit Foncier consolidant le Sous-Comptoir- est accordé au taux habituel de 2,75 %. Conclu à 20 ans seulement, sa charge annuelle (capital et intérêts) est assez élevée, l'annuité du Crédit Foncier en 20 ans aboutissant à 8,22 %, alors qu'à 25 ans elle est de 6,53 % et à 30 ans, de 5,56 %.

c/ Les apports : ce programme a été financé à concurrence de près de 50 % par les apports des sociétaires.

Le sondage effectué à propos de l'exemple C permet de préciser comment les apports particuliers ont été couverts :

- 4 sociétaires ont couvert 8 % du programme, soit 99.728 Fr. au moyen de leurs ressources propres ; pour eux donc ni annuité de remboursement, ni charge d'intérêt ;

- 22 sociétaires représentant 45 % du programme ont couvert au total 560.970 Fr de la façon suivante :

apports personnels (55 %)	308.533 Fr
prêts de 5 ans sans intérêt des Caisses d'Allocations familiales (17 %)	95.364 Fr
prêts contribution patronale 3 % 5 ans (28 %) ..	157.071 Fr

- un troisième groupe de 24 sociétaires a couvert les 47 % restant, soit 585.502 Fr, de la façon suivante :

apports personnels (40 %)	234.360 Fr
prêts à 5 ans sans intérêts des C.A.F. (17 %) ..	99.603 Fr
prêts contribution patronale 3% 5ans (28 %)	164.052 Fr
prêts d'organismes privés entre 7,5 et 9 % et à 5 ans (15 %)	85.885 Fr

- dans l'ensemble donc : sur un montant total d'apports de 1.246.600 Fr., 642.622 Fr, soit 51,5 % des apports, ont été couverts par les ressources personnelles ;
194.968 Fr, soit 16,6 %, ont été assurés par des prêts sans intérêt ;
321.124 Fr, soit 25,7 %, ont été couverts par des prêts à faible taux d'intérêt ;
87.885 Fr enfin, soit 6,2 %, représentés par des prêts à taux élevés.
- Ces chiffres font ressortir la faible proportion des montants dont le financement se traduit par une charge réellement lourde en ce qui concerne les apports personnels.

Cela suppose évidemment que les sociétaires dans leur ensemble couvrent par eux-mêmes environ la moitié de leur quote-part. Mais c'est là un cas qui paraît assez largement généralisé. De plus, les particuliers obtiennent, sous différentes formes, des prêts à titre gratuit ou à faible taux d'intérêt. Ce n'est que pour des montants généralement minimes qu'ils doivent se plier aux rigueurs des taux pratiqués sur le marché privé.

- Si une forte proportion d'apports personnels est un élément de nature à réduire le coût du financement de la construction sociale, elle pose par contre souvent des problèmes très graves quant à la trésorerie des ménages, soit en ce qui concerne leur mise de fond personnelle, soit par le jeu des annuités de remboursement des prêts, gratuits ou non, qu'ils contractent.

Exemple C - bis : 28 logements (prime à 10 francs)
en location-coopérative.

1 - Description : région de Toulouse.

- superficie du terrain	7.902 M2
- surface habitable	1.810 M2
- pavillons individuels : 28 F4 de	63 à 67 M2

2 - Montant du programme :

- terrain viabilisé	153.028,26 Fr	16,2 %
- construction	699.157,63 Fr	74,0 %
- honoraires	28.616,52 Fr	3,0 %
- frais financiers	63.959,75 Fr	6,8 %
(y compris les cotisations)	<hr/>	<hr/>
	944.762,16 Fr	100 %

3 - Financement du programme :

- prêt du Crédit Foncier à 2,75 % et 20 ans ...	599.200 Fr	63,4 %
- prêt complémentaire de la Caisse des Dépôts à 5 % et 5 ans (lotissement)	107.800 Fr	11,4 %
- apport des sociétaires	237.762 Fr	25,2 %
	<u>944.762 Fr</u>	<u>100 %</u>

a/ Prêt relais d'un organisme X :

de décembre 1960 à octobre 1961	25.000 Fr
intérêts à 3 % (non compris les taxes)	910,75

b/ Prêt du Crédit Foncier :

Intérêts au Sous-Comptoir (5 ans) ...	82.060 Fr
Crédit Foncier : total en 15 ans	<u>709.261 Fr</u>
	= <u>791.321 Fr</u>

c/ Prêt complémentaire de la Caisse des Dépôts sur
garantie municipale :

107.800 x 23,09 % = 24.300,19 Fr.	
Soit en 5 ans	<u>121.500,95 Fr</u>

d/ Apports des sociétaires 237.762 Fr

4 - Coût du financement :

Coût global en supposant que la charge financière des
apports est nulle : (b+c+d) - total 3 :

1.150.583 - 944.762 = 205.821 Fr, soit en pourcentage	<u>21,7 %</u>
---	---------------

5 - Prix de revient :

Coût du M2 de terrain viabilisé :	153.028 : 7.902	19,48 Fr
Prix du M2 habitable sans les charges de financement :	944.762 : 1.810	521,96 Fr
Prix de revient du M2 habitable en supposant que la charge finan- cière des apports est nulle :	1.150.583 : 1.810	635,68 Fr
Coût de la construction seule :	699.157 : 1.810	386,27 Fr

6 - Remarques concernant l'exemple C - bis :

Il a été donné à titre de variante de l'exemple C. Un prix du terrain beau-
coup plus avantageux permet de réduire les apports des sociétaires de 25 %.

- La façon dont ces montants ont été couverts n'est pas connue mais en for-
mulant l'hypothèse, parfaitement raisonnable, d'un schéma proche de celui
qui a été détaillé à propos de l'exemple C, on peut conclure que le coût du
financement des apports est pratiquement négligeable.

- Il en résulte pour l'ensemble, une charge financière de 21,7 % seulement sur 20 ans.
- Le coût de la construction seule est particulièrement avantageux.
- De la sorte, le coût du financement par M2 habitable, en tenant pour négligeable les charges d'intérêts des apports, est de 114 Fr pour la durée complète des opérations.
- Ces chiffres favorables résultent essentiellement du prix et des conditions d'achat du terrain.

Exemple D. 160 Logécos (prime à 10 Fr.)
 en location simple. Société anonyme

1 - Description : région parisienne

- superficie du terrain 8.035 M2
- surface habitable 9.600 M2
- nombre de bâtiments : 2 de 10 niveaux
- type de logement : F4 (4 pièces) de 60 M2

2 - Formalités et travaux :

- achat du terrain : par tranches à partir de 1960 en raison des expropriations
- permis de construire : 7 décembre 1959
- ouverture des travaux : 1960
- achèvement des travaux : premier bâtiment - fin mars 1962
 second bâtiment - automne 1962.

3 - Montant du programme :

- terrain	341.306 Fr	représentant	5,3 %) 17 %
- V.R.D.	774.244 Fr	"	11,7 %	
- construction	4.381.384 Fr	"	68,2 %	
- honoraires	237.968 Fr	"	3,7 %	
- frais divers	341.745 Fr	"	5,3 %	
- intérêts et agios	122.902 Fr	"	2,3 %	
- imprévis	224.451 Fr	"	3,5 %	
	<u>6.424.000 Fr</u>		<u>100 %</u>	

4 - Financement du programme :

- Prêt du Sous-Comptoir et du Crédit Foncier	4.624.000 Fr	=	72 %
- Le capital fournit la trésorerie pour l'achat du terrain et la construction ...	1.800.000 Fr	=	28 %
	<u>6.424.000 Fr</u>		<u>100 %</u>

5 - Mode et coût du financement :

a/ de 1962 à 1965, prêt du Sous-Comptoir (2,79 % l'an), avec amortissement de 2 % pour chacune des années 1964 et 1965.

- charges d'intérêts 515.455 Fr
- amortissements des 4ème et 5ème années 184.960 Fr.

b/ consolidation au Crédit Foncier de la 6ème à la 30ème année, à 2,75 % l'an donnant des annuités constantes de 5,56 %

- annuité d'amortissement et d'intérêt de 246.810 Fr.
soit en 25 ans 6.170.265 Fr
- intérêts seuls en 25 ans 1.731.220 Fr

c/ coût du financement :

1 - coût global non comprise la charge financière des apports :

- Crédit Foncier 6.870.680 Fr
- Apports 1.800.000 Fr = 8.670.680 Fr

Ce qui donne une charge de :

$8.670.680 - 6.424.000 = 2.246.680$ Fr soit en pourcentage 34,9 %
=====

2 - coût du financement du prêt du Crédit Foncier :

$6.870.680 - 4.624.000 = 2.246.680$ Fr soit en pourcentage 48,5 %
=====

6 - Prix de revient :

Coût du M2 de terrain nu :	341.306 : 8.035 ...	42,47 Fr
Coût du M2 de terrain viabilisé :	1.115.550 : 8.035 ...	138,83 Fr
Prix du M2 habitable (sans charges financières) :	6.424.000 : 9.600 ...	669,16 Fr
Prix de revient du M2 habitable, non comprises les charges du capital :	8.670.680 : 9.600 ...	903,19 Fr
Charges financières seules au M2 habitable (non comprises celles du capital) :	903,19 - 669,16 ..	234,03 Fr
Coût de la construction seule au m2 habitable :	.....	456,40 Fr

7 - Les apports :

a/ La Société a décidé de financer les apports par capital. Celui-ci n'a pas encore été rémunéré mais il est juste qu'il le soit et que soient en même temps reconstitués les 1.800.000 Fr avancés par lui. Le dividende est de 6 % l'an (maximum statutaire autorisé pour ce type de sociétés).

L'amortissement du capital se fera, pour simplifier les choses pendant la même durée que celle du prêt du Crédit Foncier - Sous-Comptoir des Entrepreneurs, soit au plus en 30 ans.

Pendant la période de construction, il n'est pas encore possible d'amortir les avances par capital. L'Administration fiscale admet par contre que l'intérêt statutaire soit versé pendant la construction, son montant étant passé par frais de chantier. Le capital est avancé par tranches au fur et à mesure des besoins (achat du terrain, avancement des travaux). On peut donc considérer que correspond, aux deux années de construction, un seul versement de 6 % sur les 1.800.000 Fr. avancés. L'amortissement se fait ensuite en 28 ans, ce qui donne, avec l'intérêt, une annuité constante de 7,45 %. On a dès lors :

- période de construction : intérêts	108.000 Fr
- 28 annuités de 134.100 Fr., soit	<u>3.754.800 Fr</u>
Soit un décaissement total de	3.862.800 Fr
- coût des apports : 3.862.800 - 1.800.000	2.062.800 Fr
- coût des apports seuls en 30 ans	114,6 %
- coût des apports en 30 ans par rapport à l'ensemble du programme	32,1 %

b/ Dans la réalité, plusieurs organismes collecteurs de 1% ont accordé, à titre de subventions ou de prêts sans intérêt, 1.000.000 Fr en chiffres ronds en fin de construction, pour assurer des réservations de logements à des membres du personnel de certains employeurs. Le capital investi revient donc, au début de la gestion, de 1.800.000 Fr à 800.000 Fr. Cela donne :

- période de construction : intérêts de 1.800.000 Fr	108.000 Fr
- 28 annuités de 59.600 Fr, soit	<u>1.668.800 Fr</u>
Soit un décaissement total de	1.776.800 Fr
- coût des apports : 1.776.800 - 800.000	976.800 Fr
- coût des apports en 30 ans en pourcentage	121 %
- coût des apports en 30 ans par rapport à l'ensemble du programme	15,2 %

8 - Récapitulation :

Compte tenu de la charge des apports telle que précisée ci-dessus (7), le coût final du financement passe de 34,9 % à 50,1 %.

Le prix de revient du M2 habitable, toutes charges incluses, passe de son côté de 903,19 Fr à 1.004,94 Fr.

La charge financière au M2 habitable atteint 335,78 Fr contre 234,03 Fr.

9 - Remarques concernant l'exemple D :

Compte tenu des remarques faites à propos des exemples précédents, le programme D ne comporte pas de commentaires quant à la description physique.

a/ La forme juridique de l'organisme constructeur, qui s'est donné la location simple comme objectif exclusif, appelle par contre certaines observations :

- il s'agit d'une Société anonyme de droit commun avec, comme seule particularité : d'une part, que les programmes doivent comporter au moins trois quarts de logements d'habitation ; d'autre part, que la rémunération du capital non amorti est statutairement limitée à 6 %, les surplus éventuels de bénéfices devant être obligatoirement réinvestis dans la construction de logements ;
- la première de ces stipulations permet à la Société d'être exonérée des B.I.C. (actuellement 50 % des bénéfices) pendant les 25 premières années de l'exploitation du programme, cette exonération ne portant que sur la portion des recettes découlant de l'exploitation locative ;
- la limitation des dividendes assimile la Société à un organisme sans but lucratif (une limitation analogue existe pour les sociétés d'H.L.M.) et lui donne le droit, avec le réinvestissement obligatoire des bénéfices supplémentaires, d'utiliser les fonds 1 % sous toutes les formes possibles ;

b/ se proposant de construire et d'exploiter en location simple des logements à loyers peu élevés, la Société est obligée de recourir aux Prêts spéciaux du Crédit Foncier (prime à 10 F) portant sur la plus longue durée existante, à savoir 30 ans (5 ans au Sous-Comptoir et consolidation de 25 ans au Foncier). Ces prêts donnent une annuité totale avantageuse de 5,56 %, mais sont assortis de l'obligation, pour le bénéficiaire, de maintenir les loyers dans la stricte limite de 10 % du montant du prêt (le pourcentage de 10 % doit être incessamment porté à 12 % dans la région parisienne et à 11 % en province).

Il s'en suit que les loyers d'équilibre se trouvent strictement limités. Limitation d'autant plus sévère que la forfaitisation du prêt principal fait que ce dernier ne couvre plus, dans la majorité des cas, qu'entre 50 et 60 % du montant des programmes, alors que dans l'exemple D, il atteignait encore 72 %, ce qui était il y a quelques années une moyenne fréquente, parfois même dépassée.

c/ Dans le cas d'espèce, le prêt du Foncier, soit 4.624.000 Fr limite à 460.000 Fr en chiffre ronds le montant global des loyers annuels (charges de chauffage non comprises). Les 160 appartements étant uniformément du type F4, cela correspond à un loyer annuel, par appartement, de 2.890 Fr, soit par mois 240 Fr.

Les seules annuités du Foncier représentent, à partir de la 6ème année :	246.810 Fr
auxquels s'ajoutent 1 % d'entretien, soit par an	64.240 Fr
0,75 % pour la gestion et la marge de sécurité	<u>48.180 Fr</u>
dennant un total de charges de	359.230 Fr.

Ainsi il ne reste que : 460.000 - 359.230 = 100.000 Fr en chiffres ronds pour couvrir l'amortissement et les charges des apports.

d/ Si ces derniers en étaient restés aux 1.800.000 Fr. avancés par capital, ils auraient entraînés une charge annuelle de 134.100 Fr par an (supra 7-a) dépassant de 34.100 Fr le maximum autorisé. Cela aurait amené la Société à réduire le rythme de reconstitution de son capital ainsi que la rémunération de ce dernier.

Les apports à rémunérer ayant été ramenés à 800.000 Fr grâce aux subventions 1 % et à des prêts 1 % sans intérêt, le loyer d'équilibre se décompose de la façon suivante :

- annuité du Crédit Foncier	246.810 Fr
- 1 % d'entretien	64.240 Fr
- 0,75 % pour la gestion et la marge de sécurité	48.180 Fr
- annuité des apports, arrondis à	<u>60.000 Fr</u>
soit, au total	419.230 Fr

arrondis à 420.000 Fr, laissant une marge de sécurité de 40.000 Fr en chiffres ronds;

e/ cette marge de sécurité aurait été plus substantielle si la limite des loyers avait été déjà portée à 12 % du prêt du Foncier.

Mais il faut tenir compte de ce qu'on se trouve en présence d'un prêt du Foncier couvrant encore 72 % du programme. Cela en raison surtout du prix très faible du terrain (celui-ci avait été acheté plusieurs années auparavant par une société amie) et d'un coût favorable de la construction au M2 habitable (456,40 Fr non comprises les charges financières).

Un prêt analogue avec des terrains nouvellement acquis, ne couvrant qu'entre 50 et 60 % du programme amènerait à rechercher le loyer d'équilibre dans une participation encore plus importante des fonds 1 % ;

f/ concernant ces derniers, une partie d'entre eux doit être remboursée avant la fin du prêt du Foncier. Mais ce remboursement, ne donnant lieu qu'à des annuités d'amortissement à l'exclusion de toute annuité d'intérêt, restera compatible avec la limitation des loyers, grâce au relèvement de 10 à 12 % du pourcentage autorisé ;

g/ l'exemption des B.I.C. pendant 25 ans permet aux dividendes de ne coûter effectivement que 6 %, alors que le décaissement serait de 12 % si les B.I.C. devaient être payés ;

h/ il n'échappe pas que le paiement du dividende statutaire est assimilé, dans la détermination du loyer d'équilibre, à une charge financière alors que l'orthodoxie voudrait qu'on le considère comme la répartition d'un bénéfice. Mais l'expérience enseigne qu'il est de plus en plus impossible de conserver la maîtrise des capitaux sans que ces derniers soient assurés d'une rentabilité minima régulière. Cette rentabilité peut et doit, dans le cas présent, être considérée comme faisant partie intégrante du coût du financement.

Exemple D bis : 266 logéco's (prime à 10 Fr.)
en location simple - Société anonyme

1 - Description : Paris

- superficie du terrain	7.601 M2
- surface habitable	15.891 M2
- un seul bâtiment en T avec	29 F1
	67 F2
	95 F3
	57 F4
	18 F5

2 - Formalités et travaux :

- achat du terrain	août 1961
- permis de construire	6 juin 1962
- prêt du Crédit Foncier	encore en instance

3 - Montant du programme :

- terrain	3.307.000 Fr	représentant	26,7 %) 31,2%
- V.R.D.	557.270 Fr	"	4,5 %	
- construction	6.594.690 Fr	"	53,3 %	
- honoraires	355.000 Fr	"	3,1 %	
- intérêts et agios	1.241.676 Fr	"	10,0 %	
- réserves	300.000 Fr		2,4 %	
Total	12.355.636 Fr		100 %	

4 - Financement du programme :

- Prêt escompté du Crédit Foncier ..	6.468.500 Fr	=	52,3 %
- Primes de démolition	250.000 Fr	=	2,0 %
- Apports	5.637.136 Fr	=	45,7 %
	<u>12.355.636 Fr</u>		<u>100 %</u>

a/ financement du terrain (prix 3.210.000 Fr tous frais compris) à concurrence de 3.000.000 Fr, le solde passant par le financement général.

- prêt d'un Organisme collecteur de 1 % : à 3 % l'an depuis juin 1961 jusqu'à l'achèvement des travaux (fin 1965, estimation) ; consolidé ensuite à long terme et sans intérêts jusqu'à remboursement intégral du Foncier ; puis remboursable en 12 ans, sans intérêts : 1.500.000 Fr
 - découvert bancaire remboursé au fur et à mesure des premiers apports, accordé en juillet 1961, apuré en juillet 62.
Intérêt 7,5 % l'an : 1.000.000 Fr
 - prêt à moyen terme consenti par 2 banques du 15 août 61 au 15 août 62, intérêt 7 % l'an plus les frais : 500.000 Fr
-
- 3.000.000 Fr**

b/ frais financiers autres que les intérêts du prêt principal et en supposant nulles les charges des apports :

- Organisme collecteur du 27.6.61 au 31.12.62	68.000 Fr
- découverts bancaires jusqu'en juillet 62	47.073 Fr
- prêt moyen terme jusqu'au 31 décembre 62	43.621 Fr
- " " " de fin 62 à fin 66	80.470 Fr
- prêt organisme collecteur de fin 62 à fin 65	135.000 Fr
	<u>374.164 Fr</u>

xx.- N.B. Ce montant est à peu près intégralement repris dans le financement général, lequel comporte à la rubrique - intérêts et agios divers (1.241.676 Fr au total) :

- intérêts et agios (prévision)	200.000 Fr
- intérêts sur prêts terrain (prévision) ..	170.000 Fr
	<u>370.000 Fr</u>

soit au total

c/ financement et coût de la construction -

Prêt Sous-Comptoir (nouveau régime : 4 1/2 ans sans amortissement) + consolidation Foncier de la 6ème à la 30ème année : 6.468.500 Fr

- intérêts du Sous-Comptoir pendant 4 1/2 ans	800.476 Fr
- Crédit Foncier : 25 1/2 annuités (à 5,48%) de 354.473 = 9.042.051 Fr	
dont en principal	6.468.500 Fr
et en intérêts	2.573.551 Fr
soit en 30 ans une charge totale de ..	3.374.027 Fr

représentant 52,1 % du montant du prêt et 27,3 % du montant du programme.

d/ les apports ne comportent pas de charges d'intérêts étant intégralement fournis par différents Organismes collecteurs de fonds 1 %, en contrepartie de réservations pour logements de cadres. Certaines modalités restent encore à fixer, mais la décomposition en sera approximativement la suivante :

à fonds perdus (subventions) ±	1.000.000 Fr
sans intérêts, amortissement de la 10ème à la 20ème année ±	1.650.000 Fr
sans intérêts, amortissement de la 31ème à la 42ème année ±	3.000.000 Fr
soit au total	5.650.000 Fr

5 - Prix de revient et coûts.

prix du m2 de terrain nu	435 Fr
prix du m2 sans les charges financières	777,50 Fr
prix du m2 avec les charges financières	989,84 Fr
prix de la construction proprement dite au m2 habitable	414,77 Fr
charges financières seules par m2 habitable	212,34 Fr

annuités (capital et intérêts) du Foncier	354.473 Fr
annuités de remboursement de prêts 1% de la 10ème à la 20ème année	165.000 Fr
annuités de remboursement de prêts 1% de la 31ème à la 42ème année	250.000 Fr

6 - Loyer d'équilibre.

loyer autorisé : 12 % de 6.468.500 Fr	776.220 Fr
dépenses annuelles à couvrir :	

- pendant la période la plus chargée -10 à 20 ^e année- Foncier + remboursement prêt 1 %	519.500 Fr
- entretien (à 1 %)	123.500 Fr
- gestion et marge sécurité (à 0,75 %)	92.600 Fr

donnant un loyer d'équilibre de 735.600 Fr

pour un maximum autorisé de 776.220 Fr, chiffre supposant que la totalité des logements est constamment occupée.

7 - Remarques sur l'exemple D bis.

- le loyer autorisé par m2 habitable représente 48,84 Fr, alors que jusqu'ici il eût été limité à 40,70 Fr (règle des 10% du montant du prêt du Foncier).

Cela donne, nouveau régime (12%), un loyer de 3.321,12 Fr par an soit par mois 276,76 Fr pour un F4 de 68 m2 surface habitable, contre 2.767,60 Fr par an soit par mois 230,63 Fr sous l'ancien régime ;

- ce n'est que par l'exploitation systématique offerte par les fonds 1 % que des loyers aussi raisonnables sont possibles, en plein Paris.

Le coût du terrain est corrigé par la très forte densité du programme (le nombre de m2 habitables est plus que double de celui du terrain acheté) et par le prix modéré de la construction proprement dite ;

- de la 10ème à la 20ème année, les dépenses réelles en intérêts et capital sont pratiquement égales au montant global des loyers autorisés. De la 6ème à la 10ème et de la 21ème à la 42ème, il existe au contraire une marge confortable pour rémunérer le capital de la Société ;

- il est possible que les loyers soient en définitive, malgré le nouveau régime, limités à 10 % des prix du Foncier, ce qui nécessiterait la constitution de réserves pendant les premières années, pour faire face à un certain excédent des charges de la 10ème à la 20ème année (735.500 Fr de charge pour un montant de loyers de 650.000 Fr seulement) : en effet, les Organismes collecteurs de 1 % n'ont accepté de faire des prêts aussi élevés que sous la condition expresse que les loyers seraient fixés au niveau le plus bas possible ;

- si une partie importante des apports avait dû être financée par le capital, celui-ci aurait dû être augmenté à due concurrence, la trésorerie de la Société étant assez étroite. Il en serait résulté des charges nouvelles en reconstitution et rémunération du nouveau capital engagé (voir analyse et remarques de l'Exemple D), et le planning financier annuel eût dépassé le montant autorisé pour les loyers.

Et si, pour échapper à la limitation autoritaire de ces derniers (elle n'existe, dans le secteur privé, que pour les prêts spéciaux du Foncier à 30 ans d'échéance), on avait recouru à des emprunts à 20 ans par exemple, la charge finale en eût été diminuée dans des proportions notables, mais la réduction de la période d'amortissement eût alourdi les annuités à payer au delà de niveaux correspondant aux loyers souhaités par les Organismes pourvoyeurs de fonds 1 %. A 20 ans en effet, l'annuité atteint 524.000 Fr en chiffres ronds contre 354.000 en 30 ans.

SYNTHESE DES ELEMENTS ESSENTIELS DE COMPARAISON ENTRE LES 6 EXEMPLES ANALYSES

	<u>Exemple A</u> H.L.M. loca- tion simple.	<u>Exemple B</u> H.L.M. acces- sion propriété	<u>Exemple C</u> Logécos 10 Fr accession
Prix du terrain viabilisé par M2	28,45 Fr	47,70 Fr	246,66 Fr
% terrain viabilisé - programme	9,06 %	24,76 %	33,27 %
Coût de la construction seule par M2	461,46 Fr	407,50 Fr	452,30 Fr
Coût du M2 habitable (sans charges)	551,03 Fr	739,82 Fr	798,01 Fr
Coût du m2 habitable (avec charges de tous financements)	707,19 Fr (45 ans)	(1) 966,52 Fr (25 ans)	(2) 971,89 Fr (20 ans)
Coût de tous financements par rapport au programme	28,3 %	30,6 %	21,7 %
Charges de tous financements seuls au M2 habitable	156,16 Fr (45 ans)	(1) 226,70 Fr (25 ans)	(2) 173,88 Fr (20 ans)
% du prêt principal- programme	85,0 %	63,4 %	51,4 %
Coût du financement prêt principal	22,6 %	30,5 %	34,4 %
% prêt complémentaire-programme	11,7 %	11,6 %	-
Coût du financement prêt complémentaire	106,0 % (30 ans)	86,2 % (25 ans)	-
% des apports-programme	3,3 %	26,5 %	48,6 %
	<u>Exemple Cbis</u> Logécos 10 Fr accession.	<u>Exemple D</u> Logécos en location pure	<u>Exemple Dbis</u> Logécos en location pure
Prix du terrain viabilisé par M2	19,48 Fr	138,83 Fr	508,35 Fr
% terrain viabilisé-programme	16,2 %	17,0 %	31,2 %
Coût de la construction seule par M2	386,27 Fr	456,40 Fr	414,77 Fr
Coût du M2 habitable (sans charges)	521,96 Fr	669,16 Fr	777,50 Fr
Coût du M2 habitable (avec charges de tous financements)	(1) 635,68 Fr (20 ans)	(3) 1.004,94 Fr (30 ans)	989,84 Fr (30 ans)
Coût de tous financements par rapport au programme	21,6 %	50,1 %	27,3 %
Charges de tous financements seuls au M2 habitable	(1) 114,28 Fr	(3) 335,78 Fr	212,34 Fr
% du prêt principal-programme	64,4 %	72,0 %	52,3 %
Coût du financement prêt principal	34,4 %	48,5 %	52,1 %
% prêt complémentaire-programme	11,4 %	-	(4) -
Coût du financement prêt complémentaire	12,7 % (5 ans)	-	-
% Apports-programme	25,2 %	28,0 %	45,7 %

- (1) apports personnels non compris.
 (2) y compris apports personnels (estimés)
 (3) y compris charges apport capital.
 (4) intérêts repris dans financement général.

LES PROBLEMES ACTUELS

Les exemples analysés confirment les observations qui avaient été formulées au chapitre "Structure et évolution du crédit à la Construction".

I - Afin de contenir la présente étude dans des limites raisonnables, on s'est abstenu d'analyser un programme basé sur la prime à 6 Fr avec prêt du Foncier. Ce système concourt pourtant dans des proportions assez notables au financement de la construction. Mais il paraît se situer au delà de la notion de logements sociaux, non parce que les prêts de l'Etat n'y jouent pas un rôle essentiel, mais parce que l'importance des annuités en intérêts et en principal dépasse très souvent les moyens des personnes ou des ménages ne disposant que de ressources modestes.

Les prêts spéciaux primés à 6 Fr ne peuvent aller au delà de 20 ans avec une annuité constante de l'ordre de 9,30 %. En règle générale, ils ne couvrent pas plus de 50 % du montant des programmes.

II - Observation analogue pour les prêts spéciaux primés à 10 Fr mais dont la durée ne dépasse pas 25 ans ou, à fortiori, 20 ans. Dans ce cas, les loyers échappent à toute limitation. Les annuités résultant de la durée plus courte des amortissements peuvent être supportées par des revenus modestes, à condition toutefois que le montant forfaitisé du prêt soit voisin de la moitié de celui du programme et sous réserve que le financement des prêts soit très peu onéreux (exemple C.).

III - Sous ces réserves, la structure actuelle du financement de la construction sociale appelle un certain nombre de remarques essentielles :

a/ par le jeu des prêts à taux réduits et des prêts spéciaux, l'Etat accorde une aide capitale à la construction sociale. Grâce à cette aide, des taux d'intérêts constants existent qui échappent aux fluctuations des marchés et restent en dehors des contingences, politiques ou autres. Ces taux sont si bas qu'on ne voit pas comment ils pourraient être réduits davantage, sauf pour l'Etat de prendre la Construction directement et totalement en main.

A la base donc, sécurité et coûts des financements imbattables, sans rapport aucun avec le coût réel de l'argent.

b/ Les primes appliquées en bonification d'intérêt sont une "aide à la pierre". Il s'y ajoute l'allocation-logement, qui est une "aide aux personnes".

A l'inverse des bonifications d'intérêt, celle-ci ne peut évidemment avoir aucune incidence sur le coût du financement. Elle joue cependant un grand rôle : en atténuant le poids des loyers résiduels ainsi que celui des annuités en intérêt et en capital, elle permet de relever progressivement aussi bien les loyers intéressés que les prix plafonds. Par là, la charge des financements complémentaires avec celle des apports devient plus tolérable.

L'allocation-logement est souvent élevée : à Paris, un ménage avec 4 enfants peut obtenir, suivant le niveau de ses ressources, une allocation allant de 70 à 100 Fr. par mois.

Une refonte de l'allocation-logement est actuellement à l'étude, dans le sens d'une répartition plus sociale grâce à laquelle les revenus les plus humbles seraient beaucoup plus largement aidés.

La tendance va de toute évidence dans le sens d'une plus grande vérité des loyers en ce qui concerne le locatif, et des coûts réels en ce qui concerne l'accession. Une meilleure répartition de l'allocation-logement semble pouvoir permettre, à dépense égale pour l'Etat, des relèvements progressifs, tant pour les loyers que pour les annuités d'accession sans alourdissement dangereux des charges incombant aux intéressés.

IV - Les remarques formulées sous a/ et b/ constituent en quelque sorte l'actif du bilan de la structure du financement de la construction sociale.

Ces éléments positifs jouent un rôle considérable puisque, malgré la forfaitisation, les prêts à taux réduits et les prêts spéciaux couvrent encore (compte tenu de la province où les pourcentages sont plus élevés qu'à Paris et dans les grands centres en raison du prix relativement plus bas des terrains) quelque 60 % des investissements opérés chaque année dans la construction.

V - Côté passif. - Sauf les prêts complémentaires du Trésor (3% et 20 ans) auxquelles seules les H.L.M. locatives ont accès et en dehors de l'utilisation des fonds 1 %, la possibilité n'existe pratiquement pas de financer à long terme, par les moyens traditionnels, les quelque 40 % des programmes non couverts par les prêts principaux.

Les personnes morales comme les personnes physiques doivent recourir, pour les financements dits complémentaires, à des opérations à moyen terme (5 ans en règle générale et parfois 3 à 4 ans seulement) dont les charges d'intérêt et d'amortissement conjuguées posent des problèmes de trésorerie souvent insolubles.

a/ La forfaitisation avait pour but essentiel de maintenir en chiffres absolus l'effort de l'Etat à un niveau relativement constant tout en permettant, -par une participation de plus en plus large des capitaux purement privés et de l'épargne- de soutenir et même d'accélérer le rythme de la construction sociale. La parcimonie qui a présidé à l'origine à la fixation des forfaits et la prudence avec laquelle ils ont été aménagés depuis lors traduisent par ailleurs le souci des Pouvoirs publics de juguler toute hausse inconsidérée, pour le prix des terrains comme pour le coût de la construction ;

b/ toute la question est de savoir si les capitaux purement privés ainsi que l'épargne peuvent trouver dans la construction sociale des éléments de sécurité et de rentabilité au moins égaux à ceux qui leur sont assurés ailleurs, sans excéder pour autant les possibilités des constructeurs d'abord, des acquéreurs ou des locataires ensuite.

Du point de vue des intérêts, la concurrence joue suivant la nature des capitaux prêts à s'investir et en fonction des besoins -très variables- des différents secteurs d'activité. Une telle concurrence est parfaitement saine en soi. Dès l'instant que les prêts principaux échappent aux fluctuations du marché monétaire, les distorsions qui peuvent exister, en matière de coût de l'argent, suivant l'origine des capitaux prêtés donnent leur chance aux plus avisés lorsque se nouent les opérations complémentaires. Et dans l'ensemble, le crédit ne coûte pas plus cher en France qu'ailleurs.

Les taux d'intérêts eux-mêmes et, davantage encore, le montant des prêts complémentaires varient aussi dans des proportions non négligeables, en fonction de la nature et de l'étendue des garanties fournies par l'emprunteur. Or celui-ci doit réserver pour le prêt principal une hypothèque de premier rang portant, conformément aux règles du droit français, sur la totalité du bien immeuble offert en garantie. Il ne peut guère proposer que des hypothèques de second rang dont on doit bien constater que l'usage, en France, manque de souplesse et d'ampleur : tel qu'il se présente actuellement, le système hypothécaire français est loin d'offrir la même efficacité que certains régimes étrangers. Il y a là un problème dont on croit savoir qu'il retient, en ce moment même, l'attention des milieux compétents.

Pour l'heure, les emprunteurs sont amenés à se rabattre de plus en plus sur les garanties accordées par les Collectivités publiques. Le moins que l'on puisse dire est que les avantages qu'ils en retirent ne sont pas toujours à la mesure des inconvénients qu'elles présentent...

Si on ajoute que l'Etat, -par des émissions qui lui sont propres- ainsi que par les priorités réservées au Secteur nationalisé -est à la fois- l'inspirateur et le façonnier des investissements à long terme, on aperçoit que la quasi impossibilité d'emprunter à long terme sur le marché privé constitue une lacune que seuls les Pouvoirs publics peuvent combler car elle met en cause la politique financière et monétaire du pays.

VI - Tout un éventail de Services, Organismes ou Etablissements de crédit . facilite le financement des apports que les particuliers doivent réunir. A des conditions extrêmement variables suivant les cas, l'accession à la propriété, l'attribution-vente ou la location-coopérative ont ainsi tant bien que mal trouvé leur solution.

Il semble cependant que la cote d'alerte soit atteinte : le décalage grandissant qui existe entre le niveau des forfaits (en dépit des relèvements opérés jusqu'ici) et celui des coûts réels ne peut être indéfiniment absorbé par les apports personnels. A partir d'un certain point, les intéressés risquent de se trouver entraînés dans des opérations qui les dépassent financièrement et il y a là un danger social réel.

Les Sociétés qui construisent en vue de l'exploitation locative pure peuvent difficilement couvrir par capital les apports indispensables : les charges d'intérêt et d'amortissement que suppose le recours à des investissements massifs par capital sont peu compatibles avec le maintien des loyers à des niveaux sociaux. D'où le système des apports en fonds 1 % sous les différentes formes permises. Des organismes spécialisés, les C.I.L.- en ont été les instigateurs. Des sociétés privées aménagent leurs statuts pour pouvoir suivre leur exemple. Il y a là peut-être une solution partielle au problème du financement de la construction sociale, en locatif surtout, alors que jusqu'ici les fonds 1 % n'avaient constitué souvent qu'une formule d'appoint.

VII - Bien d'autres écueils existent :

- complexité et durée excessive des formalités administratives. Il s'écoule souvent 2 à 3 ans entre l'achat du terrain et le commencement des travaux. Or c'est précisément l'achat du terrain qui requiert les opérations financières les plus onéreuses, allant des emprunts demandés aux notaires, aux découverts bancaires et aux prêts d'organismes spécialisés, lesquels demandent des garanties ou caution souvent onéreuses ;

- hausse continue des prix des terrains. C'est actuellement la préoccupation numéro 1. Il faut bien dire qu'aucune des tentatives faites par les Pouvoirs publics en vue de l'empêcher n'a donné jusqu'ici de résultats probants. Les H.L.M. elles-mêmes, -bien qu'étroitement liées aux Collectivités et recevant de ces dernières des facilités que n'a pas le secteur privé- considèrent avec inquiétude l'évolution de la situation ;

- servitudes imposées aux constructeurs. Elles alourdissent parfois exagérément les programmes et augmentent les prix de revient au m² habitable dans des proportions très variables.

L'obligation qui est faite aux constructeurs, dans les grands centres urbains, d'aménager des garages et parkings pose, elle aussi, de graves problèmes de financement car il n'y a, en la matière, ni prêts principaux ni prêts complémentaires.

- du point de vue fiscal. Alors que la construction des logements sociaux et leur exploitation avait bénéficié jusqu'à ces derniers temps d'un régime fiscal extrêmement favorable, la Loi du 15 mars 1963 portant réforme de la fiscalité immobilière comporte des incertitudes et suscite des inquiétudes.

Sous réserve que les textes d'application n'ont pas encore été établis, on peut craindre que le nouveau régime de la taxe à la valeur ajoutée T.V.A. ne se traduise par un certain alourdissement, au stade des achats de terrains. Si par ailleurs, les H.L.M. restent exonérées des B.I.C., les sociétés de droit commun risquent d'y être soumises dans l'avenir, alors qu'il y avait exonération pendant 25 ans pour l'exploitation d'immeuble comptant au moins les 3/4 de logements d'habitation. Cet avantage ne serait maintenu, -sans limitation dans le temps- que pour les bénéficiaires d'exploitation des "Sociétés d'investissements immobiliers", dont la création est prévue par la loi précitée, sans que les statuts-types aient encore été établis. Si la suppression de cette exonération était maintenue, un grand nombre de constructeurs seraient frappés, en même temps qu'un coup très dur serait porté à la construction en vue de l'exploitation locative.

On prête à la Puissance publique l'intention de remanier en profondeur la structure de la construction sociale et de son financement. Selon toute vraisemblance, les mesures qu'elle prépare iront dans le sens d'une répartition nouvelle de l'aide de l'Etat. Non que celle-ci doive nécessairement être réduite. Mais, à volume égal, elle pourrait se concentrer davantage au profit des classes les plus défavorisées, que ce soit en matière de prêts principaux ou par le nouvel aménagement de l'allocation-logement.

Dans cette hypothèse, il semblerait logique que les actuels logécos soient amenés à recourir de plus en plus largement aux financements privés. Les prix plafonds et le niveau des loyers se rapprocheraient ainsi de l'état de "sincérité" qui leur fait actuellement défaut. Encore faut-il que soit créée la possibilité d'emprunter à long terme et à taux normal, -à défaut de taux préférentiels- sur un marché privé qui, pratiquement n'existe pas ou, plus exactement, qui n'est pas disponible. C'est là, avec une refonte sans doute indispensable du régime des hypothèques, une question de politique financière et monétaire qui ne relève que du Gouvernement.

H.M.

Paris - Mai 1963.

LE NOUVEAU REGIME DU FINANCEMENT
DE LA CONSTRUCTION A CARACTERE SOCIAL

Deux séries de décrets et arrêtés ont modifié grandement le régime du financement de la construction sociale. La première est constituée par les décrets et arrêtés des 13 et 14 octobre 1963 (Journal Officiel du 16 octobre 1963) concernant le secteur locatif des H.L.M. La seconde comprend :

- d'une part, les arrêtés des 27 et 28 décembre 1963 pour l'accession à la propriété des H.L.M. ;
- d'autre part, des décrets et arrêtés des 24, 27 et 28 décembre 1963 pour le secteur des primes et prêts du Crédit Foncier.

Il est à remarquer que ces derniers textes ont été publiés ensemble dans le Journal Officiel du 29 décembre 1963, avec effet d'application à compter du 1er janvier 1964. Le rapprochement, que ce soit dans les normes des logements ou les montants des prêts entre les H.L.M. et les logements primés, est significatif.

I. Les H.L.M. - Secteur locatif

Le financement se caractérise par les points suivants :

a) H.L.M. ordinaires :

- les prix plafonds de la construction sont majorés d'environ 15 % ;
- les prêts - toujours forfaitaires - sont relevés en moyenne de 11 %, le taux restant de 1 % pendant 45 ans, avec différé d'amortissement et remise totale des intérêts pendant les trois premières années ;
- le financement complémentaire pourra être assuré en totalité par la Caisse des dépôts à l'aide de prêts à taux normal (5,25 % - 30 ans)..

b) Programme social de relogement (P.S.R.) :

- mêmes prêts forfaitaires que pour les H.L.M. ordinaires (1) ;
- aucun intérêt et durée de 53 ans ;

(1) En principe, pour obtenir des loyers très modiques, le prêt forfaitaire devrait couvrir 100 % des programmes ou en tout cas 85 %.

- le financement complémentaire sera assuré à concurrence de 20 % du prêt principal par la Caisse des Dépôts avec des bonifications d'intérêt de la part de l'Etat : taux de 3 % du montant du prêt pendant les 10 premières années et de 1,50 % pendant les 5 années suivantes.

En principe, 8 à 10.000 logements P.S.R. devront être construits chaque année.

c) Immeubles à loyer normal (I.L.N.) :

- ce sont toujours les mêmes prêts forfaitaires mais le taux d'intérêt est porté à 5 % (au lieu de 3,50 %), tandis que la durée est réduite à 30 ans (au lieu de 45 ans). Le différé d'amortissement et la remise d'intérêts pendant les trois premières années subsistent.

- le Ministère des Finances s'est engagé à assurer le financement complémentaire en totalité. Il s'agirait de prêts indexés conclus auprès des Cies d'assurances ou des caisses de retraites à des taux variant entre 3 et 5 %. Un accord est intervenu tout récemment avec les mutuelles et caisses de retraites.

II. Les H.L.M. - Accession à la propriété

a) Montant des prêts :

A leur tour, les prêts en accession à la propriété sont devenus forfaitaires. Leurs montants (inférieurs aux prêts H.L.M. locatifs de 11 à 14 % selon le type de logement) en sont différents selon que les logements sont construits dans la région parisienne ou dans les autres départements.

Les prêts forfaitaires peuvent être majorés dans certains cas, qui ont toujours été prévus d'ailleurs par la législation des H.L.M. :

- les fonctionnaires bénéficient de prêts majorés de 20 % ;
- les pensionnés de guerre ou du travail ont droit à une majoration du prêt de 10 % ;
- une majoration de 1.000 Frs par logement est prévue dans le cas de maisons individuelles construites par groupes de plus de 10 logements (les immeubles collectifs sont exclus).

b) Durée des prêts : le maximum revient de 30 ans à 25 ans.

c) Taux d'intérêt :

les prêts seront consentis au taux de 4,15 % (au lieu de 2 %) avec une remise d'intérêt égale à 2,50 % du capital pendant les 5 premières années et 1 % pendant les 5 années suivantes.

d) Les prêts familiaux :

C'est une innovation, par rapport à la législation antérieure, qui doit permettre aux accédants à la propriété de réduire leur apport personnel (lequel, de toute façon, doit être égal à 20 % du montant du programme, quel que soit l'organisme par l'intermédiaire duquel le prêt est accordé ; il peut être réduit à 10 % en faveur des fonctionnaires, des invalides de guerre ou du travail et des chefs de famille ayant au moins trois enfants).

Ce sont des prêts complémentaires, également forfaitaires, qui sont accordés par la Caisse des Dépôts, en fonction de la composition de la famille et du type de logement réalisé par elle, aux mêmes conditions que celles du prêt principal, c'est-à-dire 25 ans au maximum, au taux de 4,15 %, ce dernier bénéficiant des remises déjà signalées.

III. Le secteur des primes et prêts du Crédit Foncier

Le nouveau régime se caractérise par sa simplification : en effet, il n'existe plus qu'une seule catégorie de logements susceptibles d'être construits avec des prêts spéciaux. Les "logements économiques et familiaux", qui bénéficiaient de la prime à 10 Frs, sont supprimés. Seule subsiste la prime à 6 Frs, forfaitisée par type de logement et accompagnée ou non de l'octroi d'un crédit.

Il n'y a plus de surfaces maximales par type de logement mais simplement des surfaces minimales. Il est spécifié que les primes ne seront pas accordées pour des logements, dont la surface excède 150 m² ou, lorsqu'ils doivent être occupés dès leur achèvement par six personnes au moins, 190 m². Quant aux surfaces minimales, elles ont été relevées dans de bonnes proportions.

Enfin, pour les prêts spéciaux, comme pour les plafonds des coûts de construction, il n'y a plus que deux zones - la région parisienne et le reste de la France - les prêts étant forfaitisés en conséquence.

Autre innovation, en ce qui concerne les coûts : outre les plafonds des coûts de la construction seule (système qui a toujours existé), la nouvelle réglementation introduit la notion de prix de revient des logements neufs - toutes dépenses confondues - par m² de surface habitable, prix au-delà duquel aucune prime n'est accordée et par conséquent aucun prêt.

Ce prix de revient ne peut dépasser :

- dans la région parisienne : 1.300,-- Frs par m² habitable
- dans les autres départements : 1.000,-- Frs par m² habitable

A - L'accession à la propriété :

a) Les prêts principaux : ce sont les mêmes prêts forfaitaires que pour les H.L.M. en accession à la propriété. Les montants en sont un peu plus élevés que ceux relatifs au régime précédent de la prime à 6 Frs. Seule une majoration de 900 Frs par logement est prévue pour les immeubles avec ascenseurs (au-delà de 4 niveaux).

La durée et le taux d'intérêt, par contre, diffèrent de ceux des H.L.M. :

- durée : 20 ans au maximum ;
- taux d'intérêt : 5 % avec un différé d'amortissement de quatre ans et demi.

b) Les prêts familiaux : ce sont également les mêmes que pour les H.L.M. Simplement, c'est le Crédit Foncier qui les dispensera en lieu et place de la Caisse des Dépôts, aux mêmes conditions que le prêt principal, c'est-à-dire 5 % pendant 20 ans au maximum.

B - Le secteur locatif :

a) Le montant des prêts destinés aux logements locatifs est à peine plus élevé que celui des prêts concernant l'accession à la propriété. Mais l'on constate une amélioration par rapport aux montants des prêts concernant les anciens "logements économiques et familiaux" locatifs.

D'autre part, ces prêts bénéficient toujours d'une durée plus longue : 30 ans. Le taux d'intérêt est de 4,25 % au lieu de 5 %.

b) Aucun prêt complémentaire n'est prévu de la part du Crédit Foncier. Le constructeur doit donc rechercher ailleurs les compléments nécessaires, pour lesquels l'accord de la Banque de France est indispensable dès lors que le prêt complémentaire est consenti par un organisme de crédit pour une durée supérieure à 5 années.

c) Le décret du 24 décembre 1963, dans son article 37, dispose que le contrat du prêt spécial fixe les conditions auxquelles les baux consentis pour la location des logements devront satisfaire, notamment en ce qui concerne la durée et le prix de location.

La circulaire du Ministre de la Construction en date du 11 avril 1964 prévoit que la durée du bail devra être de 3 ans au moins et résiliable à la seule volonté du locataire. En ce qui concerne le loyer, la circulaire dispose simplement qu'il sera fixé en fonction du prix de revient total du logement. Rien n'est encore officiel mais c'est le taux de 8 % du prix de revient total qui est le plus souvent avancé actuellement.

IV. L'allocation de logement

A côté des divers systèmes de financement proprement dits de la construction sociale, existe l'allocation de logement, dont le régime a été remanié par les décrets de juin 1961 et de novembre 1963 dans le sens d'une répartition plus sociale.

Cette aide, personnalisée en fonction des revenus, du nombre des personnes à charge ainsi que des montants des annuités d'intérêts et d'amortissements ou des loyers, joue un rôle très important en atténuant la charge que supportent les accédants à la propriété ou les locataires, suivant le cas.

L'aide de l'Etat joue de toute évidence un rôle de plus en plus important au moyen de l'allocation de logement. On constate en effet une augmentation constante du nombre des bénéficiaires, environ 100.000 personnes par an : 608.341 au 30 juin 1960 ; 707.450 au 30 juin 1961 et 808.875 en juin 1962. Tout laisse prévoir qu'en 1963, le nombre des allocataires dépassera 900.000. En chiffres absolus, cela représente 361.809.000 Frs au 30 juin 1960 ; 430.600.000 Frs au 30 juin 1961 et 580.620.000 Frs au 30 juin 1962.

C O N C L U S I O N

Conformément aux prévisions articulées en conclusion de l'Etude remise au mois de mai 1963, la nouvelle réglementation édicte de nombreuses modifications au financement de la construction. Le régime nouveau paraît appeler essentiellement les remarques suivantes :

- a) Simplification : les normes sont maintenant approximativement les mêmes, qu'il s'agisse du secteur des H.L.M. ou de celui des prêts du Crédit Foncier.
- b) L'Etat concentre de plus en plus son effort au profit des classes les plus défavorisées. Il n'est pas surprenant que cette orientation nouvelle bénéficie en premier lieu aux H.L.M.

Cependant, la création récente des "sociétés immobilières d'investissement" témoigne de la volonté des pouvoirs publics de mettre en place un secteur locatif, financé par des moyens privés. Ce secteur pourra se substituer notamment aux anciens "logécos" locatifs, dans la mesure où le prix de revient des capitaux dans les sociétés immobilières d'investissement restera modéré. Le système est d'application trop récente pour qu'il soit encore possible d'en préjuger les résultats. Sans doute, peut-on dès maintenant prévoir que pour maintenir les loyers de cette catégorie de logements dans des limites "sociales", des mesures nouvelles devront être imaginées, qui permettent à la petite épargne de participer plus largement de proche en proche au financement de cette catégorie de logements.

c) Les conditions d'accès aux H.L.M. sont devenues beaucoup plus strictes, notamment en ce qui concerne les plafonds des ressources prises en considération : dans la région parisienne, pour un ménage sans enfants ayant plus de trois ans de mariage, le plafond du salaire imposable est revenu de 1.084,- Frs au 1er janvier 1963 à 903,- Frs au 28 décembre 1963, pour le locatif. Au delà de ce niveau de ressources, il n'y a pas en principe de possibilité d'accès aux H.L.M.

d) De même, pour l'accession à la propriété d'un logement primé, des plafonds de ressources ont été institués, plafonds qui sont supérieurs d'environ 30 % à ceux des H.L.M. en accession à la propriété.

Désormais donc, des revenus "moyens" supporteront un taux d'intérêt de 5 %, alors que des revenus largement supérieurs ont bénéficié dans le passé de taux allant de 2,75 % à 3,75 %.

e) Cet ensemble de mesure peut et doit être interprété comme un durcissement de la puissance publique vis-à-vis de la notion de "logement social". Celle-ci répond maintenant, non seulement à des normes techniques ou autres en matière de logement, mais également à la capacité pour les intéressés de supporter, soit des loyers d'un niveau donné soit, pour l'accession à la propriété, des annuités d'intérêt et d'amortissement d'un niveau également donné.

C'est dans ce domaine qu'il est permis de penser, sans anticiper dangereusement sur le futur, que la question des prêts complémentaires n'a sans doute pas reçu, à l'heure qu'il est, de solution suffisante. Sans reprendre à notre compte des critiques trop souvent entendues, il est aisé d'observer que les conditions d'obtention de prêts complémentaires sont à la fois trop strictes et trop onéreuses.

Cela, dans le même temps où la forfaitisation des prêts principaux est restée très en-deça de l'accroissement des coûts réels de la construction.

La question du prêt complémentaire, de relativement secondaire qu'elle était encore il y a 10 ans, tend à prendre de plus en plus la première place.

.../...

f) Cette préoccupation n'échappe pas aux Administrations compétentes, qui envisagent à très bref délai une refonte et un élargissement important de "l'épargne-crédit", dans le sens qui a fait largement ses preuves à l'étranger (augmentation du plafond des dépôts d'épargne-crédit ; raccourcissement des délais à partir desquels des prêts peuvent être obtenus ; relèvement de l'importance de ces prêts ; allongement de leur durée et - peut-être - abaissement de leurs taux d'intérêt).

g) Mention sera faite également de l'importance grandissante prise par le prix du terrain dans le coût d'ensemble des programmes. Ce phénomène, pour n'être pas particulier à la France, contribue dans une large mesure à accroître les difficultés signalées ci-dessus, pour compléter le financement des programmes.

Force est de reconnaître que jusqu'ici les mesures d'ordre fiscal édictées par les pouvoirs publics, en vue de supprimer la spéculation sur les terrains, sont restées lettre morte. Il est assez habituel que des mesures de ce genre commencent par susciter de la part des propriétaires ce que l'on pourrait appeler un comportement "d'auto-défense".

Il n'est pas exclu qu'à la longue le but recherché puisse se rapprocher peu à peu. Là encore des innovations sont à l'étude, comme par exemple celle de l'institution d'un système "bail-construction", dont il ne nous appartient pas de juger la nature ni les conséquences au point de vue strictement juridique, mais qui s'apparente au système dont il fut fait dans le passé un usage étendu et bénéfique : celui des baux emphytéotiques.

Monographie concernant
l'ITALIE

par P. PAGLIAZZI

1. Introduction

L'important rapport de Salvatore Alberti consacré au "Financement de la construction de logements populaires en Italie" et d'ores et déjà joint aux documents de la Commission, permet de faire l'économie de la longue introduction qu'exigeraient la complexité et la variété de la matière.

Un bref résumé accompagné d'un rappel des données fondamentales doit donc suffire pour éclairer davantage les données numériques fournies ci-après et en permettre une meilleure interprétation.

Il est de fait que les dispositions relatives au logement économique et populaire recouvrent en Italie le grand intervalle de temps qui s'est écoulé entre les années 30 et 60. Bien qu'elles aient toutes pour objectif final de fournir un toit aux catégories sociales les moins fortunées, ces dispositions reflètent une diversité de conditions tenant soit à l'urgence et à l'intensité des besoins à satisfaire, soit aux modes d'action de l'administration publique.

Du fait de la diversité des dispositions, des modalités et des interventions, il n'a pas été possible de définir nettement un coût unique de financement du logement populaire; des coûts multiples ont donc été déterminés correspondant aux diverses modalités de financement qu'autorise la réglementation en vigueur.

Peut-être serait-il possible, en interpolant les cas envisagés, d'établir un coût moyen des financements en question, mais il s'agirait alors d'une simple indication valable en règle générale, sans rapport avec les réalités du problème, les seules qui présentent un intérêt.

Il importe également de noter que les résultats fournis par les tableaux de chiffres ne sauraient être toujours considérés comme des données définitives, du fait qu'ils sont souvent subordonnés au principe "res sic stantibus", essentiellement lorsqu'il s'agit de la situation du marché. De fait, on peut admettre sans peine que lorsqu'en particulier les disponibilités indispensables au financement des constructions proviennent du

.../...

marché des capitaux, les conditions du financement ou, en d'autres termes, son coût, sont fonction des taux d'intérêt auxquels ledit marché permet d'obtenir les capitaux indispensables. Cette remarque est très importante car, étant donné les fluctuations de la tendance du marché des capitaux, les situations de lourdeur particulière, telles par exemple que celles qu'on a connues ces temps derniers, peuvent amoindrir (parfois considérablement) les facilités consenties sous diverses formes, des fiscales aux contributives. Cette variable confère aux calculs un élément d'incertitude qui imprègne l'ensemble de la question du coût de financement des constructions facilitées. Différent est le cas des constructions subventionnées, en particulier lorsque ces constructions sont intégralement financées soit par des fonds publics, soit par des organismes consentant des prêts à des conditions immuables.

Cette situation est telle qu'elle pourrait amener les autorités compétentes à envisager une plus grande uniformité des conditions de financement et des interventions : c'est là toutefois une appréciation qui sort du cadre de la présente enquête. Qu'il nous soit seulement permis de signaler le fait que devant l'importance que présente encore le problème du logement populaire en Italie et la charge considérable que représente son financement dans le cadre de l'ensemble des investissements indispensables au pays, la multiplicité des formes d'intervention et la variété d'origine des fonds peuvent avoir leur utilité étant donné l'alternance des situations du marché, les diverses possibilités de concours du secteur public, les capacités, encore inégales, dont font preuve les catégories sociales d'où émane la demande de logements à caractère économique et populaire quand il s'agit de compléter les financements.

.../...

2. Les principales modalités de la construction de logements économiques et populaires

Les lois qui sont à la base des interventions publiques dans le secteur de la construction de logements économiques et populaires sont essentiellement au nombre de quatre : R.D. du 28 avril 1938, n° 1165; loi du 2 juillet 1949, n° 408; loi du 10 août 1950, n° 715; loi du 14 février 1963, n° 60.

Le crédit à la construction de logements subventionnés est le fait, en dehors des particuliers, des organismes prévus par le texte unifié du 28 avril 1938, n° 1165. Ces organismes comprennent des établissements de crédit, des compagnies d'assurance et de prévoyance, des personnes morales, des instituts de crédit foncier et du logement.

La diversité de structure des organismes autorisés à consentir les financements, l'origine et les procédés de réunion des fonds destinés à ces financements, déterminent le montant, les taux et la durée des opérations exécutées en faveur des constructions subventionnées de logements.

Les sommes destinées aux opérations en question peuvent être constituées des éléments suivants :

- réserves mathématiques des compagnies d'assurance, fonds de prévoyance, capitaux recueillis sur le marché monétaire par les établissements de crédit;
- fonds obtenus sur le marché monétaire grâce à l'émission de titres, comme c'est le cas pour les instituts de crédit foncier;
- fonds publics, ainsi que prévu par la loi du 10 août 1950, n° 715;
- fonds provenant de l'Etat, des travailleurs et des employeurs, capitaux provenant de la liquidation du patrimoine de la "Gestion INAcasa", comme prévu par la loi du 14 février 1963, n° 60.

Il est bien évident que lorsque les fonds nécessaires aux financements ne proviennent pas de l'Etat ou de contributions particulières (lois du 10 août 1950, n° 715 et du 14 février 1963, n° 60),

.../....

le coût des opérations et l'offre de crédit sont fonction de la tendance du marché financier.

Il est bon de rappeler le cas des instituts de crédit foncier, lesquels, ainsi qu'il a été dit précédemment, se procurent les fonds pour l'octroi de prêts au moyen de l'émission de titres (obligations). La loi fixe le taux d'intérêt et la commission maximum relatifs aux opérations desdits instituts (actuellement 5 et 1 %). Il existe cependant un autre facteur qui influe sur les coûts effectifs de prêts, plus précisément "l'écart titres" représenté par la différence entre la valeur nominale des titres émis pour faire face aux financements et le prix de réalisation obtenu de la vente.

La possibilité de placement des titres et leur prix, en fonction du marché financier, déterminent respectivement l'offre de crédit et le coût des opérations.

Différent est le cas de la Caisse de dépôts et prêts, organisme d'Etat qui recueille l'épargne parvenant aux caisses postales; pour cet organisme, le gouvernement fixe chaque année le taux qu'il convient d'appliquer aux financements.

Pour ce qui est des financements comportant l'utilisation de fonds particuliers, il convient d'attirer spécialement l'attention sur la loi du 14 février 1963, n° 60 (dont les dispositions réglementaires vont bientôt être publiées), du fait qu'il s'agit d'une législation récente. Ladite loi prévoit la liquidation du patrimoine immobilier de la "Gestion INA-casa" ainsi que l'établissement d'un programme décennal de construction de logements destinés aux travailleurs.

La liquidation du patrimoine de "l'ex-Gestion INA-casa" s'effectuera par la gestion en propriété des logements donnés en location-vente (sous réserve du paiement de l'indemnité de rachat pour les échéances restant à courir) ou mis en location (le rachat interviendra dans la période de 25 ans à partir de la date de mise en location). On prévoit également le paiement anticipé des échéances encore dues, escomptées au taux de 5 %.

..../...

Les logements non transférés en propriété seront remis aux Instituts autonomes de logements populaires ou aux autres organismes habilités aux termes du texte unifié du 28 avril 1938, n° 1165, lesquels devront verser à la "Gestion logements pour travailleurs" les indemnités restantes de rachat ou les loyers, déduction faite des dépenses d'entretien, pendant une période, en ce qui concerne lesdits loyers, de 30 ans à partir de la date de la première attribution.

Le programme décennal de construction de logements pour travailleurs sera financé par des contributions de l'Etat, des travailleurs et des employeurs, ainsi que par le produit des indemnités de rachat et des loyers afférents à la liquidation du patrimoine de la "Gestion INA-casa". Ce programme offre aux travailleurs salariés, à l'exclusion toutefois de ceux du secteur agricole, les possibilités suivantes :

1. participer à l'attribution de logements qui seront construits pour l'ensemble des travailleurs salariés, ou de ceux construits par des entreprises, des organismes privés ou publics qui consentent à avancer les contributions à la Gestion jusqu'à concurrence du coût des constructions. De tels logements peuvent être donnés en location ou en location-vente moyennant remboursement sur une période de trente ans à des taux d'amortissement compris entre 2 et 3 %;
2. participer à l'attribution de logements destinés à des coopératives dont les sociétaires, choisis parmi les contributeurs, seraient disposés à faciliter la construction par l'apport d'un terrain ou par le versement d'une avance au moins égale, dans tous les cas, à 15 % de la dépense totale. Le rachat de ces logements est prévu sur une période de vingt ans;
3. participer à titre individuel, ou par l'intermédiaire de coopératives, à l'octroi d'un prêt pour la construction ou l'acquisition d'un logement, ou bien pour l'amélioration du logement leur appartenant.

Les prêts pour la construction ou l'achat d'un logement ne pourront excéder 85 % de la dépense admise. Les prêts pour l'amé-

lioration de logements ne pourront excéder le quart de la valeur desdits logements.

L'amortissement des prêts s'effectuera en vingt ans sur la base d'annuités d'amortissement égales à 6,50 % (taux correspondant environ à 2,63 %).

Les conditions fixées par la loi pour pouvoir participer aux attributions sont les suivantes :

- a) avoir participé aux précédents plans INA-Casa, ou bien avoir versé la contribution dont il est question dans la nouvelle loi du 14 février 1963, n° 60, pendant un mois au moins. En ce qui concerne les sociétaires de coopératives, la période minimum de contribution est d'un an;
- b) ne pas être propriétaire (les travailleurs eux-mêmes ou les membres du noyau familial) d'autres logements suffisants, mis à part le cas d'amélioration, dans la localité où se trouvent les habitations ou dans celle où elles seront construites;
- c) ne pas être propriétaire en n'importe quel lieu d'un autre logement acquis avec le concours de l'Etat ou d'un autre organisme public, ou grâce à un prêt de faveur;
- d) ne pas être propriétaire en n'importe quel lieu d'un autre logement d'un revenu annuel supérieur à 200.000 liras;
- e) ne pas disposer d'un revenu annuel imposable à l'impôt complémentaire supérieur à 1.200.000 liras, déduction faite des revenus du travail.

3. L'évolution du prix des terrains à bâtir et des autres éléments du coût de la construction

Il a été à plusieurs reprises signalé dans les pages qui précèdent de quelle façon certaines conditions à la base du dégagements des capitaux à investir peuvent avoir des répercussions importantes

.../...

sur le coût du crédit, et, en définitive, sur le coût des constructions. Il est toutefois un élément qui, petit à petit, a pris une importance considérable quant à ses incidences sur le coût global des constructions, et qui n'est autre que le prix des terrains à bâtir. Le coût des terrains constitue en particulier un problème dans les grands centres dont la population a subi un fort développement.

L'industrialisation du pays et, en particulier, la localisation des zones de développement industriel dans les centres urbains déjà importants, ont provoqué une aggravation sensible des prix des terrains.

Les organismes créés et gérés en vue de la construction de logements populaires, tels par exemple l'Institut autonome des logements populaires, l'Institut pour le logement des fonctionnaires (I.N.C.I.S.), l'I.N.A.-Casa, actuellement Gestion pour le logement des travailleurs, ainsi que les communes, se sont efforcés de trouver des terrains aux meilleures conditions soit en utilisant des patrimoines constitués dans le passé, soit en opérant des achats judicieux dans les zones non encore valorisées mais toutefois propres à de nouveaux usages, soit enfin en participant à l'organisation de services et d'infrastructures en vue de l'équipement urbain de centres périphériques dans lesquels les valeurs foncières peuvent encore être considérées comme à peu près normales, dans le coût total des constructions de logements populaires.

La cherté des terrains constitue bien entendu un problème des plus sérieux pour les organismes auxquels incombe la charge d'agir dans le secteur ; elle rend plus malaisé, pour les finances des particuliers, l'apport complémentaire indispensable à la couverture du coût global du logement ; elle provoque aussi en définitive un accroissement du coût du crédit lorsque les capitaux à investir sont obtenus sur le marché aux conditions habituelles. Si le coût des terrains va jusqu'à atteindre 20 - 25 % de l'investissement, il est bien évident que le caractère économique de la construction n'est plus exclusivement fonction des capacités organisatrices déployées ou des facilités fiscales ou contributives consenties, mais qu'il vient à dépendre d'un ensemble de facteurs qui l'influencent dès le départ de

façon très nettement négative.

La question mériterait un examen plus approfondi et au reste relève largement de la politique. Bien qu'elle ne soit pas liée directement au coût du crédit, on a voulu ici y faire allusion eu égard aux conséquences qu'elle a sur le coût des logements.

On a ces derniers temps constaté en Italie d'importantes augmentations des composantes du coût des logements dues non seulement à la progression du prix des terrains à bâtir, à laquelle il a déjà été fait allusion, et de celui de la main-d'oeuvre, mais aussi à une importante tendance à la hausse imputable au développement de la demande d'investissement sur biens réels.

A ce sujet, il n'est pas inutile de comparer les diverses catégories d'investissement pour les années 1961 et 1962 :

Investissements bruts à prix courants et à prix constants

Secteur des Biens d'investissement	Valeur (milliards de lires)			Variation en pourcentage 1962 par rapport à 1961	
	prix courants		prix 1961	prix courants	prix 1961
	1961	1962	1962		
Agriculture	528	597	566	+ 13,1	+ 7,2
Industrie	1.607	1.817	1.727	+ 13,1	+ 7,5
Transports et communications	884	1.005	1.000	+ 13,7	+ 13,1
Logement	1.236	1.528	1.415	+ 23,6	+ 14,5
Travaux publics	486	478	446	- 1,6	- 8,2
Divers	358	421	398	+ 17,6	+ 11,2
Total des investissements fixes	5.099	5.846	5.552	+ 14,6	+ 8,9
Variation des stocks	295	270	258	-	-
Total des investissements bruts	5.394	6.116	5.810	+ 13,4	+ 7,7

Source : Rapport général sur la situation économique du pays, Banque d'Italie.

L'augmentation des prix dans le secteur de la construction peut être évaluée à fin 1962 par rapport à décembre 1961 à environ 10 %, pourcentage supérieur à l'augmentation de salaire bruts des ouvriers des entreprises industrielles (1).

4. Diversité de coût pour les prêts obtenus des organismes de financement

La variété des origines des financements en vue de la construction présente une certaine gamme de conditions qui sont analysées ci-après :

a) Caisse des dépôts et prêts

Le taux applicable aux opérations de financement, ainsi qu'il a été dit pour certaines catégories bien déterminées a été, jusqu'au 1er octobre 1961, de 5,80 %. A partir de cette date, il a été ramené à 5,50 %.

.../...

(1) Salaires bruts moyens horaires dans les entreprises industrielles, comprenant tous les éléments de la rétribution (Source : Rapport général sur la situation économique du pays, Banque d'Italie) :

année 1961	au total :	334,74
année 1962	au total :	383,01

variation en pourcentage 1962 par rapport à 1961 : + 14,4 %.

Gains mensuels par ouvrier tous éléments compris :

année 1961	au total :	56.813
année 1962	au total :	61.632

variation en pourcentage 1962 par rapport à 1961 : + 8,5 %.

(Le nombre d'heures moyen mensuel de travail a été ramené de 169 h 43 m à 160 h 55 m).

Les prêts sont accordés pour une durée de 35 ans et sont garantis par une hypothèque de premier rang au profit de la Caisse.

Sont en outre à la charge de l'emprunteur la taxe de concession gouvernementale réduite au quart (5 pour mille una tantum sur le montant du prêt) ainsi que les droits d'enregistrement et les taxes hypothécaires réduits au quart sur le montant inscrit (environ 1,25 %).

Il est important de signaler qu'en vertu de la loi du 8 avril 1954, no. 144, les prêts consentis par la Caisse des dépôts et prêts aux instituts autonomes de logements populaires sont assortis de la garantie de l'Etat. La Caisse peut cependant renoncer à l'inscription hypothécaire. Cette disposition favorise les instituts pour la construction de logements populaires qui sont en mesure de demander un complément de financement, sur les immeubles à construire, auprès d'autres organismes qui exigent l'inscription hypothécaire de premier rang.

Environ 15 à 20 % des financements sont destinés à la construction de logements populaires, pour des montants annuels de 45 à 50 milliards. Les principaux bénéficiaires des financements sont les instituts autonomes pour la construction de logements populaires (dans une proportion de plus de 50 %).

b) Compagnies d'assurance, d'assistance et de prévoyance

Les taux appliqués varient selon la conjoncture financière et également eu égard aux catégories dont relèvent des demandeurs. On peut aujourd'hui indiquer 8 % comme étant le taux normal, réduit à 7,50 % en faveur des coopératives du personnel des organismes de droit public, et à 7 % pour les fonctionnaires de l'Etat.

Il est demandé en garantie une hypothèque de premier rang sur les immeubles à construire.

Une commission de 1 % una tantum est en règle générale exigée des emprunteurs. Sont par ailleurs à la charge des requérants les droits d'enregistrement et les taxes hypothécaires ramenés au quart.

.../...

La durée moyenne des opérations est de 25 ans.

Lorsque les prêts sont assortis d'une contribution de l'Etat aux termes de la loi du 2 juillet 1949, no. 408, pour une durée de 35 ans, cette contribution est escomptée aux taux indiqués précédemment.

Le montant global des interventions desdites compagnies est soumis à limitation.

c) Instituts de crédit foncier

L'apport des instituts de crédit foncier, dans le cadre des financements en faveur de la construction de logements, est considérable. Il n'est pas possible de disposer de données statistiques concernant seulement le logement subventionné ; de toute façon, c'est à bon droit qu'on peut penser que la grande majorité des opérations en faveur des sociétés et organismes qui ne peuvent emprunter à la Caisse des dépôts et prêts ont été jusqu'alors effectuées par lesdits instituts (1).

Les conditions appliquées par lesdits instituts, sur la base de dispositions législatives bien précises, sont les suivantes :

.../...

(1) L'activité déployée par les instituts de crédit foncier au cours des cinq dernières années peut se résumer dans le tableau suivant :

<u>Année</u>	<u>Prêts consentis</u> (en millions de lires)		<u>Total</u>
	<u>Biens ruraux</u>	<u>Biens urbains</u>	
1958	6.314	99.916	106.230
1959	9.337	117.187	126.524
1960	12.425	169.881	182.306
1961	12.515	277.034	289.549
1962	8.488	379.468	387.956
1963	5.098	406.736	411.834

Source : Bulletin de la Banque d'Italie.

- taux 5 % ;
- commission (montant annuel maximum) : 1 %. Le droit de commission est appliqué à un taux constant pendant toute la durée des opérations sur le capital prêté à l'origine.

Sont également mis à la charge des emprunteurs les impôts perçus par voie d'abonnement qui grèvent les opérations, aux taux annuel de 0,25 %, à appliquer sur le reliquat du crédit consenti par les instituts à la fin de chaque année. Lesdits impôts viennent aux lieu et place des droits de timbre, d'enregistrement de hypothécaires (loi du 27 juillet 1962, no. 1228, taux 0,15 %), ainsi que de l'impôt sur la circulation des obligations (loi du 6 août 1954, no. 603, taux 0,10 %).

Les prêts consentis par les instituts de crédit foncier en faveur du logement sont versés soit sous forme de bons au même taux de 5 %, soit au comptant (dans ce cas, l'émission des obligations correspondant aux prêts est effectuée ultérieurement).

De toute façon, que les prêts soient versés sous forme de bons (lesquels, sur le plan pratique, sont acquis par l'institut en même temps qu'est consenti le prêt), ou qu'ils soient versés en espèces, une somme correspondant à la différence entre la valeur nominale des bons et leur prix de réalisation, différence qui est connue sous le nom d'écart-tires, reste à la charge des emprunteurs.

Cet écart constitue un facteur qui a une influence notable sur le coût des opérations du fait qu'il entraîne une diminution des disponibilités des emprunteurs. Cet écart peut pour certains prêts au comptant être réparti sur toute la durée des opérations. Cela revient à dire qu'en réalité un autre prêt est consenti, égal à l'écart des bons, aux taux du marché, devant être amorti dans le même laps de temps que le prêt principal.

.../...

Les cotisations des titres des instituts de crédit foncier ont connu des variations considérables au cours des années 1958 à 1962.

Voici ci-après les minimum et maximum par 100 lires nominales (les données concernent les principaux instituts) :

<u>Année</u>	<u>Minimum</u> (lires)	<u>Maximum</u> (lires)
1958	84,70	94
1959	89,10	96,90
1960	94,80	98,70
1961	96	98,60
1962	93	94,50

La durée des opérations assorties de la contribution de l'Etat est en règle générale de 35 ans. Les opérations sont fréquemment fractionnées en deux parts : la première à 35 ans pour un montant dont l'amortissement peut être couvert par le produit de la contribution de l'Etat ; la deuxième, pour la différence, à 25 ans.

En ce qui concerne les conditions qui viennent d'être exposées, il n'est pas inutile de noter que le droit de commission, dont le taux maximum est de 1 %, est très souvent ramené, dans les prêts en faveur du logement subventionné, à 0,75 % ou 0,80 %.

Les coûts effectifs des opérations de crédit foncier sont également fonction de la durée des prêts, cela parce que les éléments de coût représenté par le droit de commission - qui est appliqué de façon uniforme sur le capital original du prêt pour toute la durée de l'opération - et par l'écart-titres, qui constitue une perte immédiate, ont une incidence d'autant plus faible sur les coûts que la durée des prêts est plus longue.

.../...

Les instituts de crédit foncier sont tenus de s'assurer en garantie de leurs opérations une hypothèque de premier rang sur les immeubles à construire et peuvent opérer jusqu'à concurrence de 50 % de la valeur des immeubles donnés en garantie. La limite de 50 % passe à 75 % pour les opérations en faveur du logement économique et populaire.

Lorsque les opérations sont assorties de la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 ans, les instituts peuvent financer l'intégralité de la dépense et même au delà, le produit de la contribution de l'Etat, qui leur est cédé, représentant une garantie supérieure à 50 % de la dépense admise.

d) Caisses d'épargne

Les conditions appliquées par les caisses d'épargne sont les plus diverses. On peut affirmer sans se tromper beaucoup que les taux ont varié entre un maximum de 8,50 % (en 1958) et un minimum de 6,50 % (année 1961, début de 1962).

Les opérations sont généralement garanties par une hypothèque de premier rang : les droits d'enregistrement et les taxes hypothécaires réduits au quart restent cependant à la charge des requérants (ou bien, par application des récentes dispositions de la loi du 27 juillet 1962, no. 1228, une quote part annuelle de 0,15 % sur les sommes restant dues à la fin de chaque année).

Les interventions opérées dans le secteur par les caisses d'épargne sont très limitées en raison de la longue durée qui est exigée pour les opérations de ce genre. Cette durée, même si elle est autorisée en dérogation aux statuts par les lois qui régissent les constructions subventionnées de logement, pose des problèmes d'immobilisation qui ne sont pas faciles à résoudre étant donné les caractéristiques de l'approvisionnement des caisses, lequel, bien que se situant essentiellement dans le secteur des dépôts d'épargne, ne peut s'assortir d'engagements aussi longs que ceux qu'exigent généralement les prêts.

De fait, de nombreuses opérations ont été effectuées pour une durée très inférieure et l'escompte des contributions de l'Etat a été limité à un certain nombre d'annuités (15 - 20).

5. L'apport financier personnel

Il importe maintenant de faire une autre remarque afin de déterminer le coût effectif du crédit à la construction de logements. Compte non tenu du fait que seule une partie de ceux qui désirent construire un immeuble parviennent à bénéficier des mesures de faveur précitées, il existe des limitations en ce qui concerne le montant de la dépense pouvant donner lieu à contribution ou à prêt. Il en résulte qu'un apport personnel de la part des bénéficiaires est indispensable pour couvrir les dépenses de construction.

Nous allons passer en revue certains points concrets.

Les instructions fournies par le Ministère des travaux publics pour la répartition du crédit de trois milliards de lires en vue du versement, pendant 35 ans, des contributions pour la construction de logements populaires, autorisé par la loi du 21 avril 1962, no. 195, disposent que la contribution peut être accordée sur un coût moyen par pièce, y compris le prix du terrain, de 700.000 lires pour les communes dont la population est supérieure à 800.000 habitants, de 650.000 lires pour les communes de 300.001 à 800.000 habitants, de 600.000 lires pour les communes de 100.001 à 300.000 habitants et de 550.000 lires pour les communes de 100.000 habitants ou moins.

La dépense admise pour la contribution ne peut en outre excéder, pour chacune des catégories précitées de communes, le coût maximum déterminé comme suit pour un logement de 110 mètres carrés de superficie composé de cinq pièces principales et de deux pièces secondaires :

.../...

- communes jusqu'à 100.000 habitants	3.850.000	lires
- communes de 100.001 habitants à 300.000 habitants	4.200.000	"
- communes de 300.001 habitants à 800.000 habitants	4.550.000	"
- communes de plus de 800.000 habitants	4.900.000	"

Aux termes de la loi du 10 août 1950, no. 715 on peut admettre un coût moyen par pièce de 1.300.000 lire ; le financement peut donc atteindre, ainsi qu'il a déjà été dit, au maximum 75 % de la dépense admise.

Il a déjà été fait allusion aux apports personnels prévus par la loi du 14 février 1963, no. 60 (les dispositions réglementaires n'ont cependant pas encore été publiées).

Il est bien évident qu'étant donné les coûts actuels de la construction en Italie l'apport personnel atteint une importance notable et que les intéressés doivent y faire face soit par leurs moyens propres, soit par l'appel à d'autres moyens de financement.

Le problème est complexe du fait qu'il faut tenir compte non seulement du montant des taux, réels ou fictifs, auxquels les particuliers peuvent obtenir les capitaux suffisants, mais aussi des possibilités effectives d'obtenir le capital à investir. Il est de notoriété publique qu'il est difficile d'obtenir des crédits à plus long terme sur des bases exclusivement personnelles. L'octroi de garanties hypothécaires pour les crédits déjà utilisés et les obstacles mis à la libre disposition des constructions, lorsque celles-ci ont été réalisées dans le cadre de règlements publics et avec l'aide de contributions de l'Etat, ne permettent pas l'obtention d'autres garanties valables.

C'est donc un problème très grave pour les personnes les moins fortunées ; il peut, dans certains cas, compromettre les possibilités de construction du logement.

.../...

6. Décomposition du coût dans certains cas particuliersa) Opérations aux termes de la loi du 2 juillet 1949, no. 4081. Organisme de financement : Caisse des dépôts et prêts

Programme 1) Coopérative de logement, construction d'un immeuble comprenant neuf appartements comportant chacun 5 pièces principales et secondaires (au total 72 pièces) :

Dépenses de construction :

Terrain	6.000.000 de liras
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	45.000.000 "
	<hr/>
Total	51.000.000 de liras =====
Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	50.000.000 de liras =====
Financement de la Caisse des dépôts et prêts	50.000.000 de liras =====
Apport personnel global des sociétaires :	
- différence entre le coût et le financement	1.000.000 de liras
- dépenses d'enregistrement et hypothécaires, taxe sur les concessions gouvernementales et divers (environ 2 %)	1.000.000 "
	<hr/>
Total	2.000.000 de liras =====
Versement bimestriel déduction faite de la contribution de l'Etat	203.462 liras =====
Versement annuel correspondant (capitalisation au taux de 5,50 %)	1.248.456 liras =====
Montant du prêt déduction faite des dépenses afférentes au prêt lui-même (50.000.000 - 1.000.000)	49.000.000 de liras =====

Ainsi qu'on peut le voir, le coût de l'opération de prêt est négatif, la somme des annuités étant inférieure au montant du financement net.

L'apport personnel se monte à 2.000.000 de lires. Il est difficile de préciser de quelle façon les sociétaires ont pu se procurer les fonds pour faire face à la différence. Dans la quasi-totalité des cas, se sont les épargnes personnelles qui, en pratique, sont utilisées. En réalité, il est en fait peu probable que les sociétaires puissent obtenir un financement complémentaire en seconde hypothèque. Pour évaluer l'incidence de l'apport personnel, il est simplement permis de penser que les sociétaires ont pu contracter un emprunt auprès des particuliers ou des sociétés financières pour une durée au plus égale à cinq années et à des taux atteignant au moins 8,50 %.

Les annuités d'amortissement d'un prêt de 2.000.000 de lires à 8,50 % s'élèvent à 507.532 lires ; il s'ensuit que la charge annuelle de la coopérative se monterait pour les cinq premières années à 1.755.988 (3,44 %) et pour les trente années suivantes à 1.249.456 lires (2,45 %).

Dans le cas examiné, même compte tenu de l'apport personnel, le coût est négatif, le total des annuités étant inférieur à la dépense.

Programme 2) : Coopérative de logement, construction d'un immeuble comprenant douze appartements et au total 60 pièces principales et 24 pièces secondaires.

Dépenses de construction :

Terrain	10.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	67.000.000 "
	<hr/>
Total	77.000.000 de lires =====

.../...

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	65.000.000 de lires
Financement de la Caisse des dépôts et prêts	65.000.000 de lires
Apport personnel global des sociétaires :	
- différence entre le coût et le financement	12.000.000 de lires
- dépenses d'enregistrement et hypothécaires, taxe sur les concessions gouvernementales et divers (environ 2 %)	1.300.000 "
Total	13.300.000 lires
Versement bimestriel déduction faite de la contribution de l'Etat	264.500 lires
Versement annuel correspondant (capitalisation au taux de 5,50 %)	1.622.990 lires
Montant du prêt déduction faite des dépenses afférentes au prêt lui-même (65.000.000 - 1.300.000)	63.700.000 lires

Ainsi qu'on peut le voir, le coût de l'opération de prêt est négatif, la somme des annuités étant inférieure au montant du financement net.

L'apport personnel se monte à 13.300.000 lire.

Les annuités d'amortissement d'un prêt de 13.300.000 lires à 8,50 % s'élèvent à 3.375.084 lires ; il s'ensuit que la charge annuelle de la coopérative se monterait pour les cinq premières années à 4.998.074 lires (6,49 %) et pour les trente années suivantes à 1.622.990 lires (2,11 %).

Même dans ce cas le coût de l'opération est négatif.

.../...

2. Organisme de financement : Institut de crédit foncier

Programme 3) Coopératives de logement, construction d'un immeuble
comprenant douze appartements comportant 60 pièces, plus les
pièces secondaires (au total 60 + 24 = 84 pièces et 10 caves).

Dépenses de construction :

Terrain	8.500.000 liras
construction (y compris les plans et la ré- ception des travaux)	54.500.000 "
	<hr/>
Total	63.000.000 de liras =====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	50.000.000 de liras =====
--	------------------------------

Financement de l'Institut de crédit foncier	50.000.000 de liras =====
---	------------------------------

Apport personnel global des sociétaires :

- différence entre le coût et le financement	13.000.000 de liras
- charges relatives au financement (écart- titres, dépenses d'enquête et contractuel- les)	4.000.000 "
	<hr/>
Total	17.000.000 de liras =====

Amortissement semestriel constant, y compris
les 2,50 % semestriels, l'amortissement du
capital et de la commission au taux semestriel
constant de 0,50 % (taux % : intérêts et amor-
tissement liras 3,039 % + commission 0,50 % :
au total liras 3,539 %)

	1.769.856 liras =====
--	--------------------------

correspondant à une annuité (capitalisée au
taux semestriel de 3,13 %, y compris l'intérêt
et la commission fixe)

	3.595.108 liras =====
--	--------------------------

.../...

report :	3.595.108 liras
moins contribution de l'Etat de 4 % déduction faite des droits de timbre	1.996.000 "
Annuité nette	<u>1.599.108 liras</u>

L'annuité sur le prêt nominal est en pourcentage de 3,198, correspondant à un taux effectif de 0,64 %

Auquel il faut ajouter les charges fiscales (en remplacement des droits d'enregistrement, des droits hypothécaires et de l'impôt général sur les recettes) 0,14 %

Coût de l'opération 0,78 %

Annuité % correspondant au coût de 0,78 % 3,337 liras

Montant du prêt, déduction faite des charges connexes à l'opération (écart-titres et dépenses 50.000.000 - 4.000.000) 46.000.000 liras

L'annuité % sur le prêt net se monte à 3,561 liras, correspondant à un taux effectif de 1,28 %

Il convient en outre de considérer que le prêt est consenti au vu de rapports sur l'avancement des travaux et qu'antérieurement au début de l'amortissement du prêt lui-même un taux global de 7 % est appliqué aux sommes versées.

Le coût tenu du fait que la période de pré-amortissement, au cours de laquelle les prestations ont été effectuées, s'est étendue approximativement sur deux années, le coût de l'opération se trouve porté à 1,50 %.

Le coût global monte à 1,975 % lorsque, pour se procurer l'apport personnel, les intéressés ont dû contracter un prêt complémentaire de 17 millions de liras, à 8,50 % sur cinq années.

Ainsi qu'on peut en juger, la détermination des coûts est extrêmement complexe du fait qu'elle est fonction de facteurs divers (charges ayant un lien avec l'opération de prêt, durée de la construction, époque où sont effectuées les prestations, apport personnel).

Programme 4) Coopérative de logement, construction d'un immeuble comprenant neuf appartements et, au total, 78 pièces.

Dépenses de construction :

Terrain	7.500.000	lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux	75.500.000	"
	<hr/>	
Total	83.000.000	lires
	<hr/>	

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	83.000.000	lires
	<hr/>	

Financement de l'Institut de crédit foncier	90.000.000	de litres
	<hr/>	

Ainsi qu'il a déjà été dit, l'Institut a la possibilité de prêter une somme supérieure à la dépense admise eu égard à la valeur attribuée à l'immeuble, et compte tenu du fait que le produit de la contribution de l'Etat correspond à une couverture excédant 50 %.

Apport global des sociétaires :

- correspondant à la différence entre les frais exposés et le montant net du prêt	200.000	lires
	<hr/>	

Annuité (calculée comme dans le programme 1)	6.471.196	lires
moins contribution de l'Etat à 4 %, après déduction des droits de timbre	3.313.360	"
	<hr/>	
Annuité nette	3.157.836	lires
	<hr/>	

L'annuité sur le montant nominal est de 3,508 % correspondant à un taux effectif de	1,19 %
---	--------

repport :	1,19 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %
Coût de l'opération	<u>1,33 %</u>
Annuité en pourcentage correspondant au coût de 1,33 %	<u>3,592 livres</u>
Montant du prêt déduction faite des charges connexes à l'opération pour écart-titres et frais (90.000.000 - 7.200.000)	<u>82.800.000 livres</u>
L'annuité en pourcentage sur le prêt net est de 3,905 livres, correspondant à un taux effectif de	<u>1,85 %</u>
Coût effectif compte tenu des intérêts sur la période des prestations	<u>2,10 %</u>

On doit noter que dans le cas examiné le coût est supérieur à celui du cas précédent, bien qu'il n'y ait pas eu d'apport personnel important, et malgré aussi que la coopérative ait obtenu de l'Institut de crédit foncier un prêt complémentaire dans des conditions bien plus avantageuses que celles qu'auraient pu lui consentir des particuliers.

La différence de taux s'applique aisément par le fait que, même si l'on tient compte aussi de la différence entre la dépense admise et la dépense effective, le prêt contracté auprès de l'Institut de crédit foncier se trouve amorti en 35 ans, alors que l'opération réalisée avec des particuliers, à des conditions beaucoup moins intéressantes, est prévue pour une durée maximum de 5 ans et a, par voie de conséquence, une moindre incidence sur le taux global.

.../...

Programme 5) Coopérative de logement, construction d'un immeuble comprenant dix appartements, avec au total 70 pièces plus 10 garages.

Dépenses de construction :

Terrain	8.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux	52.000.000 "
Total	<u>60.000.000 de lires</u> =====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	50.000.000 de lires =====
---	------------------------------

Financement de l'Institut de crédit foncier	60.000.000 de lires =====
---	------------------------------

Apport global des sociétaires :

- Charges relatives aux financements (écart-titres, dépenses d'enquête et contractuelles)	4.800.000 lires =====
---	--------------------------

Annuité	4.314.130 lires
moins contribution de l'Etat à 4 %, après déduction des droits de timbre	1.996.000 "
Annuité nette	<u>2.318.130 lires</u> =====

L'annuité sur le prêt nominal est en pourcentage de 3,863 lires, correspondant à un taux effectif de	1,78 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %
Coût de l'opération	<u>1,92 %</u> =====

Annuité en pourcentage correspondant au coût de 1,92 %	<u>3,950 lires</u> =====
--	-----------------------------

Montant du prêt déduction faite des charges connexes à l'opération par écart-titres et dépenses (60.000.000 - 4.800.000)	55.200.000 lires =====
--	---------------------------

.../...

L'annuité en pourcentage sur le prêt net se monte à
4,294 lires, correspondant à un taux effectif de

2,46 %
=====

Coût effectif compte tenu des intérêt sur la période
des prestations

2,70 %
=====

Coût compte tenu de l'apport personnel (assimilé à un
prêt sur 5 ans à 8,50 %)

2,80 %
=====

Programme 6) Coopérative de logement, construction d'un
immeuble comprenant neuf appartements, avec au total 60
pièces, plus 9 caves.

Dépenses de construction :

Terrain	5.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux	41.000.000 "
Total	46.000.000 de lires =====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de
4 % sur 35 années

35.000.000 de lires
=====

Financement de l'Institut de crédit foncier

40.000.000 de lires
=====

Apport global des sociétaires :

- différence entre le coût et le financement
- charges relatives au financement

6.000.000 de lires

2.800.000 "
=====

Total

8.800.000 lires
=====

Annuité

2.876.087 lires

moins contribution de l'Etat de 4 % déduction faite des
droits de timbre

1.397.200 "
=====

Annuité nette

1.478.887 lires
=====

- 160 -

L'annuité % sur le prêt nominal est de 3,697 lires	
correspondant à un taux effectif de	1,51 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %
	<hr/>
Coût de l'opération	1,65 %
	=====
Annuité % correspondant à un coût de 1,65 %	3,784 lires
	=====
Montant du prêt déduction faite des charges liées à l'opération, écart-titres et frais (40.000.000 - 2.800.000)	37.200.000 lires
	=====
L'annuité % sur le prêt net est de 4,069 lires corres- pondant à un taux effectif de	2,11 %
	=====
Coût effectif compte tenu des intérêts sur la période des prestations	2,30 %
	=====
Coût compte tenu de l'apport personnel (assimilé à un prêt sur 5 ans à 8,50 %)	2,58 %
	=====
<u>Programme 7)</u> Coopérative de logement, construction d'un immeuble com- prenant neuf appartements, avec au total 72 pièces.	
Dépenses de construction :	
Terrain	10.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	62.000.000 "
	<hr/>
Total	72.000.000 de lires
	=====
Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	70.000.000 de lires
	=====

.../...

Financement de l'Institut de Crédit foncier	70.000.000 de lires
=====	
Apport personnel global des sociétaires :	
- différence entre le coût et le financement	2.000.000 de lires
- charges relatives au financement (écart-titres, dépenses d'enquête et contractuelles)	4.550.000 "

Total	6.550.000 lires
=====	
Annuité	5.033.151 lires
moins contribution de l'Etat de 4 % déduction faite des droits de timbre	2.794.400 "

Annuité nette	2.238.751 lires
=====	
L'annuité % sur le prêt nominal est de 3,198 lires correspondant à un taux effectif de	0,64 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %

Coût de l'opération	0,78 %
=====	
Annuité % correspondant au coût de 0,78 %	3,276 lires
=====	
Montant du prêt déduction faite des charges liées à l'opération, écart-titres et frais (70.000.000 - 4.550.000)	65.450.000 lires
=====	
L'annuité % sur le prêt net est de 3,504 lires corres- pondant à un taux effectif de	1,18 %
=====	
Coût effectif compte tenu des intérêts sur la période des prestations	1,45 %
=====	
Coût compte tenu de l'apport personnel (assimilé à un prêt sur 5 ans à 8,50 %)	1,58 %
=====	

Programme 8) Coopérative de logement, construction d'un immeuble comprenant neuf appartements, avec au total 59 pièces.

Dépenses de construction :

Terrain	8.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux	56.000.000 "

Total	64.000.000 de lires
	=====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	58.613.685 lires
	=====

Financement de l'Institut de crédit foncier	63.000.000 de lires
	=====

Apport personnel global des sociétaires :

- différence entre le coût et le financement	1.000.000 de lires
- charges relatives au financement	4.095.000 "

Total	5.095.000 lires
	=====

Annuité	4.529.838 lires
moins contribution de l'Etat de 4 % déduction faite des droits de timbre	2.339.857 "

Annuité nette	2.189.981 lires
	=====

L'annuité % sur le prêt nominal est de 3,476 lires correspondant à un taux effectif de auquel il faut ajouter les charges fiscales

1,13 %

0,14 %

Coût de l'opération	1,27 %
	=====

Annuité % correspondant au coût de 1,27 %

3,557 lires

Montant du prêt déduction faite des charges liées à l'opération, écart-titres et frais (63.000.000 - 4.095.000)

58.905.000 lires
=====

L'annuité % sur le prêt net est de 3,804 liras,
correspondant à un taux effectif de

1,68 %
=====

Coût effectif compte tenu des intérêts sur la
période des prestations

1,93 %
=====

Coût compte tenu de l'apport personnel (assimilé à
un prêt sur 5 ans à 8,50 %)

2,04 %
=====

Programme 9) Institut habilité à construire des logements économiques,
construction d'un immeuble comprenant trente-six appartements, avec au
total 236 pièces plus 36 caves.

Dépenses de construction :

Terrain	27.000.000 de liras
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	163.000.000 "
Total	190.000.000 de liras =====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de
4 % sur 35 années

150.000.000 de liras
=====

Financement de l'Institut de crédit foncier

150.000.000 de liras
=====

Apport personnel global de l'Institut emprunteur :

- différence entre le coût et le financement	40.000.000 de liras
- charges relatives au financement (écart-titres, frais d'enquête et contractuels)	12.000.000 "

Total

52.000.000 de liras
=====

.../...

Annuité	10.785.325 lires
moins contribution de l'Etat de 4 % déduction faite des droits de timbre	5.990.000 "
Annuité nette	<u>4.795.325 lires</u> =====
L'annuité % sur le prêt nominal est de 3,196 lires correspondant à un taux effectif de	0,64 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %
Coût de l'opération	<u>0,78 %</u> =====
Annuité % correspondant à un coût de 0,78 %	<u>3,276 lires</u> =====
Montant du prêt déduction faite des charges liées à l'opération, écart-titres et frais (150.000.000 - 12.000.000)	138.000.000 de lires =====
L'annuité % sur le prêt net de 3,561 lires, corres- pondant à un taux effectif de	<u>1,28 %</u> =====
Coût effectif compte tenu des intérêt sur la période des prestations	<u>1,54 %</u> =====
Coût compte tenu de l'apport de l'Institut emprunteur (assimilé à un prêt sur 5 ans à 8,50 %)	<u>2,02 %</u> =====

Programme 10) Institut habilité à construire des logements économiques, construction de trois immeubles comprenant trente six appartements, avec au total 93 pièces principales et 72 pièces secondaires.

Dépenses de construction :

.../...

Terrain	18.655.000	lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	121.345.000	"
Total	140.000.000	de lires

L'opération n'ouvre pas droit à la contribution de l'Etat

Financement de l'Institut de crédit foncier sur
25 années, jusqu'à concurrence de 75 % de la dépense

100.000.000 de lires
=====

Apport de l'Institut emprunteur :

- différence entre le coût et le financement 40.000.000 de lires
- charges relatives au financement (écart-titres
frais) 8.000.000 "

Total 48.000.000 de lires
=====

Annuité 8.180.035 lires
=====

correspondant à un coût de 6,48 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales 0,14 %

Coût de l'opération 6,62 %
=====

Annuité % correspondant à un coût de 6,62 % 7,406 lires
=====

Montant du prêt déduction faite des charges liées à
l'opération, écart-titres et frais (100.000.000 -
8.000.000) 92.000.000 de lires
=====

L'annuité % sur le prêt net est de 8,050 lires, corres-
pondant à un taux effectif de 7,38 %
=====

Coût compte tenu de l'apport de l'Institut (assimilé
à un prêt sur 5 ans à 8,50 %) 7,52 %
=====

Programme 11) Institut habilité à construire des logements économiques, construction d'un immeuble comprenant soixante et onze appartements, avec 183 pièces principales et 142 pièces secondaires.

Dépenses de construction :

Terrain, plan et réception des travaux	35.000.000 de lires
construction	255.000.000 "
	<hr/>
Total	290.000.000 de lires
	<hr/>

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	250.000.000 de lires
	<hr/>

Financement de l'Institut de crédit foncier	290.000.000 de lires
	<hr/>

Apport global de l'Institut emprunteur :

- charges relatives au financement, écart-titres frais d'enquête et contractuels	20.300.000 lires
	<hr/>

L'Institut emprunteur a obtenu :

- un prêt de 136.600.000 lires sur 35 années, amortissable grâce au produit de la contribution de l'Etat ;
- un prêt de 153.400.000 lires, ammortissable en 25 ans.

Annuité sur 153.400.000 lres en 25 ans	12.547.945 lires
	<hr/>

Le coût de l'opération, compte tenu des charges fiscales se rapportant à l'ensemble de l'opération de prêt, se monte à

0,69 %

Compte tenu des charges liées à l'opération de prêt (20.300.000 lires) le coût de l'opération s'élève à

1,15 %

.../...

- 167 -

Compte tenu de l'apport personnel (assimilé à un prêt complémentaire sur 5 ans à 8,50 %), le coût atteint

1,29 %
=====

Programme 12) Institut habilité à Construire des logements économiques, construction d'un immeuble comprenant dix appartements, avec 43 pièces principales et 30 pièces secondaires.

Dépense effective :

Terrain, plans et réception des travaux	11.300.000	lires
construction	58.700.000	"
	<hr/>	
Total	70.000.000	de litres
	=====	

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années

70.000.000 de litres
=====

Financement de l'Institut de crédit foncier

70.000.000 de litres
=====

Apport global de l'Institut :

- charges relatives au financement, écart-titres, frais d'enquête et contractuels

5.600.000 litres
=====

L'Institut emprunteur a obtenu :

- un prêt de 38.240.000 litres sur 35 années, amortissable grâce au produit de la contribution de l'Etat ;
- un prêt de 31.760.000 litres, amortissable en 25 ans.

Annuité sur 31.760.000 litres en 25 ans

2.597.932 litres
=====

plus les charges fiscales à 0,14 % sur le reliquat du capital à la fin de chaque année.

Le coût est négatif, la somme des échéances et des charges fiscales étant inférieure au financement global.

.../...

Compte tenu des charges liées à l'opération de prêt (5.600.000 liras) ; le coût de l'opération s'élève à	0,13 % =====
Compte tenu de l'apport de l'Institut prêteur (assimilé à un prêt complémentaire sur 5 ans à 8,50 %), le coût s'élève à	0,30 % =====
<u>Programme 13)</u> Coopérative de logement, construction d'un immeuble de 20 appartements comportant au total 120 pièces et 20 garages.	
Dépenses de construction :	
Terrain	18.000.000 de liras
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	105.000.000 "
Total	<u>123.000.000 de liras</u> =====
Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	100.000.000 de liras =====
Financement de l'institut de crédit foncier	123.000.000 de liras =====
Apport personnel global des sociétaires :	
- charges relatives au financement (écart-titres, dépenses d'enquête et dépenses relatives à l'établissement des contrats)	14.760.000 liras =====
Annuité	8.843.967 liras
moins contribution de l'Etat de 4 %, après déduction des droits de timbres	3.992.000 "
Annuité nette	<u>4.851.967 liras</u> =====
L'annuité sur le prêt nominal est de 3,945 liras, correspondant à un taux effectif de	1,91 %
auquel il faut ajouter les charges fiscales	0,14 %
Coût de l'opération	<u>2,05 %</u> =====
Annuité correspondant au coût de 2,05 %	<u>4.031.655 liras</u> =====
Montant du prêt, déduction faite des charges connexes à l'opération (écart-titres et frais)	108.240.000 liras =====

L'annuité sur le prêt net se monte à 4,581 lires,
correspondant à un taux effectif de

2,89 %
=====

Coût effectif, compte tenu des intérêts sur la
période des prestations

3,15 %
=====

Coût, compte tenu de l'apport personnel (assimilé
à un prêt sur 5 ans à 8,50 %)

3,30 %
=====

Programme 14) Coopérative de logement, construction d'un immeuble de
13 appartements, comprenant au total 80 pièces, plus 13 caves.

Dépenses de construction :

Terrain	9.000.000 de lires
construction (y compris les plans et la réception des travaux)	80.000.000 "
Total	89.000.000 de lires =====

Dépenses ouvrant droit à la contribution de l'Etat de 4 % sur 35 années	70.000.000 de lires =====
--	------------------------------

Financement de l'institut de crédit foncier	70.000.000 de lires =====
---	------------------------------

Apport global des sociétaires :

- différence entre le coût et le financement	19.000.000 de lires
- charges relatives au financement	8.400.000 "
Total	27.400.000 lires =====

Annuité	5.033.151 lires
moins contribution de l'Etat de 4 %, déduction faite des droits de timbre	2.794.400 "

Annuité nette	2.238.751 lires =====
---------------	--------------------------

L'annuité sur le prêt nominal est de 3,198 liras,	
correspondant à un taux effectif de	0,64 %
auquel il faut ajouter	0,14 %
	<hr/>
Coût de l'opération	0,78 %
	<hr/>
Annuité correspondant à un coût de 0,78 %	3.276.007 liras
	<hr/>
Montant du prêt, déduction faite des charges liées	
à l'opération (écart-titres et frais) 70.000.000 -	
8.400.000)	61.600.000 liras
	<hr/>
L'annuité sur le prêt net est de 3,723 liras,	
correspondant à un taux effectif de	1,55 %
	<hr/>
Coût effectif, compte tenu des intérêts sur la	
période des prestations	1,80 %
	<hr/>
Coût compte tenu de l'apport personnel (assimilé à	
un prêt sur 5 ans à 8,50 %)	2,35 %
	<hr/>

b) Opération aux termes de la loi du 10 août 1950, no. 715

Organisme de financement : Institut de crédit foncier

Programme 15) Construction d'un immeuble comprenant six appartements, avec 22 pièces principales, 11 pièces secondaires et 6 caves.

Dépense effective :

Terrain	3.500.000 liras
construction, plans et réception des travaux	24.500.000 "
	<hr/>
Total	28.000.000 de liras
	<hr/>
Financement de l'Institut de crédit foncier	21.000.000 de liras
	<hr/>

.../...

Apport de l'organisme emprunteur :

- différence entre le coût et le financement	7.000.000 de lires
- charges relatives au financement (frais de contrat et d'expertise technique)	200.000 "
Total	<u>7.200.000 lires</u>

Annuité constante d'amortissement, comprenant les intérêts et l'amortissement, la commission et les charges fiscales, sur une période de 35 ans

5,357 %

correspondant au taux de

4 %

Montant du prêt déduction faite des frais (21.000.000 - 200.000)

20.800.000 lires

Annuité % sur le prêt net

5,409 %

correspondant au coût de

4,07 %

Lorsque, pour faire face à l'apport personnel, il a fallu contracter un emprunt complémentaire de 7.200.000 lires à 8,50 % sur 5 ans, le coût passe au total à

4,45 %

Programme 16) Construction d'un immeuble comprenant huit appartements, avec 24 pièces principales, 16 pièces secondaires et 8 caves.

Dépense effective :

Terrain	2.400.000 lires
construction, plans et réception des travaux	22.100.000 "
Total	<u>24.500.000 lires</u>

Financement de l'Institut de crédit foncier

18.000.000 de lires

Apport de l'organisme emprunteur :

- différence entre le coût et le financement	6.500.000	lires
- charges relatives au financement	200.000	"
	<hr/>	
Total	6.700.000	lires
	<hr/>	

Annuité constante d'amortissement, comprenant les intérêts et l'amortissement, la commission et les charges fiscales, sur une période de 35 ans

5,357 %
=====

correspondant au taux de

4 %
=====

Montant du prêt déduction faite des frais (18.000.000 - 200.000)

17.800.000 litres
=====

Annuité % sur le prêt net

5,417 %
=====

correspondant au coût de

4,08 %
=====

Lorsque, pour faire face à l'apport personnel, il a fallu contracter un emprunt complémentaire de 6.700.000 litres à 8,50 % sur 5 ans, le coût passe au total à

4,42 %
=====

Programme 17) Construction d'un immeuble comprenant vingt et un appartements, avec 78 pièces principales, 42 pièces secondaires et 22 caves.

Dépense effective :

Terrain	20.000.000	de litres
construction, plans et réception des travaux	116.500.000	"
	<hr/>	
Total	136.500.000	lires
	<hr/>	

Financement de l'Institut de crédit foncier

100.000.000 de litres
=====

Apport de l'organisme emprunteur :

- différence entre le coût et le financement	36.500.000	lires
- charges relatives au financement	500.000	"
	<hr/>	

Total

37.000.000 de litres
=====

Annuité constante d'amortissement, comprenant les
intérêts et l'amortissement, la commission et les
charges fiscales

5,357 %

correspondant au coût de

4 %

Montant du prêt déduction faite des frais (100.000.000 -
500.000)

99.500.000 liras

Annuité % sur le prêt net

5,384 %

correspondant au coût de

4,04 %

Lorsque, pour faire face à l'apport personnel, il a
fallu contracter un emprunt complémentaire de
37.000.000 de liras à 8,50 % sur 5 ans, le coût
passe au total à

4,38 %

Monographie concernant
LE GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

par E. DAUPHIN
Attaché de Gouvernement
au Ministère de l'Intérieur

LE COUT DU CREDIT A LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUXAPERCU SUR LA SITUATION AU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURGI. Tendence de la population à l'accession à la propriété immobilière

En général, le jeune luxembourgeois s'efforce de réaliser le plus tôt possible le projet qui lui tient à coeur : devenir propriétaire de sa maison d'habitation, ce qui a pour conséquence, étant donné son jeune âge, de grever lourdement son budget au cours des 15, 20 ou même 25 années à venir. En effet, relativement peu de jeunes ménages continuent à vivre dans la maison des parents dont ils ont hérité, en raison, par exemple, de la présence de frères et de soeurs cohéritiers et surtout de l'éloignement de leur lieu de travail.

Aujourd'hui, 55 % des logements recensés au Luxembourg sont occupés par leurs propriétaires, logements pour la plupart constitués par des maisons unifamiliales bien qu'une tendance à l'acquisition d'appartements s'amorce au cours des toutes dernières années.

Ce désir d'accéder à la propriété immobilière caractérise en quelque sorte la population luxembourgeoise et cela sans distinction de classes sociales.

Cette accession à la propriété est encouragée par les pouvoirs publics et le patronat depuis de longues années. La première loi prévoyant des subventions dans l'intérêt de l'habitat date du 29 mai 1906. Le logement locatif n'est que tout à fait exceptionnellement subventionné, logements pour les personnes âgées, logements de service, logements pour les économiquement faibles, mis à la disposition des intéressés par les communes, par la Société Nationale des Habitations à Bon Marché et par le patronat.

II. Coût de la construction

Actuellement cependant le coût tant des terrains à bâtir que celui de la construction sont très élevés au Luxembourg ; ils ont d'ailleurs subi au cours des dernières années des hausses spectaculaires allant jusqu'à 20 %, hausses dues en partie à la majoration des salaires, mais surtout provoquée par le volume de la demande.

.../...

Le prix de terrains à bâtir destinés à la construction de maisons d'habitation sis dans un des centres urbains du pays varie entre 100.000 et 200.000 frs l'are. A la campagne, le terrain vaut environ 10.000 frs l'are jusqu'à 60.000 frs aux abords de zones industrielles ou atteignant très rapidement ce chiffre dès qu'une industrie nouvelle se fixe dans la région.

Au Luxembourg, la surface des terrains à bâtir dans les zones urbaines varie normalement entre 2 et 3 ares ; dans les zones rurales, elle atteint au moins 4 ares.

Dans certaines communes en voie d'extension, le riverain doit supporter les frais d'équipement de la voie publique nouvellement aménagée, frais pouvant s'élever à 40.000 francs.

Le coût du mètre cube de construction (maison d'habitation complètement équipée, la valeur du terrain non comprise) peut être évalué à 1.400 frs lorsqu'il s'agit d'une maison sociale de bonne exécution normale, prix pouvant monter à 1.700 frs lorsque la maison unifamiliale présente une exécution plus luxueuse, luxe ne dépassant pas toutefois les limites normales.

Au Luxembourg, la construction d'une maison unifamiliale répondant aux critères généralement admis par les milieux d'où émane la demande revient à 1 million de frs pour les maisons entre pignons mitoyens, à 1.100.000 frs pour les maisons d'about et à 1.400.00 frs pour les maisons isolées.

Cependant, on constate que le Luxembourgeois se montre très exigeant en ce qui concerne sa maison d'habitation. Celle-ci comprend normalement une cave, un garage, une cage d'escalier spacieuse, une toiture d'ardoises sur voligeage reposant sur une charpente surdimensionnée, des fenêtres en bois de chêne, sinon en aluminium à volets mécaniques. Les murs sont construits en pierres du pays ou en briques creuses importées. L'aménagement intérieur des maisons (planchers, menuiserie, plâtrerie, installations sanitaires, installations électriques, peinture) est très soigné et les matériaux employés sont de première qualité. Il n'est pas exagéré de prétendre que la demande portera encore longtemps sur ce type de maisons : "petites forteresses" destinées à durer des siècles, ce qui explique le coût relativement élevé des constructions. Cette idée qu'une maison doit servir à quatre ou cinq générations au moins est d'ailleurs sujette à

critique, la plupart des logements étant démodés après cinquante ans et manquant alors de "confort moderne".

D'autre part, les prix indiqués ci-dessus s'appliquent à des maisons construites par des particuliers faisant appel aux services d'architectes et d'entrepreneurs. Par contre, les entrepreneurs construisant pour leur propre compte des séries de maisons destinées à la vente parviennent à abaisser ces prix d'environ 250.000 frs. La Société Nationale d'Habitations à Bon Marché, qui, elle, renonce à tout bénéfice, parvient certainement à ce même résultat.

Enfin, maints particuliers désireux d'accéder à la propriété immobilière réussissent à construire leur maison à un prix de loin inférieur à celui calculé par les gens de métier. Ces particuliers exécutent eux-mêmes une grande partie des travaux en recourant soit à l'aide de membres de leur famille, soit à celle d'amis ou de compagnons de travail. Dans les conditions les plus favorables, l'économie ainsi réalisée peut se chiffrer à plusieurs centaines de milliers de francs.

III. Frais de mutation

Les frais de mutation de propriété immobilière peuvent être évalués à 8 % de la valeur de l'objet, les droits d'enregistrement s'élevant à 6 %, les droits de transcription à 1 % et les honoraires du notaire instrumentaire ainsi que les autres frais pouvant également atteindre 1 %.

L'acquéreur d'une maison unifamiliale dont le revenu cadastral ne dépasse pas certaines limites variables selon la situation de l'immeuble, ainsi que l'acquéreur d'un terrain à bâtir sur lequel une maison unifamiliale sera implantée bénéficient d'un tarif réduit (droit d'enregistrement 1 %, droit de transcription 0,5 %) si leur revenu annuel ne dépasse pas 168.750 frs, ce maximum majoré de 6.750 frs pour chaque enfant, et si leur fortune imposable ne dépasse pas 675.000 frs.

IV. Subventions accordées par l'Etat dans l'intérêt de l'habitat

Etant donnée le coût relativement élevé de la construction au Luxembourg, il importe d'étudier les facteurs, qui permettent aux particuliers ne disposant généralement que de fonds propres modestes d'accéder à la propriété immobilière sans recourir à un crédit excessivement coûteux, risquant, à la longue, de grever trop lourdement leur budget familial.

Outre les travaux de construction exécutés en grande partie par les particuliers, il faut citer les subventions accordées par les pouvoirs publics en faveur de l'habitat.

La construction de nouvelles habitations et l'accession à la propriété immobilière de la population économiquement faibles furent encouragées par l'Etat et par bon nombre de communes dès 1949 grâce à l'octroi de primes de construction dont le montant majoré à différentes reprises s'élève actuellement à 28.000 frs auxquels il faut ajouter un supplément familial de 6.000 frs pour chaque enfant du bénéficiaire âgé de moins de 18 ans, porté à 9.000 frs à partir du troisième enfant. La valeur de la construction ne peut dépasser 550.000 frs sans pouvoir être inférieure à deux cent cinquante mille frs, la valeur du terrain à bâtir n'entrant pas en ligne de compte. Ce montant est majoré d'autant de tranches de 70.000 frs que le ménage, enfants et ascendants compris, compte plus de 6 membres.

Les appartements par copropriété indivise sont assimilés aux maisons unifamiliales pour autant que la surface utile d'habitation est d'au moins 120 m². Elle peut cependant comporter des locaux accessoires tels que : greniers, caves ou garage jusqu'à concurrence de 20 % de la surface totale.

Le plafond du revenu annuel des bénéficiaires de la prime est de 137.500 frs majoré de 5.500 frs par enfant et de 8.000 frs à partir du troisième enfant. Sera prise en considération pour la détermination du revenu total net et de la fortune imposable, l'année précédant le commencement des travaux de construction ou l'acte authentique documentant l'acquisition de la maison. S'il en résulte un avantage quant à l'octroi de la prime, il pourra être tenu compte soit de l'une ou de l'autre des deux années subséquentes, soit d'une moyenne de trois exercices à choisir parmi les années de référence et les deux années précédentes. Il est en outre accordé une prime de construction additionnelle ne pouvant dépasser 20.000 frs à ceux qui remplissent certaines conditions notamment celle d'avoir obtenu un supplément d'intérêt sur leurs avoirs déposés en compte d'épargne auprès d'un institut du pays et employés au financement de la construction.

.../...

En comparant ces dispositions avec les prix pratiqués dans le domaine du bâtiment, on pourrait admettre que les bénéficiaires de la prime sont extrêmement rares, le plafond de la valeur des maisons étant fixé à 550.000 frs. En fait, le législateur a largement facilité l'admission au bénéfice de la prime :

"Une tolérance de 10 % est admise en ce qui concerne tant le chiffre minimum que le chiffre maximum de la valeur de construction. Toutefois, dans les cas de cette espèce, la prime sera réduite proportionnellement sur la base d'un taux de réduction de 50 % pour un écart de 10 % dans la valeur de construction.

La valeur de construction a été fixée sur la base du nombre indice cent du coût de la vie et variera par tranche de cinq points avec la moyenne des six derniers mois précédant l'année de l'achèvement de la maison (indice actuel : 140).

Pour la fixation de la valeur de construction, il sera fait abstraction des frais de l'excavation du terrain à bâtir, des installations sanitaires, du chauffage central, de l'aménagement extérieur, des murs de clôture ainsi que des honoraires d'architecte. Il en sera de même des ateliers contigus à la maison et cela encore s'il y avait une communication directe avec celle-ci. Le bénéficiaire s'engage toutefois sous peine de restitution de la prime à ne pas transformer en habitation les locaux dont il s'agit pendant le délai de 10 ans à partir de l'occupation. Si un atelier est établi au rez-de-chaussée d'une maison, la valeur de construction correspondant à cet atelier sera calculée seulement à concurrence d'un tiers.

Il est interdit au propriétaire de modifier, d'agrandir sans l'autorisation préalable de la Caisse d'Epargne de l'Etat la maison pour laquelle la prime a été accordée et cela pendant une durée de dix ans s'il en résulte une augmentation de la valeur de construction au delà des limites prévues ci-dessus."

Il convient de souligner que l'admission au bénéfice de la prime dépend non pas du coût effectif de la maison mais de sa valeur de construction qui est évaluée par les services de la Caisse d'Epargne et qui est généralement inférieure au coût.

En fait, le nombre des bénéficiaires de la prime est élevé. En 1963 il était de 597 et représentait un total de 19.592.895 frs. Par ailleurs, la plupart des communes versent aux bénéficiaires de la prime de l'Etat un complément de prime pouvant correspondre à 50 % de celle-ci.

Outre la prime de construction et d'acquisition, l'Etat accorde également une prime pour l'exécution de travaux d'amélioration hygiénique à l'habitat, prime qui atteint 25 % du coût des travaux pour une première tranche de 50.000 frs et 10 % pour l'exédent jusqu'à concurrence d'un coût de travaux de 165.000 frs sans toutefois qu'elle puisse dépasser 24.000 frs par maison.

Sont exclues du bénéfice de la prime les personnes qui disposent d'un revenu annuel total de 137.500 frs, chiffre qui est à majorer de 5.000 frs pour chaque enfant de moins de 18 ans accomplis se trouvant légalement à charge de l'intéressé, et celles qui disposent d'une fortune imposable dépassant le chiffre de 500.000 frs établi pour le calcul de l'impôt sur la fortune.

Pourront également bénéficier d'une prime pour amélioration hygiénique les maisons pour lesquelles une prime de construction avait déjà été allouée si elles ont au moins 10 ans d'existence.

En 1963, 930 primes pour amélioration hygiénique de l'habitat ont été consenties pour un montant total de 7.518.540 frs.

Cette prime facilite aux économiquement faibles, propriétaires de maisons vétustes ou sans confort l'adaptation de leur logement aux exigences de l'hygiène.

L'Etat accorde dans le cadre des crédits budgétaires afférents, une subvention d'intérêts à ceux qui ont contracté auprès de la Caisse d'Epargne de l'Etat ou auprès des organismes de la Sécurité sociale un emprunt en vue de la construction ou de l'acquisition d'une maison d'habitation pourvu qu'ils remplissent les conditions prévues pour l'octroi d'une prime de construction ou d'une prime d'acquisition, et qu'en outre ils aient au moins trois enfants au-dessous de 18 ans ou, s'il s'agit d'une veuve non remariée, deux enfants au dessous de 18 ans, ou qu'ils touchent, indépendamment du nombre d'enfants, une rente correspondant à une incapacité de travail d'au moins 50 %, soit de

l'Office des dommages de guerre soit de l'Association d'assurance contre les accidents. Pour le calcul de la subvention, les prêts sont pris en considération jusqu'au montant maximum de 300.000 frs par maison. La subvention est accordée pour les intérêts dont le taux dépasse 2,5 % ; la subvention se cumule pour une seule et même maison avec la prime d'acquisition.

Depuis 1957, l'Etat a dépensé 13.084.541 frs en subvention d'intérêts.

V. Coût du crédit

En général, les banques ne financent guère l'accession à la propriété sociale au Luxembourg. L'acquéreur d'une maison ne s'adressera qu'exceptionnellement à elles, à moins qu'il ne désire obtenir un prêt complémentaire à court terme. Il se verra consentir alors, une ouverture de crédit au taux d'intérêt débiteur à 6 % auquel s'ajoute une commission de crédit de 1 % par an. La durée du prêt qui est accordé sur seconde hypothèque n'excède guère 5 années.

La plupart des acquéreurs de maisons s'adressent à la Caisse d'Epargne de l'Etat qui prête sur première hypothèque au taux d'intérêt de 4,75 % jusqu'à concurrence de la moitié de la valeur de l'immeuble. La souscription d'assurance garantissant le solde dû en cas de décès de l'emprunteur est obligatoire. Les frais d'acte s'élèvent à 1 % du total du prêt. Les contrats ne sont pas soumis aux droits d'enregistrement. En vue de déterminer le montant du prêt pouvant être accordé, les services de la Caisse d'Epargne fixent la valeur de la construction, valeur qui peut être inférieure au coût réel et cela notamment en raison du fait que les travaux fournis par l'emprunteur sont pris en considération. La durée du prêt varie entre 10 et 25 ans.

Il existe, en dehors de la Caisse d'Epargne de l'Etat quelques instituts bancaires qui financent également l'accession à la propriété dont les conditions de crédit ne diffèrent que légèrement de celles de la Caisse d'Epargne. Les taux d'intérêts varient entre 4,5 et 6 % ; l'assurance sur la vie n'est pas toujours obligatoire, la durée de l'emprunt peut excéder 25 années.

Les assurés sociaux affiliés à la Caisse de pension des employés privés (au nombre de 20.000 environ) ont la possibilité d'obtenir des

prêts pour l'acquisition de maisons d'habitation au taux de 4,5 %. Le montant du prêt peut représenter jusqu'à 75 % de la valeur du gage. L'assurance-vie est obligatoire.

Les caisses rurales accordent des prêts en vue de l'accession à la propriété immobilière à leurs membres uniquement.

A titre d'exemple, des plans de financement dressés par quelques acquéreurs d'habitations ayant contracté un emprunt auprès de la Caisse d'Epargne de l'Etat :

Exemple no. 1 - personne née en 1913, 2 enfants, valeur de la maison 924.000 frs

fonds propres	150.000	
succession patern.	200.000	
prime	40.000	
travaux personnels	142.000	
emprunt	460.000	(assurance-vie 15 ans : 66.000) remboursable en 20 ans à raison de mensualités de 3.000 frs.

Exemple no. 2 - personne née en 1932, pas d'enfants, valeur de la maison 910.000 frs

fonds propres	317.000	(l'épouse travaille également)
dons de la famille	50.000	
prime	28.000	
économies à faire	40.000	
emprunt net	510.000	remboursable en 15 ans à raison de 4.300 frs par mois.

Exemple no. 3 - personne née en 1933, 3 enfants, acquisition d'une maison, valeur 360.000 frs

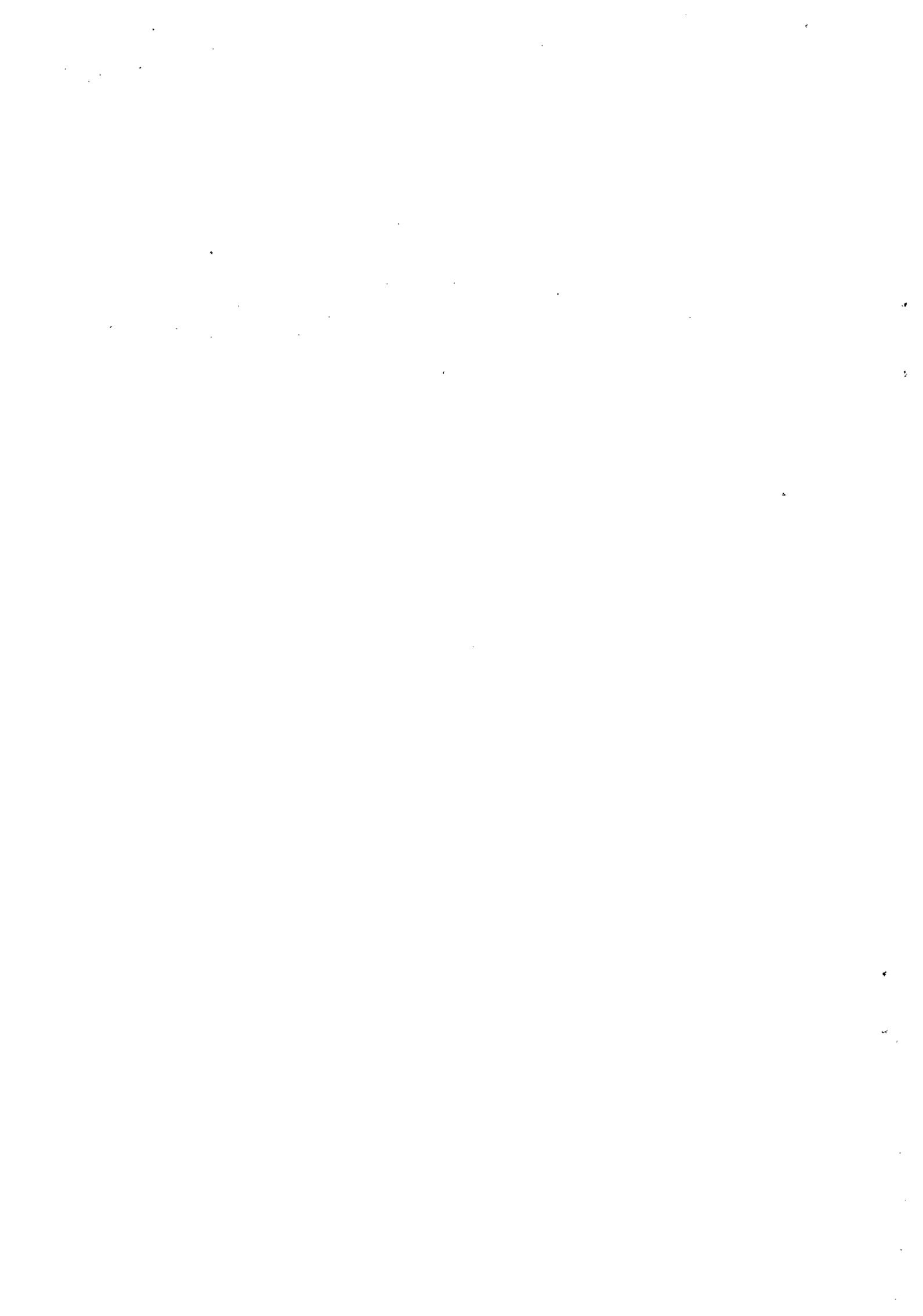
fonds propres	90.000	
succession	50.000	
prime	49.000	
emprunt	200.000	remboursable en 15 ans à raison de 1.600 frs par mois.

.../...

Il faut souligner que la Caisse d'Epargne, outre les prêts normaux, accorde également à des familles nombreuses indigentes, mises ainsi en mesure d'acquérir des maisons d'habitation vendues à bas prix, des prêts sans sûretés réelles, dont l'Etat assume la garantie. Ces familles peuvent obtenir des subsides spéciaux de la part de l'Etat et se voient accorder des prêts de faibles montants par des organismes philanthropiques tels que les "Chantiers de la fraternité chrétienne" qui n'exigent qu'un intérêt minime.

VI. Conclusion

Au Luxembourg, plus de la moitié des logements sont habités par leurs propriétaires ; ceci est dû, d'une part aux efforts consentis par l'Etat depuis une cinquantaine d'années sous forme de subvention en vue de faciliter l'accès à la propriété immobilière, et, d'autre part, aux faits que quoique le coût du crédit soit aussi élevé que dans les autres pays de la C.E.E., et celui de la construction onéreux, le Luxembourgeois affecte au logement une part anormalement importante de son revenu.



Monographie concernant
LES PAYS-BAS

par F. ANDRIESEN

INTRODUCTIONQuelques remarques à propos du marché financier

1. Au cours des années d'après-guerre, ainsi que la période couverte par le présent rapport, les investissements dans le secteur du logement ont représenté une part relativement importante de l'ensemble des investissements réservés aux projets de construction.

On peut dire que le financement des multiples activités relevant de la construction de logements n'a pas connu de difficultés majeures, sauf pendant deux périodes relativement courtes. Ceci est dû, en grande partie, au fait qu'il existe pour le secteur le plus important de la construction de logements sociaux, la "Woningwetbouw" (construction dans le cadre de la Loi sur le Logement) (voir point 15), un système légal en vertu duquel le financement de cette construction est assuré par les pouvoirs publics.

La production de logements dans ce secteur représentant en moyenne plus de 50 % de la production totale des logements de l'après-guerre, la stabilité du financement de la "Woningwetbouw" a contribué aussi dans une large mesure à la stabilité de l'ensemble.

Le tableau ci-après donne le total des investissements consacrés au secteur du logement et aux autres bâtiments, ainsi que la formation brute totale de capital fixe de 1958 à 1963. Les chiffres relatifs aux investissements dans le secteur du logement ne peuvent, faute de données, être ventilés en investissements dans la construction de logements sociaux et non sociaux ou investissements dans des logements en propriété et les différentes catégories de logements locatifs.

<u>Investissements dans le secteur du logement</u> (investissements fixes bruts)					
	logements	%	autres bâtiments en mill. de florins	%	total
1958	1.764	22	1.489	18	8.060
1959	1.820	20	1.711	19	8.913
1960	1.815	16	1.931	19	9.968
1961	1.849	17	1.966	18	10.851
1962	1.840	16	2.142	18	11.599
1963	2.076	16	2.358	19	12.627

Source : Statistisch Bulletin

2. A l'encontre de nombreux pays, les Pays-Bas ont un marché financier dont la structure est assez favorable. Cette circonstance notamment ajoutée aux possibilités légales de financement de la "Woningwetbouw" et des logements individuels en propriété n'a pas suscité jusqu'à présent le besoin de créer des établissements spéciaux de crédit pour la construction de logements sociaux (1). Certes, il existe aux Pays-Bas quelques caisses de construction (bouwkassen) qui s'emploient à encourager l'épargne-construction et à accorder des prêts hypothécaires, mais on peut dire que la part relative de ces organismes est peu importante et que l'épargne-construction ne s'est quasiment pas développée aux Pays-Bas.

On trouvera ci-dessous le bilan récapitulatif des caisses de construction, tel qu'il se présentait à la fin de 1962.

Bilan récapitulatif des caisses de construction à la fin de 1962
en milliers de florins

Actif		Passif
Comptes dans le sens de l'art. 3 de la loi	628	Capitaux-actions libérées 1.268
Hypothèques des caisses de construction	95.294	Réserves techniques 4.479
Autres placements :		Réserves statutaires et autres réserves 1.979
Immobilisations	314	Crédit d'épargne net sur contrats - caisses de construction dans le sens de la loi 11.469
Hypothèques	120.254	Hypothèques des caisses de construction encore à payer dans le sens de la loi 10.186
Effets	2.236	Fonds empruntés à des tiers 197.010
Dépôts constitués	496	Créditeurs divers et autre passif 7.604
Autres placements	932	Dividendes, actions de dividende, etc... 53
Soldes de caisses et banques	433	
Frais d'administration à toucher	2	
Solde chez les représentants	1.413	
Mobilier et matériel	26	
Débiteurs divers et autre actif	11.973	
Pertes des exercices antérieurs	47	
	234.048	234.048
	=====	=====

Source : Rapport annuel de la Chambre d'assurances relatif aux caisses de construction, en 1962 (Jaarverslag Verzekeringskamer betreffende de bouwkassen 1962).

(1) Néanmoins, on a déjà préconisé la création de fonds nationaux de construction de logements, en faveur surtout des logements individuels en propriété.

Un tableau portant sur les années 1958 à 1962 révèle que l'activité proprement dite des caisses de construction, qui permet la constitution de dépôts d'épargne qui donnent droit après un certain nombre d'années à un prêt hypothécaire sans intérêt, va en diminuant. Il n'est plus conclu de contrats-caisses de construction non productifs d'intérêt. Le nombre croissant des prêts hypothécaires hors-caisses de construction indique que ces organismes deviennent de plus en plus de simples caisses hypothécaires.

	Nombre de contrats enregistrés	Prêts hypothécaires accor- dés sur la base de contrats- caissés de construction		Epargne	Prêts hypothé- caires hors- caisses de construction
		Total	dont sans intérêt		
		en milliers de fl.			
1958	14.565	99.484	17.570	22.127	43.513
1959	9.819	91.929	15.823	21.665	60.189
1960	7.936	84.734	13.788	16.217	78.835
1961	6.583	83.357	12.117	13.495	101.545
1962	3.851	95.294	10.774	11.469	120.253

Source : Rapports annuels de la Chambre d'assurances relatifs aux caisses de construction.

3. Une réglementation spéciale adoptée en 1955 pour favoriser l'accès à la propriété, devait permettre à des organismes de créer en vertu de cette réglementation (les "organismes intermédiaires" dont le but est de servir d'intermédiaire pour les candidats propriétaires d'un logement individuel), de jouer également un rôle dans l'octroi de crédits. En pratique, cette fonction n'a cependant pas été exercée. Le fait qu'il existait en général suffisamment d'autres possibilités d'obtenir du crédit y a sans aucun doute également contribué.

4. Il semble que les établissements collecteurs de capitaux (institutionele beleggers) notamment ont, au cours des années d'après-guerre, couvert une partie considérable des besoins de crédit hypothécaires. La part des caisses hypothécaires - dont l'importance du point de vue structurel est incontestable - qui avait tout d'abord relativement diminué, a de nouveau augmenté au cours de la période récente. Cette évolution ressort

du tableau suivant, qui indique la part des différentes sources de crédit hypothécaire. Il ne sera possible de fournir des données que pour les hypothèques sur bâtiments des données détaillées relatives aux différentes espèces de constructions n'étant pas disponibles.

Nouvelles inscriptions d'hypothèques sur <u>bâtiments</u>								
	caisses hypothécaires	%	autres caisses et organismes en millions de florins	%	particuliers	%	total	%
1958	172	15	780	69	184	16	1.137	100
1959	323	22	9.974	66	179	12	1.476	100
1960	352	20	1.205	69	182	11	1.739	100
1961	630	25	1.697	67	200	8	2.527	100
1962	827	25	2.250	69	205	6	3.281	100
1963	845	23	2.674	71	225	6	3.744	100

Source : Statistique mensuelle des finances (Maandstatistiek financiewezen).

5. Les fluctuations du taux d'intérêt entre 1958 et 1963, indiquées dans le tableau ci-après, se sont évidemment répercutées dans les secteurs de la construction de logements dont les besoins de crédit doivent être couverts en faisant appel au marché financier normal. Ces variations n'ont cependant eu aucun effet pour la "Woningwetbouw", l'Etat s'étant chargé depuis le 1er janvier 1958 du financement de la "Woningwetbouw" contre un intérêt fixe de 4 %. Au cours de la période de 1948 à 1958, le financement incombait aux communes, qui devaient à cette fin s'adresser au marché financier et se trouvaient par conséquent soumises aux fluctuations du taux d'intérêt du marché. Du reste, les communes

.../...

étaient tenues à l'époque, de respecter des directives concernant le taux auquel elles pouvaient contracter des emprunts à long terme. Le fait que les communes n'ont pas pu se procurer en 1956 et 1957 suffisamment de crédits à long terme aux conditions imposées, a notamment incité l'Etat à se substituer aux communes. Il a même été accordé aux communes, avec effet rétroactif au 1er janvier 1957, une bonification d'intérêt afin que les emprunts contractés à un taux supérieur à 4 % puissent être utilisés au taux de 4 % dans l'exploitation des logements "Woningwet".

Evolution du taux d'intérêt

	Taux d'intérêt d'hypothèques sur les biens immeubles	Rendement des obligations (1)
1958	5,18	4,38
1959	4,90	4,18
1960	4,83	4,18
1961	4,78	3,91
1962	4,79	4,18
1963	4,81	4,21

(1) Moyenne annuelle de 9 emprunts de l'Etat à 3 %, 3 1/4 %, 3 1/2 %.

Source : Statistique mensuelle des finances.

6. On estime que le pourcentage de 4 % correspond au taux moyen à long terme. C'est pourquoi, au cours des années où les communes ont pu obtenir du crédit à un taux inférieur à 4 %, ce crédit a également été calculé à 4 % dans l'exploitation des logements "Woningwet".

.../...

Les communes ont versé les bénéfices d'exploitation ainsi réalisés à une réserve spéciale "différences d'intérêt". En fait, pendant toute la période couverte par le présent rapport, le taux du marché a été supérieur à 4 %, de sorte que l'octroi de crédits à 4 % par l'Etat comporte un élément de subvention à la "Woningwetbouw".

7. En ce qui concerne les logements "Woningwet", il est très important que les crédits à la "Woningwetbouw" (la terminologie néerlandaise parle d'avances (voorschotten)) soient accordés pour une durée de 50 ans, pour le coût de la construction, et de 75 ans, pour le coût du terrain, et à un taux d'intérêt fixe (4 %). De ce fait, un important élément de stabilité est introduit dans le financement de cette construction, tandis que l'exploitation des logements n'est pas sujette aux fluctuations du taux d'intérêt.

Dans ces conditions, il est également possible de rembourser les avances et de payer les intérêts sous la forme d'annuités, ce qui entraîne un niveau stable des charges et un loyer initial relativement bas.

8. En ce qui concerne la construction de logements individuels en propriété, qui est encouragée par la réglementation citée au point 3, on trouve également un grand nombre de prêts à long terme et à intérêt fixe. Toutefois, dans ce secteur, la durée maximum est de 30 ans. L'aide accordée par les pouvoirs publics à ce financement, qui consiste à garantir l'intérêt et l'amortissement, a une influence modératrice - dont il est évidemment impossible de préciser l'ampleur - sur le taux d'intérêt de ces prêts.

9. A l'exception du taux d'intérêt fixé pour la "Woningwetbouw" qui au cours des dernières années représente en fait une sorte de subvention, l'intérêt n'est pas utilisé aux Pays-Bas comme un instrument de subvention. La subvention est accordée sous la forme de véritables sommes d'argent qui sont mises à la disposition du propriétaire (exploitant) soit en une fois, soit sous forme d'allocations annuelles (bijdragen).

Ces sommes sont évidemment calculées de façon à obtenir un loyer ou des charges d'exploitation jugées acceptables parmi lesquelles les charges de l'intérêt sont les plus importantes.

.../...

Aux Pays-Bas, il n'existe cependant pas en principe de corrélation directe entre le taux d'intérêt des emprunts et les subventions. Par conséquent, les variations du taux d'intérêt ne se répercutent pas sur les subventions, bien que cette règle connaisse des exceptions. Au point 5, l'attention a déjà été attirée sur la bonification d'intérêt accordée par l'Etat en 1957 à la "Woningwetbouw". Une seconde exception a été faite en 1961, lorsque la subvention à la construction privée a été réduite, suite à une baisse du taux de l'intérêt - le tableau "Evolution du taux d'intérêt" indique que cette baisse a été très faible. Toutefois, la subvention n'a pas été augmentée lors de la nouvelle hausse du taux de l'intérêt en 1962.

Description de projets de construction

Remarques générales

10. Avant de passer à la description du plan de financement de quelques projets de construction de logements, il est utile de faire certaines remarques d'ordre général qui permettront de se faire une meilleure idée de la situation qui existe aux Pays-Bas.

Une première remarque d'ordre général trouve son fondement dans la conclusion qui peut être tirée des considérations précédentes, à savoir qu'il est en général facile de se procurer aux Pays-Bas des capitaux pour la construction de logements sociaux et que, grâce entre autres, aux prêts à long terme et à intérêt fixe, une grande stabilité a été atteinte dans l'exploitation des logements sociaux.

11. Il importe en outre, eu égard surtout à la situation très différente qui existe dans certains pays par rapport au nôtre en ce qui concerne l'acquisition et l'aménagement de terrains à bâtir, de décrire brièvement le mode d'acquisition d'un terrain aux Pays-Bas.

Dans la grande majorité des cas, le terrain destiné à l'extension de villes ou de villages est acquis en propriété, soit par des transactions normales avec le propriétaire, soit par expropriation entreprise par les communes en vertu de plans d'extension approuvés. Après avoir été préparés

pour la construction à l'initiative des communes, les terrains sont mis en vente en vue de la construction de logements. En règle générale, le prix du terrain ainsi préparé est fixé de façon à couvrir les coûts d'exploitation du plan d'extension. Tous les frais, y compris la perte d'intérêt, sont dont portés en compte aux acheteurs du terrain ou, s'il s'agit d'un bail emphytéotique, déduits de la redevance (canon emphytéotique).

Par conséquent, lors du financement d'un projet de construction de logement, le prix du terrain peut être considéré comme un élément global et définitif des coûts.

A l'opposé de ce qui se passe dans d'autres pays, la question du terrain ne soulève donc manifestement aucun problème particulier aux Pays-Bas en ce qui concerne le volume du coût du crédit.

12. Quoiqu'il ait été question jusqu'à présent uniquement de l'intérêt, d'autres frais peuvent encore entrer en ligne de compte dans le coût du crédit. On peut, par exemple, considérer comme coûts du crédit les frais exposés pour la constitution d'une hypothèque ainsi que les frais de timbre pour les emprunts. Toutefois, il s'agit ici de frais uniques, dont l'importance est relativement moindre. Les droits de timbre s'élèvent à 7 ‰, tandis que les frais de notaire sont calculés selon des tarifs dégressifs fixes. En outre, ces frais ne sont guère sujets à modification et si des modifications interviennent, elles s'appliquent dans une égale mesure à toutes les catégories.

C'est la raison pour laquelle il n'est pas tenu compte de ces facteurs dans la description des projets de construction de logements.

Il suffit de signaler que les avances prévues par la "Woningwet" sont exemptes du droit de timbre depuis que l'Etat les accorde. Le droit de timbre ne frappe pas non plus les emprunts hypothécaires.

13. L'intérêt du capital investi joue évidemment un rôle important à divers stades de la réalisation des projets de construction de logements. Conformément à l'objectif poursuivi par ce rapport, toutes ces influences méritent de retenir l'attention. A cet égard, il importe de souligner ce qui suit.

D'une façon générale, on peut distinguer trois stades auxquels l'intérêt intervient comme élément du coût :

- Acquisition et préparation du terrain

Cette phase est mentionnée séparément parce que le prix payé par le constructeur à la commune pour le terrain préparé comprend évidemment les charges totales de l'intérêt pour la commune. D'après le temps nécessaire à l'acquisition, la préparation et la mise en vente des terrains, la perte d'intérêt jouera un rôle plus ou moins grand dans le prix de revient. Le problème du coût du terrain, qui est particulièrement d'actualité aux Pays-Bas par suite de la forte hausse des coûts dans ce secteur, a été récemment étudié par une commission spéciale. La Commission estime qu'il faut s'attendre à une nouvelle hausse des prix des terrains. De ce fait, la perte d'intérêt augmentera également.

En l'absence de données, il n'est pas possible de préciser la part que représente la perte d'intérêt dans les prix des terrains demandés aux promoteurs de la construction. Toutefois, il ressort du rapport de ladite commission que la perte d'intérêt constitue une partie des charges communes (omslagkosten). L'élément perte d'intérêt ne joue donc en général qu'un rôle très accessoire. Pour cette raison aussi, il peut être simplement négligé.

- Perte d'intérêt pendant la construction

Ce poste comprend les charges de l'intérêt pour le terrain, depuis le moment où le constructeur en devient propriétaire jusqu'à la mise en exploitation du logement, ainsi que les charges de financement proprement dites de la construction.

Ces charges d'intérêt, qui doivent être détaillées séparément dans les estimations des coûts, forment une subdivision des coûts d'établissement définitifs qui servent de base au financement définitif. En général, ces charges aussi ne représentent qu'une partie peu importante de l'ensemble des coûts totaux d'établissement.

- Intérêt sur le capital investi

Ces charges constituent de loin la partie la plus importante des coûts d'exploitation des logements. Aussi cet intérêt est-il déterminant pour le niveau des charges ou du loyer des logements. Dans de très nombreux cas, le pourcentage de l'intérêt sera du reste pendant la construction égal à celui qui est applicable pendant l'exploitation, parce que la construction est financée au moyen des fonds provenant de l'emprunt contracté par le constructeur.

Les données éventuellement connues au sujet de ces deux dernières phases seront indiquées lors de l'examen des projets de construction.

14. Il ressort de ce qui précède que l'élément d'intérêt joue un rôle pour le promoteur de la construction dans deux cas, à savoir on ce qui concerne le terrain et le financement de la construction.

A cet égard, il faut mentionner un facteur de hausse des coûts dû à la situation actuelle du marché de la construction aux Pays-Bas. Cette situation est caractérisée par une demande de production de construction qui excède les possibilités de production existantes.

De ce fait, une réglementation très stricte régit la construction au moyen d'autorisations gouvernementales requises pour chaque projet de construction de quelque importance. Bien que dans le cadre de cette réglementation, une partie relativement grande de la construction de logements soit assurée dans l'ensemble des activités relevant de la construction au moyen du programme de construction - en raison notamment d'une pénurie aiguë subsistant dans le secteur du logement - il n'est pas non plus possible de satisfaire directement la demande dans le secteur du logement.

Cette situation peut avoir pour conséquence soit un accroissement de la perte d'intérêt intervenant dans le prix des terrains, si des terrains à bâtir non encore vendus restent non bâtis pendant plus longtemps que prévu, soit une perte d'intérêt directe pour l'acheteur du terrain, qui doit attendre longtemps l'autorisation de bâtir.

Par suite de la tension sur le marché de la construction, il arrive aussi, dans de nombreux cas, que le délai convenu pour la construction d'un logement soit dépassé sans que l'accroissement d'intérêt qui en résulte pendant la construction puisse être compensé.

Compte tenu du but de cette étude, l'attention a été attirée sur ce point, afin de donner une vue complète de la question. Il n'est évidemment pas possible de préciser l'ampleur de l'augmentation des coûts mentionnée ici.

15. Le présent rapport concerne le coût du crédit à la construction de logements sociaux. Etant donné qu'aux Pays-Bas des subventions sont également accordées pour la construction de logements dont l'exploitation est inspirée en tout premier lieu par des considérations de rendement, il est nécessaire de préciser ce qu'on entendra, dans ce rapport, par construction de logements sociaux. Comme il est exposé au point 20, il existe une catégorie de logements qui bénéficient de subventions importantes mais qui sont exploités à des fins lucratives. Si, dans une comparaison à l'échelle internationale, le volume relatif des subventions était pris comme élément de comparaison pour déterminer s'il s'agit de projets de construction de logements sociaux, ces logements devraient être comptés au nombre de ceux dont il est question ici. Par contre, si l'objet premier de l'initiative était pris comme élément de comparaison, il faudrait écarter cette catégorie dans laquelle le rendement constitue l'objectif principal. Pour plus de détails au sujet de cette catégorie, on se reportera aux points 20 et 25. La description de projets concrets de construction de logements portera sur :

- La "Woningwetbouw"

Il s'agit de la construction de logements, dans le cadre de la "Woningwet" (Lois sur les logements), qui est réservée aux "woning corporaties" ou aux communes. Les "woning corporaties" peuvent être des associations, des sociétés ou des fondations, qui exercent leur activité exclusivement dans l'intérêt de l'amélioration des logements sociaux. Elles sont agréées comme telles par l'Etat et peuvent, en vertu de cette "agrégation", faire appel à l'intervention financière de l'Etat décrite ci-dessous.

La totalité des coûts d'établissement des logements est financée jusqu'à concurrence de 100 % au moyen d'avances que l'Etat accorde sous la forme de prêts. Parallèlement, l'Etat accorde une allocation annuelle destinée à alléger les charges de l'exploitation (Bijdrage). Le schéma d'exploitation et le mode de fixation du loyer sont arrêtés par le ministre du logement et de la construction jusque dans les moindres détails. Les logements sont exclusivement destinés à la location. Toutefois, il est possible de céder la propriété du logement au locataire qui l'occupe.

- La construction avec prime (premiebouw) par les "woning corporaties"

Les logements avec prime sont des logements subventionnés, la subvention trouvant son fondement légal dans la Loi sur la reconstruction ("Wederopbouwwet"). Cette réglementation a été introduite après la deuxième guerre mondiale afin de permettre une exploitation rentable par des constructeurs particuliers des loyers qui pouvaient être demandés sur le marché du logement ou des charges acceptables pour le propriétaire.

La réglementation actuellement en vigueur (depuis 1960) prévoit pour les logements locatifs une allocation annuelle destinée à alléger les charges d'exploitation ainsi qu'une prime unique calculée en fonction de cette allocation, qui sont mises à la disposition de l'exploitant. Les loyers de ces logements ne peuvent excéder le maximum prescrit dans le règlement.

Les loyers sont fixés par le ministre du logement et de la construction.

La réglementation prévoit également la possibilité de subventionner des logements individuels en propriété (eigen woningen). Il en sera traité au point suivant.

Les "woning corporaties" peuvent aussi construire des logements en vertu de cette réglementation. A cette fin, il existe deux possibilités :

- a) au cours des années 1961, 1962 et 1963, les communes (dans lesquelles des logements locatifs avec prime étaient construits) ont été autorisées, pour 5.000 de ces logements au maximum, à accorder leur garantie aux "woning corporaties" pour un emprunt couvrant au maximum 90 % de l'ensemble des coûts d'établissement, déduction faite de la prime, emprunt qui, de par sa nature, est utilisé pour le financement.

Une garantie plus importante encore pouvait être accordée dans des cas exceptionnels.

Cette mesure s'explique par une diminution du nombre de logements "Woningwet" au cours de cette année, diminution qui est ainsi plus ou moins compensée. La possibilité d'accorder une garantie est due au fait que les "woning corporaties" ne disposent pas en général, en raison de leur structure financière, des ressources propres suffisantes pour compenser la différence entre le crédit qui peut être obtenu aux conditions normales sur le marché financier et le montant total des fonds nécessaires.

b) La deuxième possibilité concerne la construction de logements avec prime destinés à la location, pour laquelle les pouvoirs publics n'accordent pas d'autre aide financière que celle que peuvent demander également les constructeurs et/ou exploitants privés.

Cette forme de construction avec prime diffère donc de la construction privée en ce qui concerne l'aide financière, uniquement par la nature de l'initiative. Mais dans ce cas aussi, il existe certaines facilités fiscales (exemption du droit d'enregistrement sur la mutation de biens immeubles, etc...).

Elle est mentionnée dans le cadre de ce rapport, parce qu'elle est entreprise par des "woning corporaties" et qu'elle doit, de ce fait, être rangée dans la construction des logements sociaux.

Le volume de cette activité est cependant relativement faible par suite du manque de ressources propres, qui a déjà été signalé à propos de la première catégorie de logements avec prime.

- Les logements individuels en propriété

Lorsqu'il est fait appel aux mesures spéciales, prises afin de favoriser l'accession à la propriété de logements individuels.

Ces mesures consistent dans une subvention supplémentaire, dite majoration (toeslag), ainsi que dans la possibilité de bénéficier de la garantie de la commune jusqu'à concurrence de 90 % des coûts totaux d'établissement, subventions déduites.

Ces mesures sont applicables uniquement aux logements pour lesquels une prime a déjà été accordée en vertu de la réglementation susmentionnée concernant la construction privée.

En ce qui concerne les logements individuels en propriété, cette réglementation ne prévoit qu'une prime, et, par conséquent, aucune allocation (bijdrage) annuelle. Cette prime est évidemment supérieure à celle qui est accordée pour les logements locatifs, pour lesquels l'allocation est plutôt l'élément important. Un coût d'établissement maximum doit être respecté pour ces logements.

Le nombre de logements construits dans ce secteur a diminué au cours des dernières années parce que, par suite de l'augmentation du nombre de logements non subventionnés, la construction de logements avec prime a diminué et parce qu'une certaine préférence a été donnée, parmi ces derniers, aux logements locatifs. Le besoin de logements individuels en

propriété s'est déplacé vers la construction de logements non subventionnés, dont la plus grande partie devient la propriété de l'occupant.

16. Ensemble de logements "woningwet" (2) (A)

L'ensemble comprend 86 maisons unifamiliales. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, d'une deuxième salle de séjour, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches, d'une armoire - cave et d'une remise. Le calcul de la subvention est basé sur une capacité de logement de huit personnes.

Le logement est situé dans une commune de la catégorie II. Les fondations ont une légère influence sur le montant des subventions.

Pour mieux faire comprendre ces données, il convient de signaler que le type d'habitation et la capacité de logement, les fondations et la catégorie de la commune influencent le montant de la subvention.

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain :

Achat	f1.	298.850,--	
Frais de mutation	"	1.206,45	
	f1.	300.056,45	
Perte d'intérêt pendant la construction, 12 mois, 4 %	f1.	12.002,26	
			f1. 312.058,71
			=====

Coût de la construction :

Montant convenu avec l'entrepreneur	f1.	1.498.000,--	
Autres frais (honoraires d'architecte, surveillance, frais de raccordement à l'eau, l'électricité, etc..., droits payés à l'administration (leges), imprévus)	f1.	51.187,--	
	f1.	1.549.187,--	
Perte d'intérêt pendant la construction 4 %	f1.	30.984,--	
			f1. 1.580.171,--
			=====

.../...

(2) Cette sorte de logements est décrite au point 15.

Le coût total du terrain et de la construction est versé par la commune sous forme d'avances, qu'elle obtient elle-même de l'Etat à titre de prêt. L'intérêt est de 4 %. De ce fait, il n'y a pas non plus de charges de financement.

La subvention aux logements est versée annuellement et n'est pas scindée en deux parties (l'une pour le coût du terrain et l'autre pour le coût de la construction), quoique ces deux éléments soient traités séparément dans l'exploitation.

Le schéma d'exploitation complet reproduit à l'annexe 1 fait apparaître que l'intérêt représente, au cours de la première année, 70 % environ du loyer calculé conformément au prix de revient.

17. Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits avec la garantie de la commune (3) (B)

L'ensemble comprend 70 logements dans des maisons plurifamiliales. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches et d'un débarras. Le calcul de la subvention est basé sur une capacité de logement de sept personnes. Le logement est situé dans une commune de la catégorie III. (Loyer maximum autorité: 85 fl. par mois). Il n'y a pas de fondations spéciales.

Le loyer maximum ne comprend pas les frais de chauffage central, d'ascenseur et de garage. Un supplément de 2 fl. par mois est autorisé pour insonorisation des immeubles à étages.

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain :

Achat	fl.	128.000,--	
Frais de mutation	"	6.606,--	
	fl.	134.606,--	
Perte d'intérêt pendant la construction, 12 mois, 4 3/4 %	"	6.394,--	fl. 141.000,--

Coût de la construction :

Détails inconnus	fl.	1.170.711,--	
Perte d'intérêt pendant la construction, 6 mois, 4 3/4 %	"	27.810,--	fl. 1.198.521,--
coûts bruts d'établissement			fl. 1.339.521,--
moins : prime 4,6 x fl. 22.127,-- (allocation arrondie)			" 101.785,--
coût de financement			fl. 1.237.736,--
			" 8.412,--
coût total d'établissement	fl.	1.246.148,--	=====

(3) Cette sorte de logements est décrite au point 15.

Ce montant est financé de la façon suivante :

Emprunt avec garantie	fl. 1.121.533,—
Autres ressources	fl. 124.615,—

Pour l'ensemble en question le montant de 124.615 florins se compose comme suit :

Fonds avancés sans intérêt par les futurs occupants	fl. 70.000,—
Ressources propres de la "corporatie"	fl. 54.615,—

L'emprunt est contracté pour 50 ans (2 % d'amortissement) au taux de 4 3/4 %, étant entendu que le solde peut être exigé en une fois après 30 ans. Un tel emprunt pourrait actuellement être contracté à un taux moins élevé (4 1/4 % à 4 1/2 %).

La participation des futurs occupants est obtenue sans intérêt. Les montants sont remboursés dans un délai relativement court.

Les ressources propres produisent un intérêt de 4 %. Ce pourcentage a été fixé par le ministre du logement et de la construction comme un minimum pour l'investissement de ressources propres dans les projets en question.

Le schéma complet d'exploitation de l'ensemble reproduit à l'annexe 2, fait apparaître que l'intérêt représente au cours de la première année, 60 % environ du loyer calculé conformément au prix de revient.

Il apparaît également que pour le rendement admis environ 1,8 % seulement est disponible pour l'amortissement.

En ce qui concerne la participation des futurs occupants, il faut remarquer que cette formule est relativement rare.

Dans de nombreux autres cas, si la "corporatie" ne dispose pas elle-même des 10 % imposés, ils sont fournis en tout ou en partie par les entreprises. Dans ces cas, la participation est souvent accordée à fonds perdu.

Il va de soi que le financement de cette partie des investissements effectué à de telles conditions a un effet favorable sur les charges d'exploitation. Au taux de 4 3/4 %, cela était aussi souvent nécessaire, pour équilibrer l'exploitation de logements qualitativement acceptables, compte tenu des loyers autorisés et de la subvention.

.../...

L'intérêt (de 4 %) sur les ressources propres est également inférieur au taux du marché. Cela s'explique entre autres par le fait que, eu égard au volume relativement faible des ressources propres de nombreuses "corporatives" et/ou au mode d'investissement des ressources excédentaires imposé par la commune, ce pourcentage supporte en général fort bien la comparaison avec le taux moyen qui peut être obtenu d'une autre manière.

18. Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits sans aide spéciale des pouvoirs publics (1) (C)

L'ensemble, qui comprend 34 maisons unifamiliales, fait partie d'un plan plus vaste pour lequel un volume de construction n'est pas encore disponible. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches, d'une armoire-cave et d'une remise. La capacité de logement est de six personnes. Les logements sont situés dans une commune de la catégorie II (loyer maximum autorisé : 90 fl. par mois). Il n'y a pas de fondations spéciales (Pour bien comprendre ces données, voir l'explication fournie pour l'ensemble B, point 17).

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain

Achat	f1	68.000.--	
Frais de mutation	"	540.--	
	f1	68.540.--	
Perte d'intérêt pendant la construction, 8 mois 4 3/4 %	"	2.170.--	
			f1. 70.710.--

Coût de la construction

Montant convenu avec l'entrepreneur (aanneemson)	f1	533.922.--
Autres frais (honoraires d'architecte, surveillance, frais de raccordement à l'eau, etc... droits payés à l'administration (leges), imprévus, frais de financement)	"	36.241.--
A reporter :	f1	570.163.--

(1) Pour la description de cette catégorie, voir point 15.

Report	f1 570.163,--	f1 70.710,--
Perte d'intérêt pendant la construction, 4 mois 4 3/4 %	" 9.026,--	"
	<hr/>	" 579.189,--
Coûts totaux bruts d'établissement		f1 649.899,--
A déduire : prime 4,6 x 9.303 fl.		" 42.792,--
		<hr/>
Coûts nets d'établissement		f1 607.107,--
		<hr/>

Ce montant est financé de la façon suivante :

Emprunt hypothécaire en 1er rang	f1 394.620,--
Ressources propres	" 212.487,--

L'emprunt est contracté pour 30 ans au taux de 4 3/4 % et avec amortissement de 2 % l'an.

Dans ce cas également un taux plus bas (4 1/4 % à 4 1/2 %) pourrait être obtenu dans les conditions actuelles.

Les ressources propres produisent un intérêt de 4 %. Il s'agit ici également du minimum autorisé par le ministre du logement et de la construction.

Par ailleurs, il ressort du schéma complet d'exploitation repris à l'annexe 3, que le rendement est légèrement plus élevé grâce à un faible bénéfice d'exploitation.

Ces données indiquent également que les charges d'intérêt représentent pendant la première année d'exploitation 59 % environ du loyer calculé conformément au prix de revient. Pour de plus amples renseignements, voir point 17, cet ensemble ne différant de celui qui y est décrit que par le mode de financement.

19. Ensemble de logements individuels en propriété (D)

L'ensemble comprend 40 maisons unifamiliales de trois types. Le type principal est une maison qui comprend 2 salles de séjour et 4 chambres à coucher (28 maisons); les deux autres types, habitations d'angle ou habitation terminales situées aux extrémités de l'ensemble (respectivement 8 et 4 maisons) possèdent 2 salles de séjour et 5 chambres à coucher.

Etant donné que dans certaines conditions, qui sont réalisées dans l'ensemble en question, une deuxième salle de séjour est considérée pour le calcul de la subvention, comme une augmentation de la capacité de logement,

cette dernière est fixée respectivement à 10, 12 et 13 personnes.

Les logements sont situés dans une commune de la catégorie I (coûts maxima d'établissement admis, prime comprise : 26.000 fl). Les fondations spéciales entraînent une légère augmentation de la prime.

Il n'est pas possible de fournir pour cet ensemble des données récapitulatives comme pour les autres ensembles. Cela est dû avant tout aux différences existant entre les divers logements. Elles portent aussi bien sur le nombre de m² de terrain par logement que sur la qualité de la réalisation des logements. Il est évident, que tout en maintenant le plan principal du logement, des différences peuvent exister notamment dans l'équipement (sanitaire par exemple) ainsi que dans la finition (carrelage, charnières, serrures, etc...).

Etant donné les coûts maxima d'établissement admis, la marge ne peut du reste être que relativement faible.

Par ailleurs, les plans de financement présentent également de grandes divergences. Dans certains cas, il n'est pris absolument aucune hypothèque; la plupart cependant usent de la possibilité de la garantie accordée par la commune, mais pas toujours jusqu'à concurrence de 90 % des coûts nets d'établissement (total des coûts diminué de la prime et de la majoration (toeslag)).

Les données suivantes peuvent être fournies au sujet de la composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain	de	3.100,-- fl	à	5.600,-- fl
Coût de la construction de		19.500,-- "	à	22.500,-- "
Autres charges	de	1.750,-- "	à	2.500,-- "
Les coûts totaux bruts d'établissement varient	de	24.700,-- "	à	28.600,-- "
Montant de la prime	de	2.176,-- "	à	2.390,-- "
Montant de la majoration	de	1.280,-- "	à	1.536,-- "
Coûts nets d'établissement	de	20.721,-- "	à	24.550,-- "

Les emprunts hypothécaires en premier rang ont une durée de 30 ans, au taux d'intérêt de 4 1/2 %.

.../...

Les "autres charges" susmentionnées comprennent la perte d'intérêt pendant la construction, les honoraires d'architecte, les frais de mutation du terrain, la surveillance, les frais d'intermédiaire, etc ... Il n'est pas possible de donner des détails à ce sujet.

Comme il a déjà été dit, 10 % au moins des coûts nets d'établissement doivent être fournis par les intéressés. On ne possède pas de données certaines sur l'origine de cette quote-part. Il s'agit d'épargne dans la plupart des cas. Les employeurs peuvent aussi avancer des sommes à ces fins, à des conditions pouvant différer d'une entreprise à l'autre. Il n'est pas impossible de fournir des renseignements concrets sur les charges qui sont acceptées à ce titre ou sur les revenus ainsi perdus. Si les fonds ont été déposés auparavant dans une caisse d'épargne, l'intérêt ainsi perdu sera de 3 1/4 % à 3 1/2 %. Il semble qu'en générale la participation personnelle au financement ne fait pas l'objet d'un amortissement. On l'estime le plus souvent inutile en raison de la plus-value des biens immeubles, qui s'est manifestée jusqu'à présent. Le propriétaire moyen d'un logement individuel en propriété assimile par conséquent les charges de sa participation aux charges du capital étranger ainsi qu'aux frais d'entretien et d'assurance et aux charges fiscales.

En ce qui concerne les emprunts garantis par la commune; il est exigé entre autres qu'ils soient amortis en 30 ans au maximum. On est libre d'adopter le système d'amortissement linéaire ou celui des annuités, à condition que l'amortissement réalisé par le système linéaire soit à tout moment au moins égal à celui obtenu par le versement d'une annuité. Il n'existe pas d'autres obligations concernant la schéma d'exploitation hormis celle d'entretenir le logement et de l'assurer contre l'incendie.

C'est pourquoi il est impossible de fournir des données précises à propos de l'exploitation.

Le taux de 4 1/2 % est légèrement inférieur à celui qui est pratique pour les ensembles décrits aux points 17 et 18. Cela peut être dû à la durée

.../...

plus courte (de l'emprunt), mais aussi - ce qui semble plus vraisemblable - à une assurance contre les risques inhérents au remboursement de l'emprunt. Cette assurance prévoit qu'en cas de décès de l'emprunteur, le solde de l'emprunt sera versé comme montant assuré et affecté du solde en une fois. Cette combinaison emprunt hypothécaire-assurance (il existe aussi d'autres formes d'assurances) entraîne généralement une légère réduction du taux de l'intérêt.

Les variations des primes sont dues aux différences de capacité de logement des divers types de logement. La variation relativement plus grande de la majoration (toeslag) provient, en plus des différences dans la composition de la famille de l'intéressé. L'adaptation du montant de la majoration notamment à l'importance numérique de la famille, constitue l'un des rares éléments "subjectifs" des régimes de subvention néerlandais, qui sont généralement fonction de l'objet - le logement - auquel ils se rapportent.

20. Remarques complémentaires

Les catégories de logement examinées aux points précédents ne forment évidemment pas la totalité de la production de logements, bien qu'elles en constituent la partie la plus importante.

Dans les programmes de construction des années 1958 à 1962, leur part peut être estimée globalement à 60 % - 70 % de la production totale de logement avec les logements mentionnés au point 25 (cf. note du point 15), la proportion peut en être estimée à 75 % environ de la production totale de logements. Dans le pourcentage restant on trouve encore les catégories suivantes :

- a) logements avec prime destinés à la location, dans le secteur privé ;
- b) logements avec prime en propriété sans application intégrale de la réglementation sur le logement en propriété ;
- c) construction non subventionnée, à subdiviser en logements locatifs et logements individuels.

La catégorie b) a diminué régulièrement en volume depuis 1960. Les logements étaient construits pour le marché et vendus ensuite. La majoration (toeslag) était souvent demandée et obtenue ; la garantie ne l'étant pas la plupart du temps. Au cours de ces dernières années, la construction avec prime en vue de l'accession à la propriété a été réservée presque exclusivement aux constructeurs privés agissant soit individuellement, soit en groupe.

21. En ce qui concerne les intérêts et les autres charges, les remarques formulées à propos des logements en propriété construits dans le secteur non-subsventionné (C), s'appliquent du reste à ces logements.

Ce secteur groupe en grande majorité les logements individuels en propriété. Une partie de ces logements est construite avec les risques que cela comporte; une autre à l'initiative du futur occupant. Dans ce secteur, les prix accusent des écarts particulièrement grands. Les seules données disponibles se rapportent aux montants convenus avec les entrepreneurs, mais elles ne permettent cependant pas de se faire une idée sûre, ni du coût global ni du prix auquel ces logements sont en fin de compte mis en vente.

Coûts de construction(1) de logements (2),(3) dans le secteur non-subsventionné, ventilés par groupes de coûts exprimés en pourcentage du total de 1960.

Groupes de coûts de construction

moins de 14.000	14.000 à 17.000	17.000 à 20.000	20.000 à 24.000	24.000 à 30.000	30.000 et plus	Total
6,0 %	20,4 %	20,4 %	20,4 %	16,9 %	15,9 %	100 %

(1) Coûts d'établissement, non compris le coût du terrain, les honoraires d'architecte et la surveillance.

(2) Avec autorisation de bâtir délivrée par la commune.

(3) A l'exclusion des logements qui font partie d'immeubles à usage industriel.

Source : Mémoire en réponse 2e Chambre, Ministère du logement et de la construction.

Il ressort cependant des montants moyens convenus avec l'entrepreneur qu'une partie non négligeable de ces logements sont qualitativement du même niveau que les logements "vaningwet" et les logements avec prime. Toutefois, en l'absence de toute subvention, le niveau des charges de ces logements est la plupart du temps trop élevé comparativement à celui qui est considéré en général comme admissible dans le secteur social.

22. Dans le cadre de ce rapport, il importe notamment de souligner à propos de ce groupe que l'absence de facilités en matière de financement accroît les charges d'intérêt du crédit hypothécaire ou que les charges augmentent d'une autre façon parce que les acheteurs ou les constructeurs

de ces logements ne disposent pas de ressources propres suffisantes pour financer eux-mêmes la différence entre l'investissement total et la somme (60 à 70 % environ) qui peut être obtenue sous forme d'hypothèque de premier rang sur le marché financier. Ils en sont dès lors réduits à prendre des hypothèses de second rang, à contracter soit un emprunt hypothécaire combiné avec une assurance, soit une assurance-solvabilité, etc.. Quelques sociétés de financement accordent néanmoins dans de tels cas des prêts hypothécaires de premier rang assez élevés, mais à un taux d'intérêt relativement très élevé et/ou avec remboursement accéléré d'une partie du crédit.

23. Quoique des données représentatives ne soient pas disponibles au sujet des charges supplémentaires qui doivent être acceptées dans les circonstances susmentionnées, il est utile d'attirer l'attention sur cette question. En effet, au cours de ces dernières années, la politique a été nettement orientée vers une extension de la construction non subventionnée et vers une diminution de la construction subventionnée, de sorte qu'à l'avenir il faudra tenir compte de plus en plus de cette catégorie. En outre, la priorité a été donnée, dans les secteurs subventionnés, aux logements locatifs, de sorte que les besoins en logements en propriété ont dû être satisfaits de plus en plus par le secteur non subventionné. De ce fait on constate également dans le secteur des logements avec prime un glissement de la construction en vue de l'accession à la propriété vers la construction en propriété entreprise à titre individuel (par conséquent, en dehors de toute spéculation).

24. Enfin, ce point a son importance parce qu'on a de plus en plus le sentiment qu'en raison de la réduction continue des subventions (poursuivie consciemment et avec succès aux Pays-Bas depuis 1960), dont on estime qu'elles sont liées à des conditions économiques caractéristiques de la pénurie vécue après la deuxième guerre mondiale, les facilités destinées à encourager l'accession à la propriété, qui ont une base évidemment toute différente, ne peuvent continuer à être accordées dans le cadre de la politique générale de subvention, comme c'est le cas actuellement (voir point 15, logements individuels en propriété).

Dans ce contexte également, une demande d'avis du ministre du logement et de la construction est actuellement à l'étude afin de déterminer si, et dans l'affirmative à quelles conditions, les facilités (majoration

et garantie) peuvent être accordées aux logements individuels construits avec prime, d'une part, et sans prime, d'autre part. On s'attend à ce que cette mesure soit prise. Elle permettrait

- en facilitant le financement, l'accès à ce secteur de groupes plus importants de la population ;
- l'abaissement de l'intérêt et, éventuellement, d'autres charges (primes d'assurance, remboursement accéléré, etc...).

À cet égard, il n'est pas improbable que les facilités seront étendues à des logements que l'on peut considérer comme appartenant au secteur social, comme c'est le cas actuellement pour des logements avec prime.

25. En ce qui concerne les logements avec prime, destinés à la location, dont il est question au point 20 (a), on peut, dans le cadre de ce rapport, faire remarquer ce qui suit. Ces logements sont généralement exploités par des organismes collecteurs de capitaux (institutionele beleggers) ou par les grands exploitants professionnels de logements. Les conditions exposées au point 15 pour les logements avec prime, s'appliquent évidemment à ces logements. On ne possède pas de données représentatives sur la composition des coûts d'établissement et les plans de financement. Eu égard aux autres possibilités de placement, l'intérêt sur les capitaux investis suivra en général le taux pratiqué sur le marché. Pour être complet, il faut signaler qu'une aide financière complémentaire est souvent accordée, soit en matière de financement, soit en matière d'exploitation, par ceux qui sont intéressés aux logements (des entreprises par exemple). Ceci est dû, entre autres, aux possibilités restreintes de rendement existant dans ce secteur, ce qui rend superflu l'exposé d'un cas concret.

26. Il a été souligné au point 9 que, hormis l'intérêt fixé pour la construction "woningwet" (4 %), l'intérêt ne sert pas aux Pays-Bas à influencer les coûts d'établissement ou les charges d'exploitation des logements subventionnés. Un important argument semble être fourni à cet égard par la structure du marché financier où le taux de l'intérêt, comparé à celui des pays limitrophes, paraît en général relativement bas, ainsi que par le fait que l'octroi de subventions apparentes sous forme de sommes

.../...

d'argent permet de savoir exactement où l'on en est avec la subvention. Il mérite dès lors d'être signalé qu'au cours de ces dernières années on a insisté de plus en plus pour qu'une subvention soit octroyée au moyen de l'intérêt sur les avances que les pouvoirs publics accordent en vue du financement de projets de construction de logements. Cette insistance est dictée notamment par la considération que la subvention doit viser à atteindre l'élément le plus important des charges d'exploitation, c'est-à-dire l'intérêt. C'est surtout dans le cadre de l'amélioration jugée nécessaire en ce qui concerne la qualité que la subvention au moyen de l'intérêt est proposée, notamment parce qu'une contribution financière fixe ne tient aucun compte des augmentations des coûts d'établissement, alors qu'une bonification d'intérêt réagit automatiquement à des augmentations des coûts. Toutefois, les pouvoirs publics ont rejeté jusqu'à présent le principe d'une subvention au moyen de l'intérêt.

27. Depuis la rédaction du rapport (vers le milieu de l'année 1963), divers aspects du problème traité ont subi des modifications qu'il importe de connaître pour bien comprendre la situation actuelle (au milieu de 1964).

Ces modifications seront mentionnées ci-après, sans pouvoir d'ailleurs en dégager les conséquences pour les projets décrits.

Il faut, avant tout, souligner la hausse du taux de l'intérêt sur le marché financier, résultant notamment de l'expansion économique générale aux Pays-Bas et des mesures restrictives prises par les pouvoirs publics dans le cadre de cette expansion. Cette hausse du taux de l'intérêt a provoqué des difficultés, notamment pour les ensembles de logements des points 17 et 18 qui devaient être construits par des "woningcorporaties", parce qu'il était extrêmement difficile d'équilibrer l'exploitation lorsque l'intérêt était élevé et que les possibilités de rendement (loyer maximum exprimé en florins) sont réduites. Sans doute, la collaboration des pouvoirs publics a-t-elle permis de résoudre un certain nombre de cas par la réduction momentanée de l'amortissement, mais cette solution n'a pas été générale.

Comme il a déjà été dit, cette hausse de l'intérêt ne devait pas avoir d'influence sur la construction dans le cadre de la loi sur le logement (woningwet) parce que l'intérêt garanti de 4 % résorbe les fluctuations de l'intérêt dans ce secteur.

Les difficultés résultant de la hausse de l'intérêt ont encore été considérablement accrues par l'évolution des coûts d'établissement des logements. Non seulement les coûts de la construction ont augmenté de façon continue et relativement rapide, mais la hausse du coût du terrain est également accentuée. Il en résulte que la hausse des coûts d'établissement et la hausse de l'intérêt ont dû être compensées dans des exploitations à marges étroites. Il a fallu modifier la réglementation des primes lorsque cette compensation est apparue impossible.

28. Cette modification ne visait d'ailleurs pas uniquement à compenser l'accroissement des coûts. Elle poursuivait également un autre but très important : rendre possible l'amélioration qualitative de l'habitabilité des logements.

Afin de compenser l'accroissement des coûts, les loyers autorisés des logements avec prime ont été relevés de façon assez considérable. Selon la catégorie de la commune, ils ont été relevés de 28 à 25 % environ dans la catégorie A (logements bon marché) et de 45 à 40 % environ dans la catégorie B (logements chers). Dans cette dernière catégorie, ladite amélioration qualitative de l'habitabilité a joué un rôle important. Les différences antérieures entre les loyers des logements A et des logements B étaient tellement minimes qu'il était impossible d'établir une différence qualitative nette entre leur habitabilité.

L'augmentation sensible du loyer autorisé est génératrice de possibilités destinées notamment à lancer sur le marché un éventail de meilleurs logements qui pourra accroître la mobilité du parc actuel de logements. Plusieurs logements moins chers du parc actuel pourront ainsi être réservés à des postulants qui en sont réduits à un logement bon marché.

A l'exemple des logements locatifs, les coûts d'établissement maxima autorisés pour les logements individuels en propriété ont également été relevés de façon assez considérable en l'occurrence : de 15 à 20 %. Cette augmentation permet de construire des logements décents malgré l'augmentation des coûts d'établissement.

29. Il faut noter, enfin, qu'au milieu de l'année 1964 ; il est pour la première fois possible de bénéficier des possibilités spécifiques destinées à promouvoir l'accession à la propriété pour une catégorie limitée de logements d'ailleurs non subventionnés.

Jusqu'à présent, il était de règle que seuls les logements entrant en ligne de compte pour une prime, c'est-à-dire une subvention générale, pouvaient bénéficier de ses compléments, à savoir la majoration et la garantie pour l'emprunt de capitaux mentionnées au point 16. Par contre, la possibilité de bénéficier de la majoration et de la garantie pour la construction de logements est maintenant générale, même si, au départ, il ne sera fait usage de cette possibilité élargie que pour une catégorie déterminée de logements bon marché non subventionnés (montant convenu avec l'entrepreneur : 16.000 fl. au maximum) qui, par définition, sont destinés à l'accession à la propriété et bénéficient de facilités pour l'obtention de l'agrément de l'Etat. Cette agrément est celle que délivre l'Etat conformément au pouvoir que lui accorde la "Wederopbouwwet" (loi sur la reconstruction) avant que les travaux de construction ne puissent débiter.

Il ressort de cette mesure que l'éventail des logements qui peuvent être considérés comme logements sociaux présente un aspect de plus en plus varié. On ne peut que s'en réjouir, étant donné la diversité des besoins de cette espèce de logements.

Annexe 1

Ensemble de logements "woningwet" (A)

L'ensemble comprend 86 maisons unifamiliales. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, d'une deuxième salle de séjour, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches, d'une armoire, cave et d'une remise. Le calcul de la subvention est basé sur une capacité de logement de huit personnes. Le logement est situé dans une commune de la catégorie II. Les fondations ont une légère influence sur le montant des subventions.

Pour mieux faire comprendre ces données, il convient de signaler que le type d'habitation, la capacité de logement, les fondations et la catégorie de la commune influencent le montant de la subvention.

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain

Achat	f.	298.850,--
Frais de mutation	"	<u>1.206,45</u>
	f.	300.056,45
Perte d'intérêt pendant la construction, 12 mois, 4 %	"	<u>12.002,26</u>
	f.	312.058,71
		=====
Par logement	f.	3.629,--
		=====

Coût de la construction

Montant convenu avec l'entrepreneur (aanneemson)	f.	1.498.000,--
Honoraires d'architecte	"	11.058,--
Surveillance journalière	"	12.900,--
Dépenses imprévues	"	3.440,--
Frais de raccordement	"	21.500,--
Droits payés à l'administration	"	<u>2.289,--</u>
	f.	1.549.187,--
Perte d'intérêt pendant la construction, 6 mois, 4 %	"	<u>30.984,--</u>
	f.	1.580.171,--
		=====

.../...

Exploitation :

Annuité pour le coût de la construction	4,656 %	f.	13.178,24
Annuité pour le coût du terrain	4,223 %	"	73.572,76
Entretien	86 x f. 130,--	"	11.180,--
Frais généraux	86 x f. 24,35	"	2.094,10
Assurance			172,--
Impôts			<u>6.880,--</u>
		f.	107.077,10
Contribution		"	<u>15.798,24</u>
Revenu du loyer, non compris perte de loyer		f.	91.278,86
Revenu du loyer, y compris perte de loyer	100/98 x	f.	93.141,68
Loyer hebdomadaire total	1/52 x	f.	1.791,19
Loyer par maison	1/86 x	f.	20,83
	montant arrondi	f.	20,85

=====

.../...

Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits avec la garantie de la commune (B)

L'ensemble comprend 70 logements dans des maisons plurifamiliales. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches et d'un débarras. Le calcul de la subvention est basé sur une capacité de logements de sept personnes. Le logement est situé dans une commune de la catégorie III (loyer maximum autorisé : 85 fl. par mois). Il n'y a pas de fondations spéciales.

Le loyer maximum ne comprend pas les frais de chauffage central, d'ascenseur et de garage. Un supplément de 2 fl. par mois est autorisé pour insonorisation des immeubles à étages.

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain :

Achat	f.	128.000,--
Frais de mutation	"	6.606,--
	f.	134.606,--
Perte d'intérêt pendant la construction, 12 mois, 4 3/4 %	"	6.394,--
	f.	141.000,--

Coût de la construction :

Détail inconnus	"	1.170.711,--
Perte d'intérêt pendant la construction, 6 mois, 4 3/4 %	"	27.810,--
Coûts bruts d'établissement	f.	1.339.521,--
A déduire : prime 4,6 x 22.127 fl. (allocation)(montant arrondi)	"	101.785,--
	f.	1.237.736,--
Frais de financement	"	8.412,--
Coût totaux d'établissement		1.246.148,--
		=====

.../...

Exploitation :

+ 1,834 % d'amortissement de	f. 1.237.736,50	f.	22.693,85
2 % d'amortissement de	f. 8.411,50	"	168,23
4 3/4 % d'intérêt sur	f. 1.121.533,--	"	53.272,82
4 % d'intérêt sur	f. 54.615,--	"	2.184,60
Entretien	70 x f. 120,--	"	8.400,--
Frais généraux	70 x f. 23,35	"	1.634,50
Impôt	70 x f. 50,--	"	3.500,--
Assurance	70 x f. 3,50	"	245,--
2 % de perte de loyer sur	f. 71.400,--	"	1.428,--
		f.	93.527,--
A déduire : allocation annuelle		"	22.127,--
Loyer annuel		f.	71.400,--
Loyer mensuel par logement		f.	85,--
		=====	
Diminution de la charge d'intérêt, 4 3/4 % de	f. 22.862,08		1.085,94
Diminution de l'allocation, 4 % de	f. 22.127,--		865,08
Boni		f.	200,86
		=====	
Remboursement des emprunts:			
2 % de 70.000 fl.	f. 1.400,--		
2 % de 1.121.533 fl	f. 22.430,66		
		f.	23.830,66
Disponible sur compte d'amortissement		"	22.862,08
Découvert		f.	968,58
		=====	

Voici quelques commentaires à propos de ces chiffres.

Les montants pour l'entretien et les frais généraux sont établis d'après les montants valables pour les logements "woningwet".

D'après le régime des primes, les allocations annuelles décroissent d'après un pourcentage fixe. Cette diminution doit être compensée par la réduction de l'intérêt, résultant de l'amortissement.

.../...

Annexe 2

C'est pour cette raison qu'il a été montré dans le plan d'exploitation, que cette réduction de l'intérêt suffit à compenser la diminution.

Cette allocation est également diminuée lorsque s'effectue une augmentation générale des loyers. A la longue, par conséquent, les résultats d'exploitation se feront plus favorables.

Le découvert peut être comblé par les "corporatives" au moyen d'un prélèvement sur les réserves disponibles. Par définition, les intérêts que rapporte la partie des réserves utilisée à ces fins sont supérieurs aux intérêts dont sont productifs les capitaux propres, investis dans l'ensemble de maisons.

Annexe 3Ensemble de logements avec prime destinés à la location et construits sans aide spéciale des pouvoirs publics (C)

L'ensemble, qui comprend 34 maisons unifamiliales, fait partie d'un plan plus vaste pour lequel un volume de construction n'est pas encore disponible. Les logements se composent d'une salle de séjour principale, de trois chambres à coucher, d'une cuisine, d'un W.C., d'une cabine de douches, d'une armoire-cave et d'une remise. La capacité de logement est de six personnes. Les logements sont situés dans une commune de la catégorie II (loyer maximum autorisé : 90 fl. par mois). Il n'y a pas de fondations spéciales. (Pour bien comprendre ces données, voir l'explication fournie pour l'ensemble B, point 17 du rapport).

Composition des coûts d'établissement :

Coût du terrain

Achat	fl.	68.000.-
Frais de mutation	fl.	<u>540.-</u>
	fl.	68.540.-
Perte d'intérêt pendant la construction, 8 mois / 4 3/4 %	fl.	<u>2.170.-</u>
	fl.	<u>70.710.-</u>

Coût de la construction

Montant convenu avec l'entrepreneur (aanneemsom)	fl.	533.922.-
Autres frais (honoraires d'architecte, surveillance, frais de raccordement à l'eau etc., droits payés à l'administration (leges), frais de financement)	fl.	36.241.-
Perte d'intérêt pendant la construction, 4 mois / 4 3/4 %	fl.	<u>9.026.-</u>
Coûts totaux bruts d'établissement	fl.	649.899.-
A déduire : prime 4,6 x 9.303.- fl.	fl.	<u>42.792.-</u>
Coûts nets d'établissement	fl.	<u>607.107.-</u>

Exploitation

Intérêt sur les ressources propres, 4 %	de 212.487.- fl.	8.499,48
Intérêt sur l'emprunt, 4 3/4 %	de 394.620.- fl.	18.744,45
Amortissement \pm 1,75 %	de 607.107.- fl.	10.652.-
Entretien 34 x 130 fl.		<u>4.420.-</u>
à reporter	fl.	<u>42.315,93</u>

Annexe 3

Report	f1.	42.315,93
Frais généraux	"	827,90
Assurance	"	122,64
Impôts	"	1.836.-
Perte de loyer	"	920,53
		<hr/>
	f1.	46.023.-
A déduire : allocation annuelle	"	9.303.-
		<hr/>
Loyer annuel	f1.	36.720.-
Loyer mensuel par logement	f1.	90.-
		<hr/>
Diminution de l'intérêt : 4 3/4 % de / (2% de fl. 394.620=) fl. 7.892,40 fl.	f1.	374,88
Diminution de l'intérêt : 4% de 2.559,60 fl.	"	110,38
		<hr/>
	f1.	485,26
Diminution de l'allocation annuelle, 4% de / 9.303.- / fl.	"	372,12
		<hr/>
Boni de la première année	f1.	113,14
		<hr/>

Un commentaire général de ces chiffres est donné à l'annexe 2.

Annexe 4 : Aperçu comparatif des coûts d'établissement et des charges d'exploitation

Ventilation, en %, pour les ensembles mentionnés dans les annexes 1 à 3

Coûts d'établissement

	A (1)	B (2)	C (3)
Coût du terrain	18	11	11
Coût de la construction	82	89	89
Coût d'établissement	100	100	100
Prime	-	8	7

Charges d'exploitation

	A (1)	B (2)	C (3)
Charges grévant le capital	79,5 (4)	83,7 (5)	82,3 (5)
Entretien	10,3	9,0	9,6
Frais généraux	1,9	1,7	1,8
Assurance	0,2	0,3	0,3
Impôt	6,3	3,7	4,0
Perte de loyer	1,7	1,5	2,0
Total	100	100	100

- (1) 86 logements "woningwet" (annexe 1)
 (2) 70 logements avec prime destinés à la location et construits avec la garantie de la commune (annexe 2)
 (3) 34 logements avec prime destinés à la location et construits sans aide spéciale des pouvoirs publics (annexe 3)
 (4) annuités pour le coût du terrain et le coût de la construction
 (5) intérêt et amortissement du coût du terrain et du coût de la construction.

