



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

D

A



T

A

L

A

B

Rapport du compte du logement 2019

DÉCEMBRE 2020



sommaire

Rapport du compte du logement 2019

- 4 - Avant-propos
- 5 - Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement
- 15 - Les dépenses courantes
- 25 - L'activité immobilière
- 35 - Les aides au logement
- 51 - Annexes

Document édité par :
**Le service des données
et études statistiques (SDES)**

contributeurs

GR

Guillaume Rateau

guillaume.rateau@developpement-durable.gouv.fr

SL

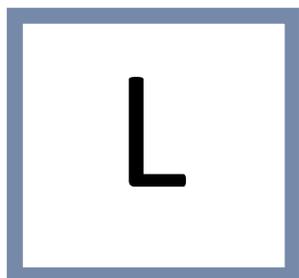
Sylvie Lefranc

sylvie.lefranc@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs du SDES

Solène Colin,
Benoit Mathieu,
Quentin Nouvellon,
Carla Tafial

avant-propos



La présentation du compte du logement 2019 est intervenue dans une période de transition. Suivant un objectif de simplification administrative visant à réduire le nombre des commissions consultatives, le décret n°2019-1362 du 16 décembre 2019 a supprimé la commission des comptes du logement, abrogeant le décret n°2010-1302 du 29 octobre 2010 relatif à ses missions et ses modalités de fonctionnement. Avec les deux autres commissions des comptes du ministère et le Conseil économique pour le développement durable, elle intègre la Commission de l'économie du développement durable, suivant le cadre du décret n°2020-1369 du 10 novembre 2020 relatif à la création de la Commission, publié au journal officiel du 13 novembre 2020.

La présentation du compte 2019 s'est tenue le 16 novembre 2020 en présence des membres réunis dans le cadre de la commission précédente, sous la présidence de Monsieur Alain Weber.

Le rapport annuel sur le compte du logement est élaboré et présenté par le Service des données et études statistiques (SDES) du Commissariat général au développement durable, en tant que service élaborant l'information statistique du ministère chargé du Logement.

La rédaction de cette édition du rapport sur les comptes a été assurée, au SDES, par Mesdames Solène Colin, Sylvie Lefranc et Carla Tafial et Messieurs Benoit Mathieu et Quentin Nouvellon.

Monsieur Guillaume Rateau (SDES) en est le rapporteur.

Le SDES tient à remercier l'ensemble des participants à la présentation, ainsi que ses partenaires et fournisseurs de données qui ont permis l'élaboration de cette édition du rapport et notamment parmi eux :

- l'Institut national des statistiques et des études économiques (Insee) ;
- la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) ;
- la Direction générale des finances publiques (DGFIP) ;
- la Banque de France ;
- la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (Drees) ;
- la Caisse des dépôts et consignations (CDC) ;
- l'Union sociale pour l'habitat (USH) ;
- la Société de gestion du fonds de garantie de l'accès social à la propriété (SGFGAS) ;
- l'Agence nationale du contrôle du logement social (Ancols) ;
- la Caisse nationale des allocations familiales (Cnaf) ;
- le Centre national des œuvres universitaires et scolaires (Cnous) ;
- l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) ;
- la Direction générale de la cohésion sociale (DGCS).

Le rapport, l'ensemble des tableaux et graphiques qui le composent et les séries longues qui le complètent sont consultables sur le site internet du SDES à l'adresse suivante : <http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr> (rubrique Logement /Données macroéconomiques).

– **Béatrice Sédillot**

CHEFFE DU SERVICE DES DONNÉES ET ÉTUDES STATISTIQUES (SDES)

partie 1

Contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

– En 2019, dans un contexte économique plutôt favorable, la hausse de la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement accélère légèrement : + 3,0 %, après + 2,2 % en 2018. Cette évolution s'explique par la progression dynamique de l'investissement en logement et, dans une moindre mesure, des dépenses courantes.

Après un net ralentissement en 2018, le développement de l'activité immobilière accélère sensiblement (+ 8,2 %, après + 3,9 %), à la faveur d'une forte accélération des acquisitions dans l'ancien tandis que l'investissement en logement neuf continue de progresser sur un rythme soutenu.

Les aides au logement poursuivent leur repli (- 4,0 %, après - 4,1 %), du fait du recul des avantages fiscaux et de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux.



partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

En 2019, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 522 milliards d'euros, accélérant légèrement : + 3,0 %, après + 2,2 % en 2018. Cette évolution s'explique par la progression dynamique de l'investissement en logement (+ 4,6 %, après + 2,8 % en 2018) et par l'accélération des dépenses courantes (+ 2,4 %, après + 1,9 %).

Après son net ralentissement de 2018, la croissance de l'activité immobilière accélère sensiblement (+ 8,2 %, après + 3,9 %), à la faveur d'une forte accélération des acquisitions dans l'ancien (+ 10,7 %, après + 4,2 %) et de la progression, à un rythme soutenu, de l'investissement en logement neuf (+ 6,1 %, après + 5,2 %).

Dans un contexte économique en croissance, les aides au logement, représentant 38,5 milliards d'euros, poursuivent leur repli (- 3,9 %, après - 4,1 %), du fait du recul des avantages fiscaux et de la poursuite de la forte baisse des avantages de taux, au plus bas en 2019, en lien notamment avec le niveau historiquement bas des taux de marché.

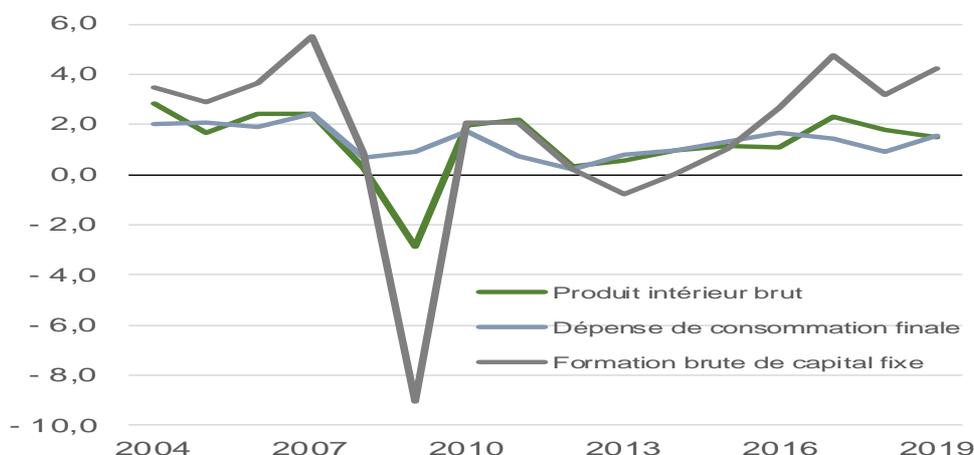
UN CONTEXTE MACROÉCONOMIQUE MOINS DYNAMIQUE, MAIS TOUJOURS FAVORABLE AUX MÉNAGES

En 2019, le produit intérieur brut (PIB) continue de ralentir et progresse de 1,5 % en euros constants, après + 1,8 % en 2018.

Le revenu disponible brut des ménages augmente de 3,1 % en valeur, alors que la hausse du prix de la dépense de consommation finale décélère (+ 0,9 %, contre + 1,7 % en 2018), du fait principalement du fort ralentissement de la hausse des prix énergétiques. Le pouvoir d'achat du revenu disponible accélère ainsi de 0,8 point (+ 2,1 %, après + 1,3 % en 2018). Dans ces conditions, l'investissement et l'épargne des ménages accélèrent avec des taux de croissance respectifs de + 3,8 % (après + 3,4 % en 2018) et + 6,8 % (après + 5,3 %), tandis que les dépenses de consommation finale accélèrent en volume (+ 1,5 %, après + 0,9 %).

Graphique 1 : évolution des principales composantes du PIB (en volume)

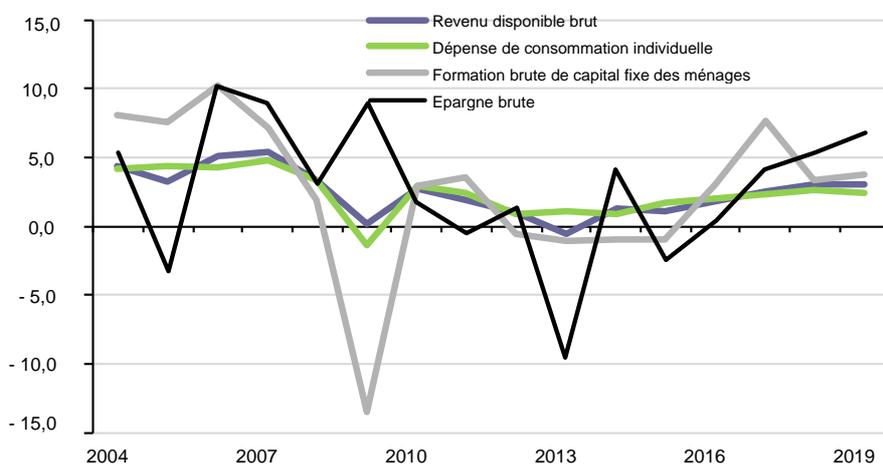
En %



Source : Insee, Comptes annuels

Graphique 2 : évolution de la situation des ménages (en valeur)

En %



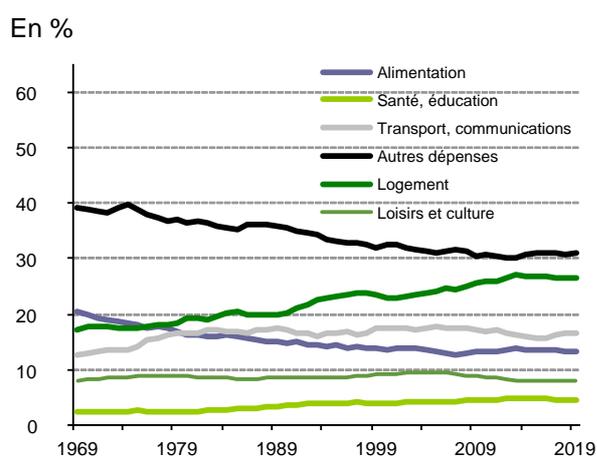
Source : Insee, Comptes annuels

partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

LE LOGEMENT CONTRIBUE MOINS FORTEMENT À LA CROISSANCE DES DÉPENSES DE CONSOMMATION DES MÉNAGES

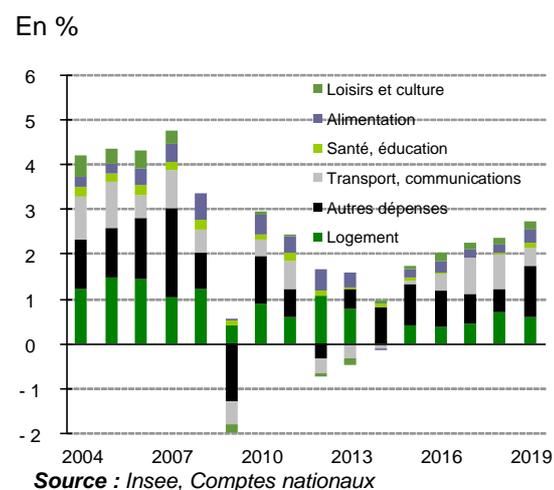
Les **dépenses en service de logement** (dépenses de loyers, d'énergie, d'eau et d'entretiens et réparations nettes des aides personnelles au logement) constituent un poste important de la dépense de consommation finale des ménages. Depuis le début des années 1960, leur poids dans la dépense totale a plus que doublé, passant de 11,5 % à 26,5 % en 2019, tandis que la part des dépenses consacrées à l'alimentation a été divisée par deux sur la même période. Ce poids diminue très légèrement depuis 2014, après avoir atteint son plus haut niveau en 2013 (27,1 %). En 2019, la progression des dépenses en logement contribue pour 21,1 % à la croissance de l'ensemble des dépenses de consommation contre 30,4 % en 2018.

Graphique 3 : part des différents postes de consommation dans la dépense totale de consommation des ménages



Source : Insee, Comptes nationaux

Graphique 4 : décomposition de l'évolution des dépenses de consommation finale des ménages

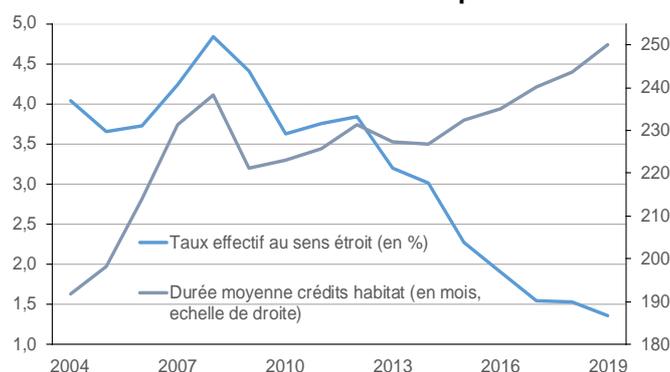


Source : Insee, Comptes nationaux

DES CONDITIONS DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS EN APPARENCE FAVORABLES ...

Les taux d'intérêt emprunteur continuent de baisser en 2019 : le taux effectif au sens étroit¹ se situe à moins de 1,4 % en moyenne en 2019, contre plus de 1,5 % en 2018. Cette nouvelle baisse prend néanmoins place dans un contexte d'accroissement de l'endettement des ménages, avec une augmentation de la production annuelle de crédits, de leur durée moyenne (250 mois, contre 244 en 2018) et de leurs montants (moyen et rapporté à la valeur des biens financés).

Graphique 5 : taux effectif au sens étroit et durée des emprunts immobiliers



Source : Banque de France

Définition :

La **dépense de consommation finale** des ménages comprend les dépenses effectivement réalisées par les ménages résidents pour acquérir des biens et des services destinés à la satisfaction de leurs besoins. Les produits correspondants ne sont pas stockés, mais considérés comme consommés au moment de leur achat, même s'ils sont durables (voitures, électroménagers, meubles, etc.). Les loyers qui entrent dans la consommation finale sont nets des aides personnelles au logement.

¹ Ce taux correspond à la composante intérêt du taux effectif global (TEG) d'un crédit.

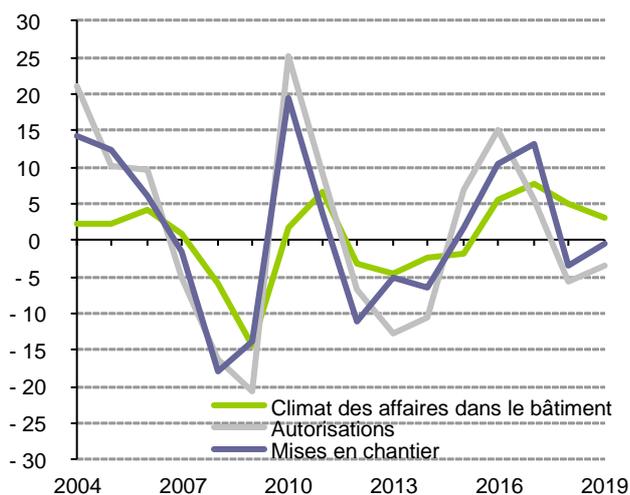
partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour logement

... DANS UN CONTEXTE DE HAUSSE DES PRIX ET DE BAISSÉ DE L'OFFRE SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT NEUF

En 2019, la hausse des prix des logements neufs accélère de nouveau (+ 3,6 %, après + 2,5 % en 2018 et + 3,9 % en 2017), tout comme celle des prix des logements anciens. Dans le même temps, l'offre de logements neufs est orientée à la baisse : le nombre de mises en chantier diminue (- 0,5 %, après - 3,5 % en 2018), celui des autorisations de permis de construire baisse (- 3,4 %, après - 5,6 %), tandis que les mises en vente se replient nettement (- 12,4 %, après + 0,7 %). Parallèlement, le climat des affaires dans le bâtiment reste positif et la progression des coûts de production ralentit (+ 1,5 %, après + 2,3 %).

Graphique 6 : taux de croissance de la demande aux entreprises du bâtiment

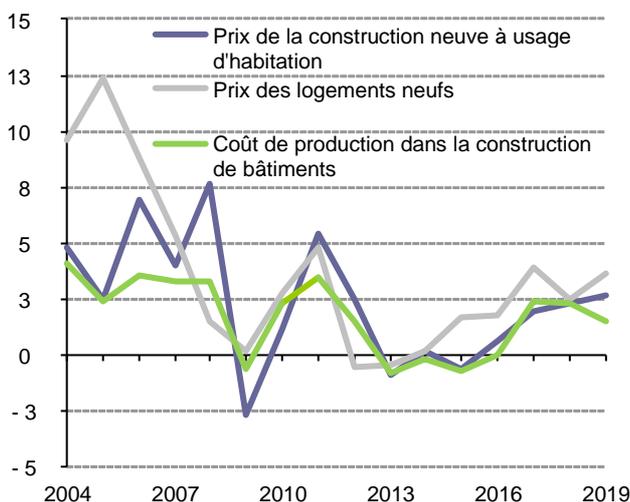
En %



Sources : Insee ; SDES

Graphique 7 : évolution des prix et des coûts de la construction

En %



Sources : Insee ; SDES

Voir aussi : Insee, [Note de conjoncture](#), Insee, [Les Comptes de la nation](#).

partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

LA DÉPENSE TOTALE EN LOGEMENT CONTINUE DE PROGRESSER ...

La **dépense totale en logement** inclut à la fois les **dépenses courantes** des occupants (loyers, charges, redevances...), et les **dépenses d'investissement** (en logements neufs, en travaux ainsi que les frais liés à toute opération immobilière).

Les dépenses courantes, aux fondamentaux très structurels, ont une croissance assez régulière en régime courant. La dépense en capital est à l'inverse plus volatile.

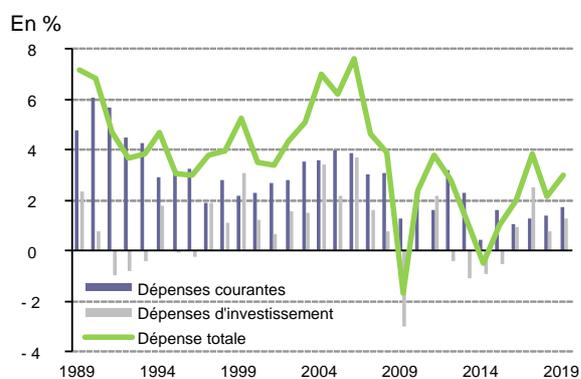
La dépense totale en logement s'établit à 522 milliards d'euros en 2019². Elle augmente de 3,0 %, après s'être accrue de 2,2 % en 2018 et de 3,8 % en 2017, soit une hausse inférieure à sa moyenne de long terme (3,5 % en moyenne entre 1990 et 2019). Cette progression provient à la fois de la hausse de la dépense courante (375 milliards d'euros, soit + 2,4 %) et de celle de la dépense d'investissement (147 milliards d'euros, soit + 4,6 %), en léger rebond après le net ralentissement observé en 2018 (+ 2,8 %, après + 9,7 % en 2017). Les dépenses courantes contribuent un peu plus à la hausse des dépenses totales (+ 1,7 %) que les dépenses d'investissement (+ 1,3 %).

Tableau 1 : la dépense totale en logement

montants en milliards d'euros	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2017	2018	2019
Dépenses courantes des occupants de logements ordinaires	123,7	164,4	195,3	246,5	299,1	337,3	347,6	354,1	362,4
Redevances des occupants de locaux d'hébergement collectif	2,2	3,6	3,8	4,7	5,9	8,1	8,7	9,0	9,3
Subventions d'exploitation aux producteurs (hors bonifications)	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2
Charges des producteurs liées aux logements vacants	1,1	1,5	1,6	1,8	2,4	3,1	3,3	3,4	3,6
Dépense courante	127,2	169,6	200,9	253,1	307,5	348,7	359,7	366,6	375,4
Formation brute de capital fixe	59,2	59,8	72,9	98,3	108,0	105,6	119,6	123,4	128,8
Logements neufs	31,6	29,5	35,2	51,0	53,1	46,0	54,3	57,1	60,4
Gros travaux d'entretien-amélioration	22,9	26,4	31,7	36,8	44,1	47,1	49,7	50,1	50,5
Autres composantes de la FBCF	4,7	3,8	6,1	10,4	10,8	12,4	15,6	16,2	17,9
Investissement en terrains (dans le champ de la FBCF)	6,1	5,2	9,5	13,6	12,9	10,8	13,4	14,1	15,1
Avantages fiscaux liés à l'investissement (partiel)	0,8	0,7	1,4	1,8	3,2	3,4	3,5	2,8	2,8
Dépense d'investissement	66,2	65,7	83,8	113,7	124,1	119,8	136,4	140,3	146,7
Dépense en logement	193,4	235,3	284,8	366,8	431,7	468,5	496,1	506,9	522,1

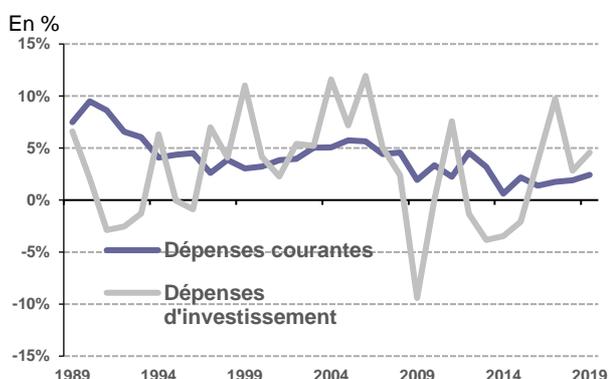
Source : CSL2019

Graphique 8 : contributions à la croissance de la dépense totale en logement



Source : CSL2019

Graphique 9 : taux de croissance des principales composantes de la dépense totale



Source : CSL2019

Définitions

La **dépense totale en logement** mesure l'effort consacré par l'ensemble des agents économiques au domaine du logement.

Les **dépenses courantes** incluent les loyers (réels et imputés) des logements ordinaires, les charges acquittées par les occupants ou les propriétaires des logements vacants (dépenses d'énergie, d'eau et charges annexes liées au logement) et les redevances des locaux d'hébergement collectif.

Les **dépenses d'investissement** correspondent à la formation brute de capital fixe (FBCF) qui comptabilise les dépenses liées à l'acquisition de logements neufs, aux gros travaux d'entretien et d'amélioration, ainsi que les frais liés aux opérations d'acquisition (des logements neufs ou d'occasion). On y ajoute les investissements en terrains correspondants ainsi que certains avantages fiscaux liés à l'investissement (exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties, avantage du taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social).

² Les données du compte du logement sont en euros courants sauf mention contraire.

partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

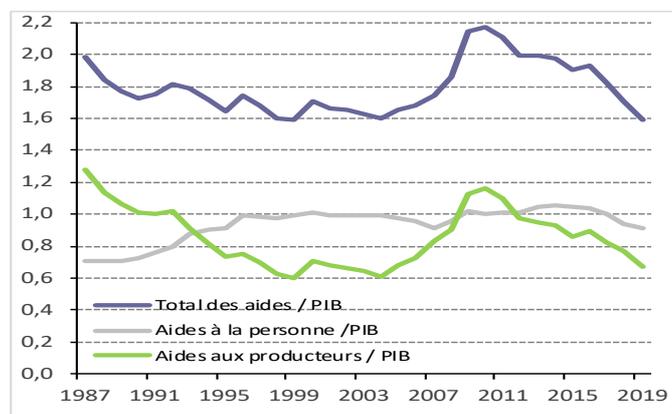
... TANDIS QUE LES AIDES AU LOGEMENT POURSUIVENT LEUR REPLI

En 2019, les aides au logement (38,5 milliards d'euros) sont en recul de 4,0 %, après une baisse de 4,1 % en 2018. Leur part dans le PIB est de 1,6 %, après 1,7 % en 2018. Elle poursuit son repli amorcé depuis 2011 (2,2 % en 2010). La baisse des aides en 2019 est le fait du repli des avantages fiscaux et des avantages de taux, et dans une moindre mesure des subventions d'investissement (- 3,9 %), tandis que les prestations sociales sont en très légère augmentation (+ 0,2 %).

Les avantages fiscaux (14,4 milliards d'euros) reculent de 5,7 % par rapport à 2018 en lien notamment avec l'importante diminution des montants du crédit d'impôt pour la transition énergétique suite aux modifications de ce dispositif à partir de 2018. Les avantages de taux (1,7 milliard d'euros) intensifient encore leur repli (- 30,5 % en 2019) en raison de la forte diminution des avantages de taux au titre des prêts au logement locatif social pour les bailleurs sociaux et des prêts à taux zéro pour les ménages. Au sein des prestations sociales (20,2 milliards d'euros en 2019), les trois aides personnelles au logement (allocation de logement familial, aide personnalisée au logement et allocation de logement social) représentent un montant de 16,7 milliards d'euros, en recul de 1,8 % par rapport à 2018. Les autres prestations sociales (3,5 milliards d'euros) connaissent à l'inverse une très forte augmentation (+ 43,2 %) du fait de la nette revalorisation du montant du chèque énergie.

Graphique 10 : Part des aides au logement dans le PIB

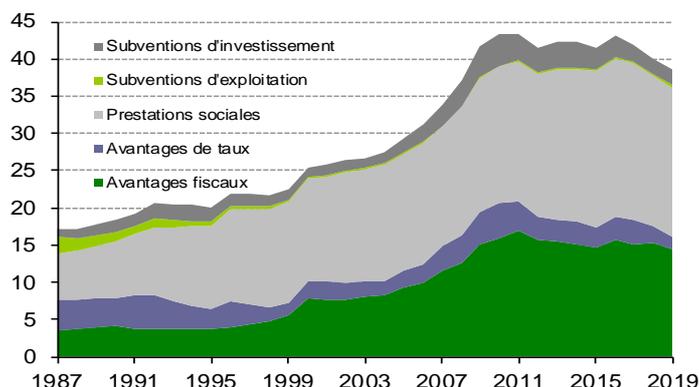
En %



Source : CSL2019

Graphique 11 : montant des aides au logement selon le type d'aide

En milliards d'euros



Source : CSL2019

Définitions :

Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers (versements ou réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants.

partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

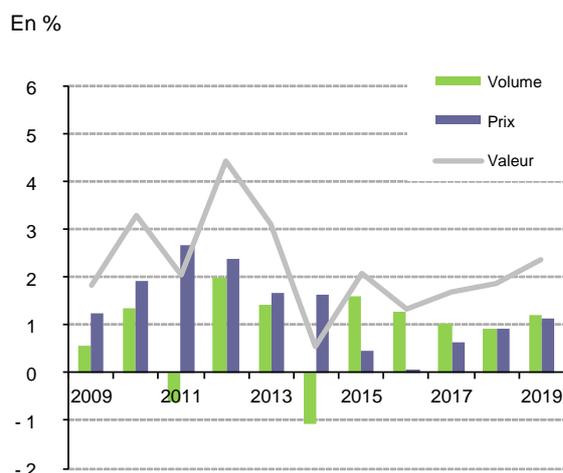
LA PART DES DÉPENSES COURANTES COUVERTES PAR LES AIDES CONTINUE DE BAISSER

En 2019, les **dépenses courantes** en logement pour les occupants des logements ordinaires continuent d'accélérer (+ 2,4 %, après + 1,9 %) et s'élèvent à 362 milliards d'euros en 2019.

Les prix des dépenses progressent un peu plus rapidement qu'en 2018 (+ 1,1 %, après + 0,9 %) : si les prix des produits pétroliers et du gaz ralentissent nettement, les prix des loyers accélèrent, tirés par les prix des loyers dans le secteur libre alors que les loyers baissent dans le secteur social avec la réduction du loyer de solidarité. La progression en volume des dépenses est supérieure à celle de 2018 (+ 1,2 %, après + 0,9 %), dans un contexte de croissance du parc de logements (+ 1,0 %).

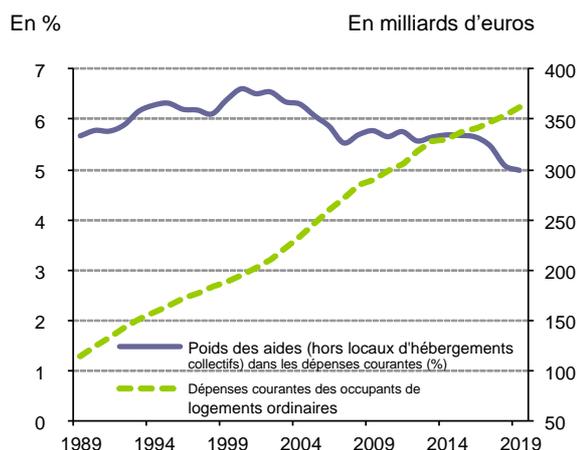
Les **aides aux consommateurs de service de logement ordinaire** (APL, ALS, ALF, aides fiscales et autres aides hors locaux d'hébergements collectifs) couvrent, en 2019, 5,0 % des dépenses courantes pour l'ensemble des logements ordinaires, soit 18,1 milliards, contre 5,1 % en 2018 et 5,5 % en 2017. En particulier, les prestations sociales, dont l'objectif est de prendre en charge une partie du coût du logement, augmentent très légèrement, après avoir baissé en 2018 (+ 0,1 %, après - 6,1 %). Leur progression est toutefois nettement plus faible que celle des dépenses courantes (+ 2,4 %). En conséquence, la part des dépenses courantes pour les logements ordinaires couvertes par les prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) continue de baisser, bien qu'à un rythme inférieur à celui de 2018 : elle est de 4,6 % après 4,7 % en 2018 et 5,1 % en 2017.

Graphique 12 : décomposition des évolutions en valeur, volume et prix des dépenses courantes



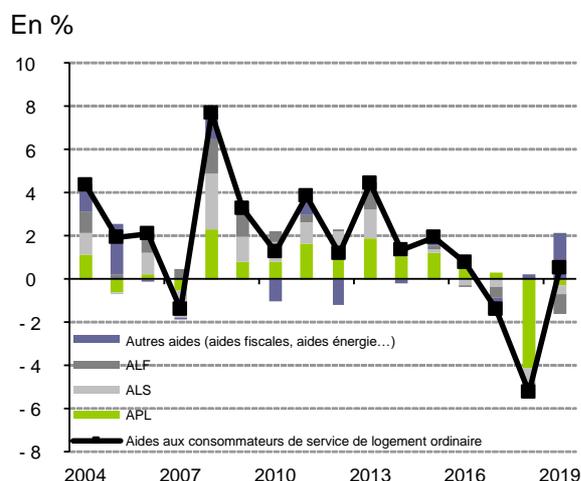
Source : CSL2019

Graphique 13 : montant des dépenses courantes pour les logements ordinaires et poids des aides (hors locaux d'hébergements collectifs)



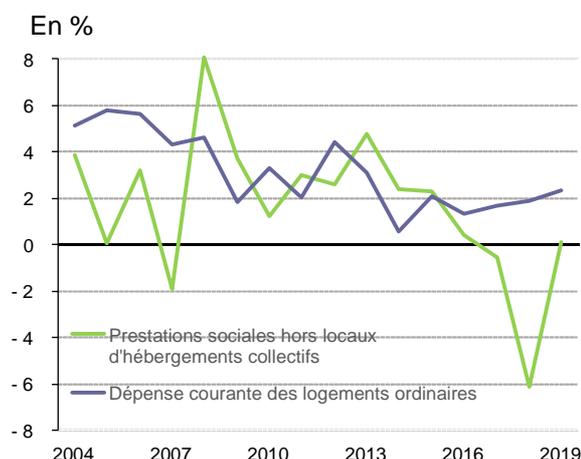
Source : CSL2019

Graphique 14 : décomposition de l'évolution des aides aux consommateurs de service de logement ordinaire



Source : CSL2019

Graphique 15 : évolution des prestations sociales (hors locaux d'hébergements collectifs) et de la dépense courante pour les logements ordinaires



Source : CSL2019

partie 1 : contexte macroéconomique et principales évolutions des dépenses et des aides pour le logement

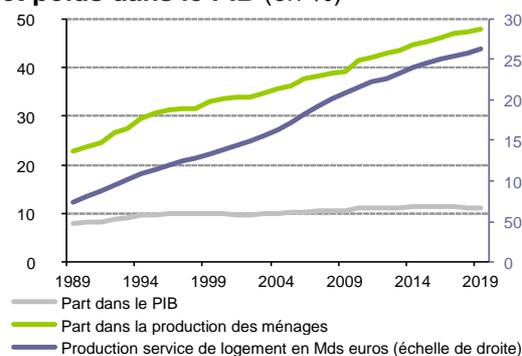
LA PRODUCTION DE SERVICE DE LOGEMENT POURSUIT SA PROGRESSION

Avant d'être consommé par l'occupant, le service de logement est produit par le bailleur. Les propriétaires occupant leur logement sont à la fois producteurs et consommateurs. La **production de service de logement** comprend ainsi les loyers réels versés par les locataires et les loyers imputés correspondant à la consommation de service de logement des propriétaires. En 2019, la production de service de logement s'élève à 268 milliards d'euros, en croissance régulière depuis 1988 (voir annexe B – *Compte des producteurs de service de logement*). Son poids dans la production totale (mesurée en part dans le PIB) augmente au cours du temps, passant de 7,4 % en 1985 à 11,1 % en 2019. Cette production de service représente près de la moitié de la production des ménages, une part multipliée par 2,5 depuis 1985.

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement**, qui alimente la production future de service de logement, a fortement progressé de la fin des années 1990 jusqu'à la crise de 2008. Assez stable entre 2008 et 2016, elle repart ensuite à la hausse. Sa part dans les investissements totaux et dans l'investissement des ménages évolue peu : respectivement 23 % et 76 % en 2019, après 25 % et 73 % en 1989.

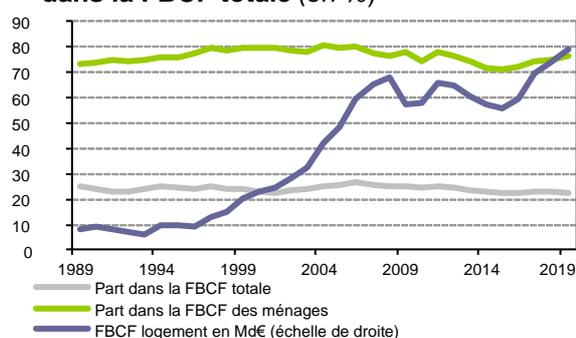
Les **aides à la production** de service de logement ont fortement diminué à partir de 1986. Leur part dans la production de service de logement est de 1,1 % en 2019 en stabilité depuis 25 ans. La part des **aides à l'investissement** dans la FBCF, qui avaient nettement progressé entre 2005 et 2010, poursuit sa tendance à la baisse en 2019 (10,4 % contre 12,4 % en 2018 et 19,7 % en 2010).

Graphique 16 : production de service de logement et poids dans le PIB (en %)



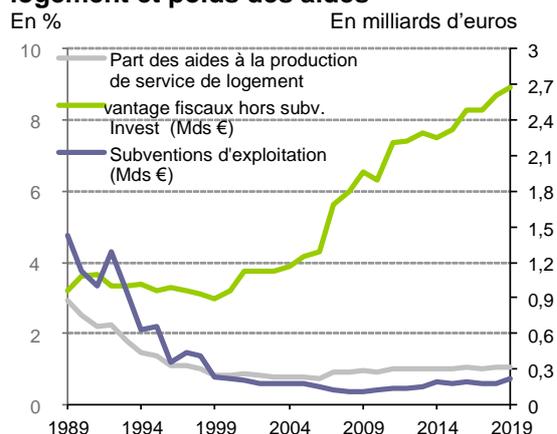
Source : CSL2019

Graphique 17 : FBCF logement et poids dans la FBCF totale (en %)



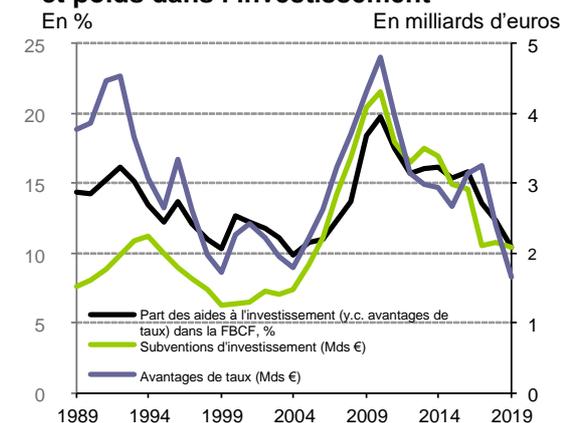
Source : CSL2019

Graphique 18 : aides à la production de service de logement et poids des aides



Source : CSL2019

Graphique 19 : aides à l'investissement et poids dans l'investissement



Source : CSL2019

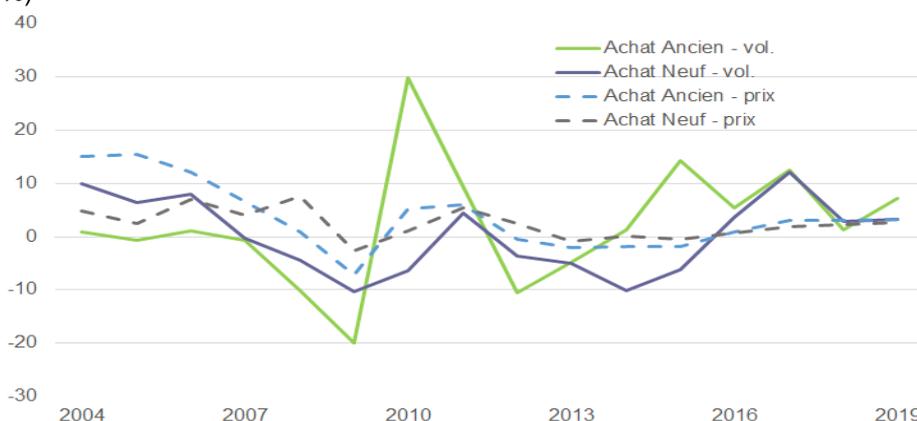
Définitions :

La **formation brute de capital fixe (FBCF) en logement** est constituée par les acquisitions nettes d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus de production pendant au moins un an. Les **aides à la production** comprennent ici les subventions d'exploitation, mais également les dispositifs fiscaux non fléchés sur l'investissement (exonération de la TFPB par exemple). Les **aides à l'investissement** regroupent les subventions d'investissement, les avantages de taux et les avantages fiscaux (hors exonérations de taxe foncière et impôt sur les sociétés comptabilisés dans les aides à la production).

L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE ACCÉLÈRE DE NOUVEAU EN 2019

L'activité immobilière, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux), accélère nettement après le ralentissement de 2018 (+ 8,2 % en 2019, après + 3,9 %) dans un contexte de conditions de financement encore plus favorables (nouvelle baisse des taux de crédits et hausse de leurs durées). Cette accélération provient principalement du dynamisme des acquisitions dans l'ancien (+ 7,2 %) et dans une moindre mesure dans le neuf (+ 3,3 %). Dans l'ancien, le nombre de transactions connaît un niveau record, à 1 068 000 fin 2019 ; la production de logements neufs décroît légèrement et s'élève à 417 200 en 2019. La hausse des prix reste, quant à elle, très soutenue (+ 2,7 % dans le neuf et + 3,2 % dans l'ancien).

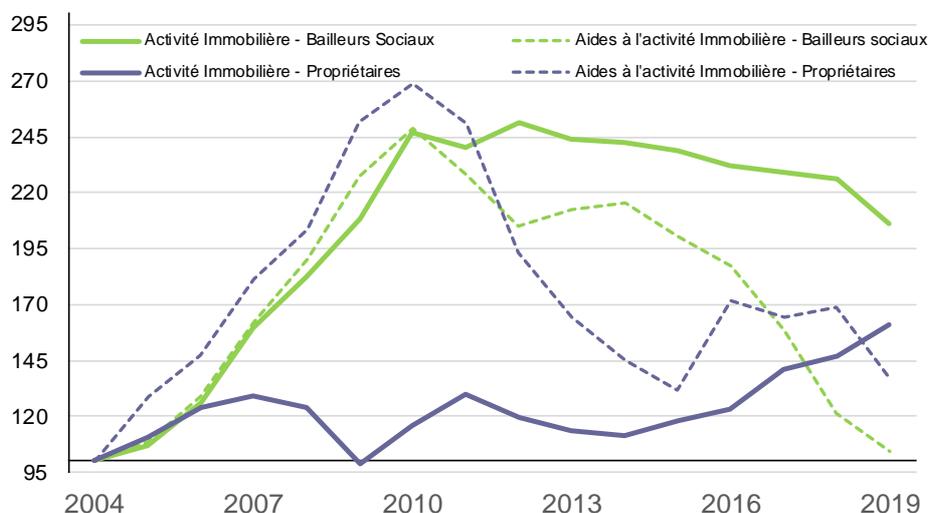
Graphique 20 : taux de croissance des investissements dans le neuf et l'ancien, en volume et en prix (en %)



Source : CSL2019

L'activité immobilière des bailleurs sociaux connaît une tendance à la baisse depuis 2013 qui s'accroît en 2019 (- 8,9 %, après - 1,3 %). Elle s'élève à 16,7 milliards d'euros. Les aides qui y sont associées (3,7 milliards d'euros en 2019) reculent depuis 2011 et beaucoup plus nettement surtout depuis 2017 (- 15,1 % en 2019, après - 23,2 % en 2018 et - 15,2 % en 2017). À l'inverse, **l'activité immobilière des propriétaires occupants**, qui atteint 278,4 milliards d'euros en 2019, progresse régulièrement depuis 2015 (+ 9,4 % en 2019, après + 4,2 %). Les aides qui y sont associées se sont nettement repliées entre 2011 et 2015 avant de se redresser en 2016 et de se stabiliser. Elles reculent à nouveau fortement en 2019 (- 19,2 %) à 5,0 milliards d'euros.

Graphique 21 : évolution de l'activité immobilière et des aides au logement associées pour les filières bailleurs sociaux et propriétaires occupants (indice 100 en 2004)



Source : CSL2019

partie 2

Les dépenses courantes

– Les dépenses courantes couvrent l'ensemble des dépenses supportées par les ménages pour se loger (loyers, charges et redevances pour les personnes logées dans les locaux d'hébergement). En 2019, cette dépense s'élève à 371,7 milliards d'euros, dont 362,4 milliards d'euros pour les 36,8 millions de logements ordinaires et 9 milliards d'euros pour les locaux d'hébergement collectif accueillant 1,2 million de personnes.



partie 2 : les dépenses courantes

LE PARC DE LOGEMENTS EN 2019

Au 1^{er} juillet 2019, le parc compte 36,8 millions de logements. Il se compose pour l'essentiel de résidences principales (81,8 % du parc), mais également de résidences secondaires (9,8 %) et de logements vacants (8,4 %). Il progresse de 375 000 unités par rapport à l'année précédente, soit une croissance de + 1,0 %, comme chaque année depuis 2016 (voir annexe F – Parc de logements ordinaires en France entière par filière et par type).

Ce parc se répartit entre 44,3 % de logements collectifs et 55,7 % de logements individuels. Ces proportions sont relativement stables dans le temps, même si on note une légère augmentation de la part du parc collectif : + 0,9 point en 10 ans.

Les résidences principales sont occupées à 42,5 % par des locataires (dont 17,7 % dans le secteur social), et 57,5 % par des propriétaires occupants (dont 20 % ayant encore des charges de remboursement en tant qu'accédant). Depuis 2014, la part des locataires augmente régulièrement, après une baisse tendancielle de 20 ans.

Tableau 1 : composition du parc de logements de 1990 à 2019

	En milliers de logements			Structure (en %)			TCAM** (en %)		
	1990	1999	2019	1990	1999	2019	90-99	99-06	06-19
Résidences principales	22 030	24 461	30 103	82	83	82	1,2	1,3	1,0
Propriétaires occupants	12 088	13 574	17 321	45	46	47	1,3	1,8	1,0
dont accédants	5 508	5 228	6 022	21	18	16	- 0,6	0,0	1,2
dont non-accédants	6 580	8 345	11 299	24	28	31	2,7	2,8	0,9
Locataires *	9 942	10 887	12 781	37	37	35	1,0	0,8	0,9
Secteur libre	6 042	6 187	7 452	22	21	20	0,3	0,8	1,1
Secteur social	3 901	4 700	5 330	15	16	14	2,1	0,8	0,6
Résidences secondaires	2 837	2 929	3 618	11	10	10	0,4	0,8	1,3
Logements vacants	1 939	2 050	3 085	7	7	8	0,6	0,0	3,4
Ensemble des logements ordinaires	26 806	29 440	36 806	100	100	100	1,0	1,2	1,2

* Les ménages logés gratuitement sont comptabilisés avec les locataires. Ils représentent 2,5 % des ménages en 2019.

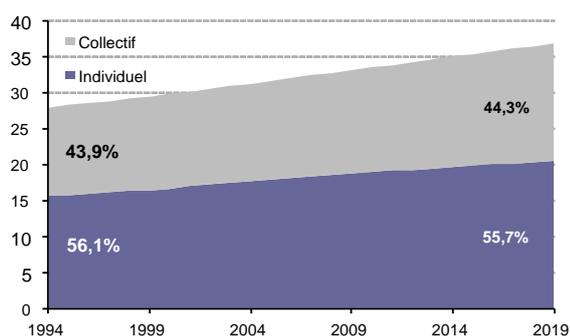
** Taux de croissance annuel moyen sur la période considérée.

Champ : France entière.

Source : Parc Insee et SDES (au 1^{er} juillet)

Graphique 1 : répartition du parc de logements par type d'habitat depuis 1994

millions de logements

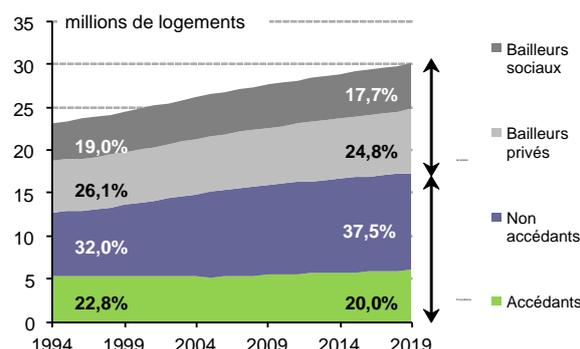


Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : Insee et SDES

Graphique 2 : statut d'occupation des résidences principales

millions de logements



Champ : France entière, ensemble des résidences principales

Sources : Insee et SDES

Définition :

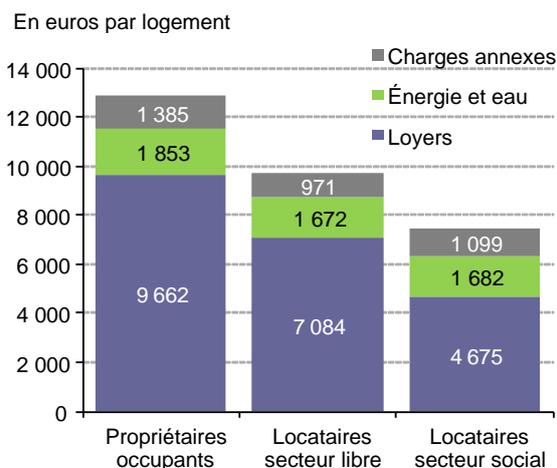
Le parc de logements est estimé à partir des données du recensement de la population depuis 2006. L'enquête nationale logement permet de connaître la répartition des logements selon les catégories. Pour les années postérieures au dernier millésime du recensement, il est actualisé avec les fichiers de la taxe d'habitation, du répertoire de gestion du recensement (Répertoire des immeubles localisés, RIL) et de l'estimation du nombre de logements neufs achevés dans l'année.

DÉPENSES COURANTES DES OCCUPANTS DE LOGEMENTS ORDINAIRES EN 2019

En 2019, les dépenses courantes associées à la consommation de service de logement s'établissent à 362,4 milliards d'euros pour les occupants des logements ordinaires, dont 335,7 milliards pour les résidences principales (voir annexe A – Consommation associée au service de logement). Elles progressent à un rythme plus élevé que l'année précédente (+ 2,4 %, après + 1,9 %).

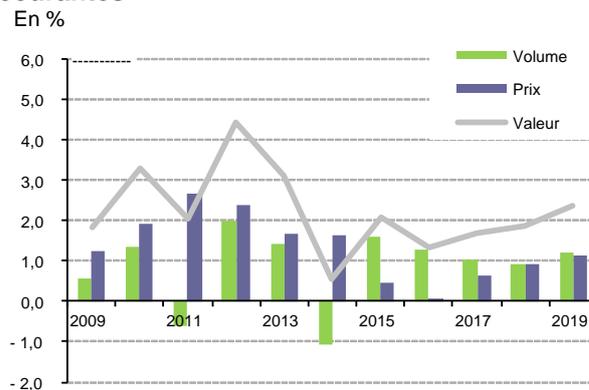
Les prix des dépenses courantes accélèrent (+ 1,1 %, après + 0,9 % en 2018) de même que le volume des dépenses (+ 1,2 %, après + 0,9 % en 2018). Les prix de l'énergie augmentent encore de manière soutenue, tout comme les prix des charges annexes en raison de l'augmentation des prix de l'entretien et des petits travaux dans les parties communes et les logements. En volume, l'accélération des dépenses courantes s'explique par le rebond de la dépense en énergie (voir annexe G – Évolution de la dépense courante par poste de dépense).

Graphique 1 : dépenses des occupants de logements ordinaires par statut d'occupation en 2019



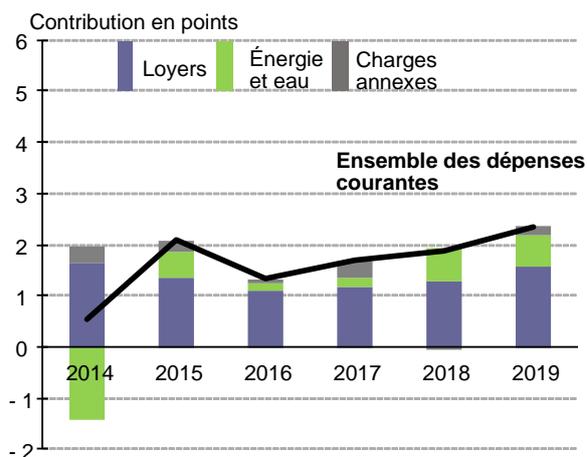
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2019

Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses courantes



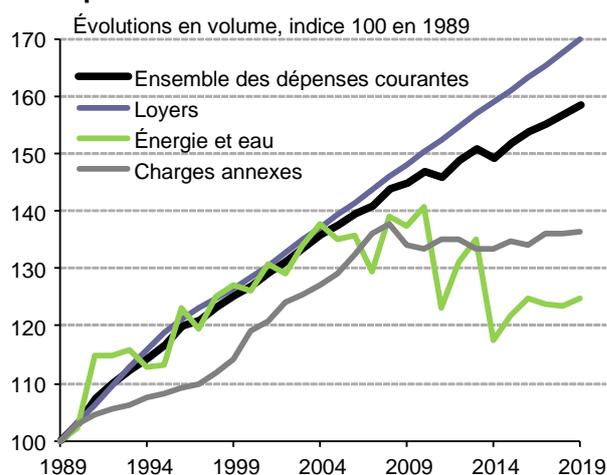
Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2019

Graphique 3 : contribution des différents postes à la croissance des dépenses courantes en valeur



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2019

Graphique 4 : évolutions en volume des différents postes de la dépense courante des occupants



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.
Source : CSL 2019

Définition :

Dans les logements ordinaires, les dépenses courantes liées au logement regroupent les loyers réels et imputés du compte, les dépenses d'énergie et d'eau des ménages, ainsi que les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépenses allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances.

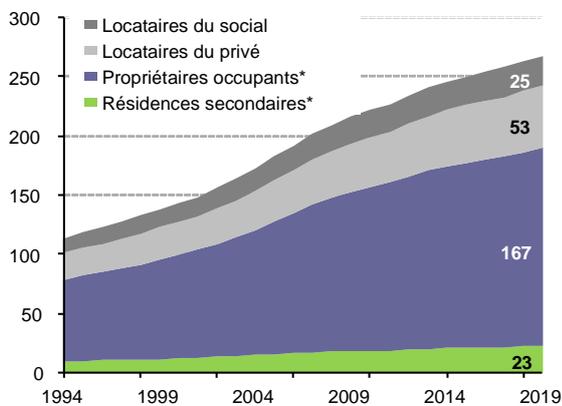
LES LOYERS EN 2019

En 2019, les dépenses de loyers s'élèvent à 268,2 milliards d'euros. Les **loyers réels**, acquittés par les locataires, représentent 29 % de ce montant, soit 77,7 milliards d'euros dont 20,7 % (16,1 milliards d'euros) sont pris en charge par les administrations publiques via des prestations sociales. Les **loyers imputés** des propriétaires occupants s'élèvent à 190,5 milliards d'euros, dont 23,1 milliards d'euros au titre des résidences secondaires et 167,4 milliards d'euros pour les résidences principales.

La croissance des dépenses de loyers accélère en 2019 (+ 2,1 %, après + 1,7 %). En volume, les loyers suivent la croissance tendancielle du parc de logements (+ 1,4 %). Dans le secteur social, les prix des loyers diminuent pour la deuxième année de suite (- 0,6 %, après - 1,5 %) du fait de la mise en place du dispositif de réduction de loyer de solidarité. Cette baisse étant compensée par l'accélération des prix dans le secteur libre (+ 0,9 %, contre + 0,6 %), les prix de l'ensemble des loyers croissent plus vite qu'en 2018 (+ 0,8 %, après + 0,4 %).

Graphique 1 : montants des loyers par filière agrégée de 1994 à 2019

En milliards d'euros

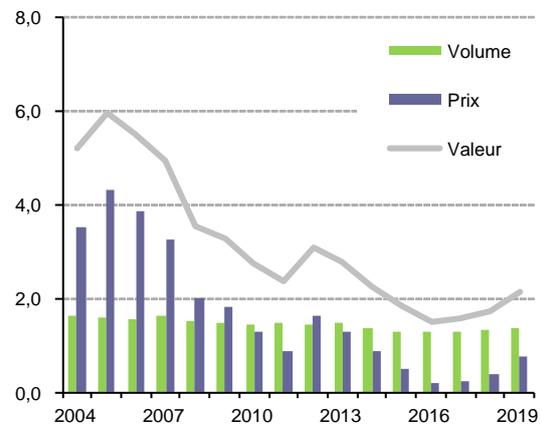


Champ : ensemble des loyers (réels et *imputés).

Source : CSL 2019

Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix des dépenses de loyers

En %

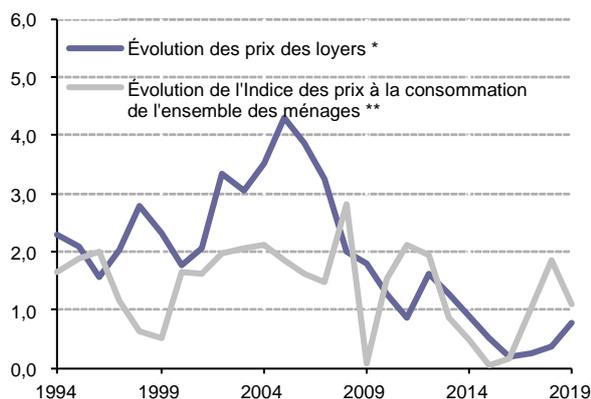


Champ : ensemble des loyers (réels et imputés).

Source : CSL 2019

Graphique 3 : variation annuelle des prix à la consommation des ménages et des loyers

En %

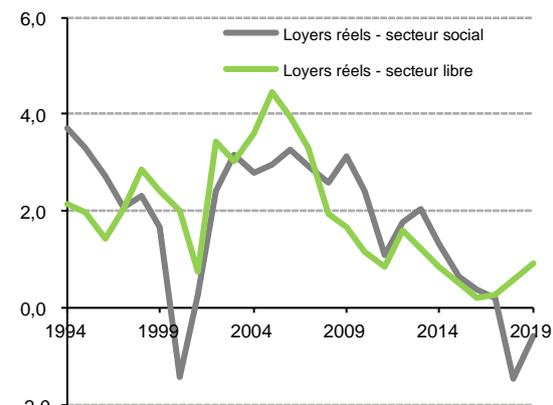


Sources : * CSL 2019 et ** Insee-IPC (Base 2015)

* Indice de prix synthétique dans le Compte du logement, intégrant loyers réels, imputés et résidences secondaires.

Graphique 4 : variation annuelle des prix des loyers réels par secteur de location

En %



Source : CSL 2019

* Indices de prix dans le Compte du logement, calculés y compris droit de bail et CRDB jusqu'en 2001.

Définitions :

Les **loyers réels** correspondent aux loyers effectivement acquittés par les locataires des parcs privé et social. À l'inverse, les **loyers imputés** correspondent aux loyers dont les propriétaires s'acquitteraient s'ils étaient locataires d'un logement identique dans le secteur privé (*voir concepts et méthodes*).

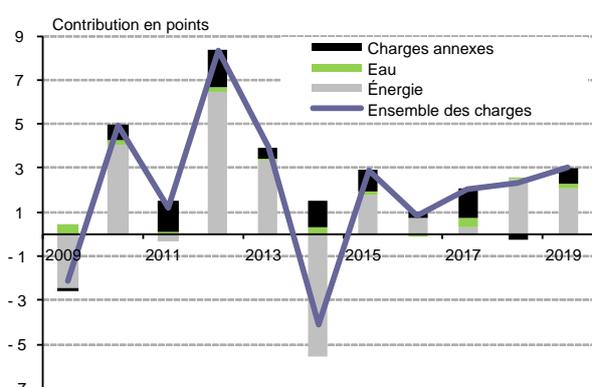
partie 2 : les dépenses courantes

LES CHARGES ET AUTRES DÉPENSES DES OCCUPANTS EN 2019

Les **charges** acquittées par les ménages pour leur logement s'élèvent à 94,2 milliards d'euros, soit 26,0 % de l'ensemble des dépenses courantes associées aux logements ordinaires. Un peu plus de 47 % de ce montant est consacré aux dépenses d'énergie (44,5 milliards d'euros). Les dépenses restantes se répartissent entre les dépenses d'eau (10,2 milliards d'euros) et l'ensemble des charges annexes liées à l'occupation du logement (39,5 milliards d'euros dont 21,4 milliards d'euros de petits travaux d'entretien effectués dans le logement).

La croissance des charges accélère en 2019 (+ 3,0 %, après + 2,3 % en 2018). Cela s'explique d'abord par le relatif maintien de la hausse des prix des charges – notamment annexes – en 2019 (+ 2,3 %, après + 2,6 % en 2018) et par l'augmentation de la dépense d'énergie et d'eau en volume (+ 1,1 %, après - 0,4 % en 2018).

Graphique 1 : contribution des différents postes à la croissance des charges en valeur



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Source : CSL 2019

Tableau 1 : les charges annexes des occupants de logements ordinaires

	Évolution en valeur n/n-1 (en %)			Structure 2019 (en %)
	2017	2018	2019	
Entretien/travaux dans les parties communes	1,3	1,3	2,8	12,9
le logement	2,7	-1,6	3,8	54,3
Service d'assurances	8,7	1,1	-6,5	15,0
Gardiens d'immeubles	2,3	2,3	2,3	3,2
Prestations de services*	0,6	0,5	2,6	11,0
Déménagement	3,3	4,7	3,2	1,9
Frais de baux	3,7	-3,3	5,4	1,8
Ensemble des charges	3,1	-0,6	1,7	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2019

* TEOM, REOM, TB

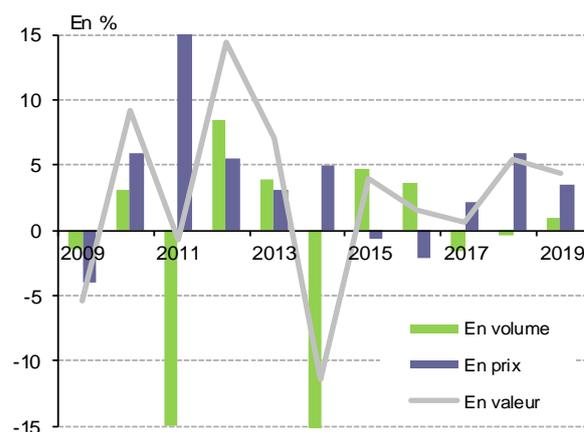
Tableau 2 : évolution des prix des énergies

	Évolution des prix n/n-1 (en %)			Structure 2019 (en %)
	2017	2018	2019	
Électricité	0,8	1,3	3,9	58,8
Gaz	0,5	13,3	3,3	22,1
Produits pétroliers	12,4	18,2	2,5	13,4
Bois	2,7	0,5	2,5	3,4
Autres	6,0	3,3	0,9	2,4
Énergies	2,2	6,0	3,4	100,0

Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2019

Graphique 2 : décomposition des croissances en valeur, volume et prix de la dépense d'énergie



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Source : CSL 2019

Définitions :

Les **charges** au sens du Compte Satellite du Logement comprennent les dépenses des ménages en énergie et en eau ainsi qu'un ensemble de charges annexes : *entretien des parties communes, frais de personnel, travaux de petit entretien effectués dans le logement, prestations de services (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), frais de déménagement, de bail et d'agence et consommations en service d'assurance logement (voir concepts et méthodes).*

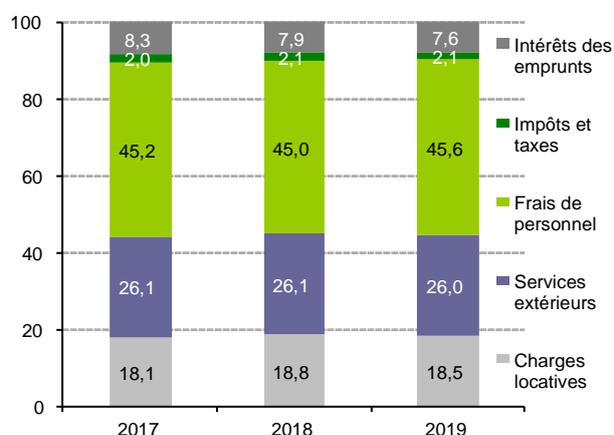
LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF EN 2019

En 2019, les **structures d'hébergement collectif** ont accueilli 1,2 million de personnes, soit 1,7 % de la population française. Près de six résidents sur dix sont dans des structures pour personnes âgées, les autres étant des étudiants en cité universitaire, des travailleurs en foyer (jeunes ou migrants), des adultes handicapés et des personnes en difficulté sociale. Les dépenses courantes en logement de ces résidents (**redevances**) s'élèvent à 9,3 milliards d'euros en 2019 (+ 3,3 % par rapport à 2018).

Les capacités d'accueil des structures d'hébergement collectif se sont accrues de 1,5 % par an entre 2004 et 2019. Cette évolution masque une grande disparité entre les différents types d'hébergement. En effet, le nombre de lits pour personnes en difficulté sociale a été multiplié par 2,5 sur la période, avec notamment une très forte croissance depuis fin 2015 (+ 7,4 % de progression annuelle en quatre ans) sous l'effet du plan « Migrants » (circulaire du 22 juillet 2015). À l'inverse, les capacités d'accueil des établissements destinés aux étudiants ont fortement diminué depuis quinze ans (- 29,5 %), en raison d'une transformation d'une partie du parc de chambres universitaires en logements ordinaires.

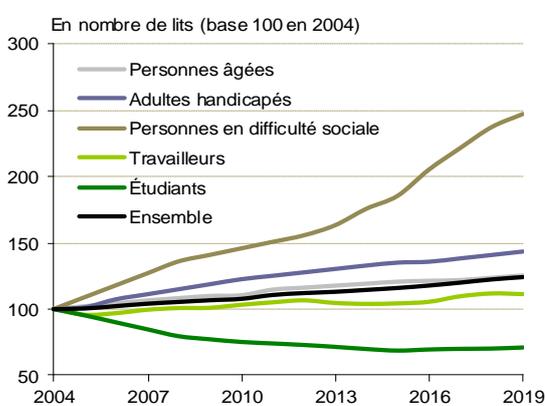
Graphique 1 : répartition des charges de l'ensemble des locaux d'hébergement collectif

En %



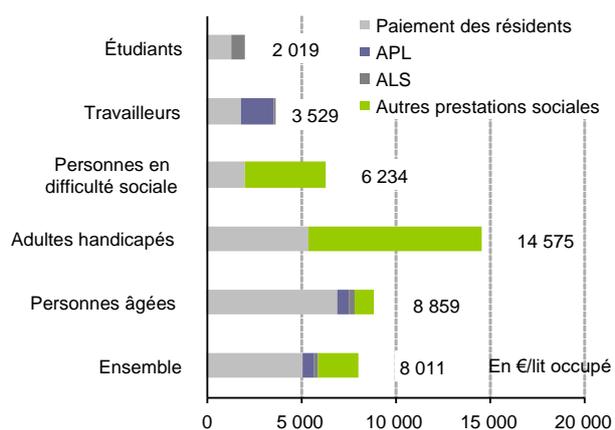
Source : CSL 2019

Graphique 2 : évolution des capacités d'accueil par type d'hébergement collectif



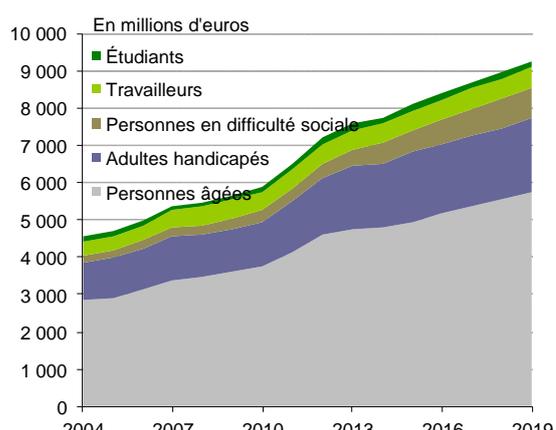
Source : CSL2019

Graphique 3 : redevance par lit occupé selon le type d'hébergement collectif en 2019



Source : CSL 2019

Graphique 4 : montants des redevances par type d'hébergement collectif



Source : CSL2019

Définitions :

Les **locaux d'hébergement collectif** se distinguent des logements ordinaires par une offre de services supplémentaires qui varient selon les types d'établissements (services médicaux, social, alimentation, blanchisserie ...). On distingue dans le CSL ces établissements par type de public accueilli : personne âgée, adulte handicapé, personne en difficulté sociale, travailleur ou étudiant.

Les occupants s'acquittent d'une « **redevance** » qui couvre l'intégralité des services rendus, le CSL ne retient donc que la part relative au service de logement (*voir concepts et méthodes*).

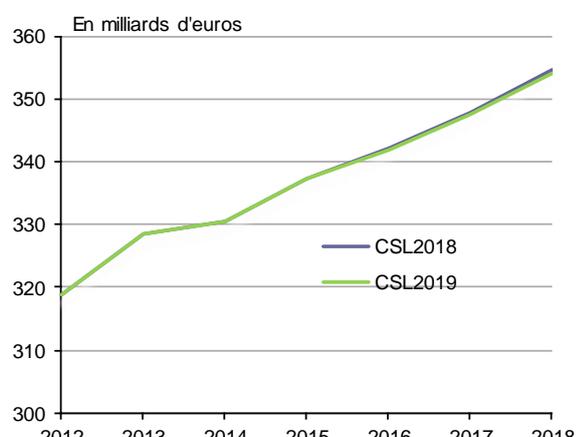
RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2019

Par rapport à la version précédente du Compte satellite du logement, la série des dépenses courantes a été légèrement révisée à la baisse (- 0,2 % pour l'année 2018). Deux facteurs expliquent essentiellement cette révision : le parc de logements et les dépenses en entretien et petits travaux.

Les valeurs les plus récentes de la série statistique sur le parc de logements sont provisoires et sont donc revues tous les ans par l'Insee à l'occasion de l'ajout du dernier millésime du recensement de la population. Cette année, le parc a été révisé légèrement à la baisse (- 0,3 % pour l'année 2018) suite à l'intégration du millésime 2016 du recensement.

D'autre part, les dépenses en entretien et petits travaux dans les logements ont été révisées de - 0,8 milliard d'euros en 2018 (- 3,8 %) par rapport au compte précédent.

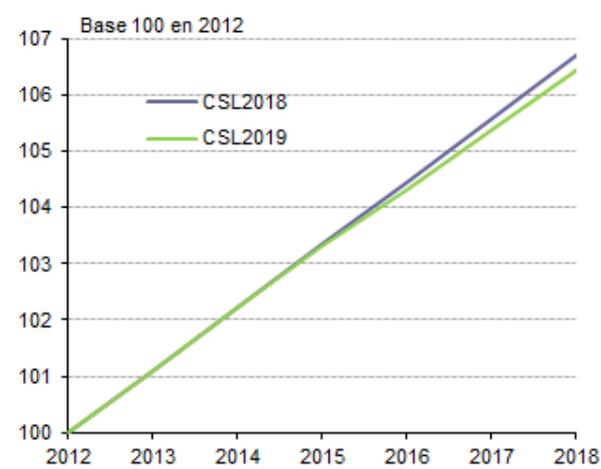
Graphique 1 : révision des dépenses courantes des occupants de logements ordinaires



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires

Sources : CSL2018, CSL2019

Graphique 2 : évolution du nombre de logements ordinaires dans le CSL



Champ : France entière, ensemble des logements ordinaires.

Sources : CSL2018, CSL2019

Voir aussi : [Bilan énergétique de la France pour 2018 \(SDES\)](#), [Bilan énergétique de la France en 2018 - Données provisoires \(SDES\)](#), [le parc de logements en 2019 \(Compte du logement 2019, partie 3\)](#), [les charges et autres dépenses des occupants en 2019 \(Compte du logement 2019, partie 3\)](#).

Concepts et méthodes

LE CHIFFRAGE DU PARC DE LOGEMENTS

Chaque année, l'Insee réalise, en partenariat avec le SDES, un travail de synthèse et d'arbitrage pour chiffrer le parc des logements ordinaires au 1^{er} janvier et le décrire en fonction de la catégorie de logement (résidence principale, résidence secondaire, logement vacant), le type de logement (collectif, individuel), le statut d'occupation (ou la filière) et la localisation (par taille d'unité urbaine). Pour les besoins du CSL, cette estimation est ramenée à un parc annuel moyen par demi-somme entre deux 1^{ers} janvier. Cela permet de caler sur ce parc moyen les estimations des flux monétaires correspondant à une année civile entière décrits dans le CSL et notamment, les évolutions en volume des loyers et des autres dépenses courantes.

Jusqu'en 2006, deux sources principales permettaient d'estimer les séries : le parc total était essentiellement assis sur les recensements de la population (1982, 1990 et 1999), tandis que les ventilations réalisées étaient essentiellement assises sur les enquêtes nationales sur le logement (ENL – 1984, 1988, 1992, 1996, 2001, 2006). Entre deux recensements, les flux annuels entrants et sortants étaient estimés : destruction, fusion, éclatement, changement d'affectation, et surtout construction neuve à partir de la base Sit@del. Ces flux permettaient d'estimer un stock à la période suivante. À chaque nouveau recensement, un recalage était réalisé.

Depuis 2006, le recensement est disponible annuellement, le dernier étant daté du 1^{er} janvier 2017 (mais c'est le recensement 2016 qui a été intégré cette année). De ce fait, la méthode d'estimation par les flux a laissé place à une estimation annuelle directe des stocks. Le recensement donne, en outre, des indications sur l'évolution par catégorie et type de logement, par taille d'unité urbaine ainsi que par filière agrégée (distinction locataires/propriétaires occupants). Les enquêtes logement fournissent la ventilation par filière détaillée et d'autres sources servent à prolonger l'estimation jusqu'au 1^{er} janvier 2020 : il s'agit essentiellement des fichiers de la taxe d'habitation et du répertoire de gestion du recensement (Répertoire des immeubles localisés, RIL).

LA CONSOMMATION ASSOCIÉE AU SERVICE DE LOGEMENT

La consommation associée au service de logement dans le CSL englobe l'ensemble des dépenses courantes des occupants des logements (les consommateurs de service de logement) liées à cette occupation. Elle inclut les loyers réels ou imputés (*les loyers en 2019*), les dépenses d'énergie et d'eau, et les charges annexes des occupants qui rassemblent plusieurs postes de dépense allant de l'entretien courant des parties communes aux services d'assurances (*les charges et autres dépenses des occupants en 2019*) ; dans le cas des locaux d'hébergement collectif, la redevance regroupe l'ensemble de ces postes de dépense (*les redevances dans les structures d'hébergement collectif*).

S'agissant de dépenses courantes des ménages, la consommation associée au service de logement n'inclut, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages. Ainsi, ne font notamment pas partie de cet agrégat :

- les achats de logements et les gros travaux d'entretien-amélioration qui sont enregistrés parmi les dépenses d'investissement réalisées par les propriétaires bailleurs ou occupants (les producteurs de service de logement) ;
- les consommations intermédiaires des producteurs de service de logement comme les charges dites « non récupérables » ou les intérêts des emprunts immobiliers ;
- la taxe d'habitation qui, par convention du CSL, n'est pas associée au service de logement en raison de son assiette et de ses taux qui laissent une place prépondérante aux revenus relativement au service de logement fourni.

Le compte satellite analyse l'évolution en valeur de cette consommation associée au service de logement en distinguant, annuellement, d'une part l'effet des prix, d'autre part l'effet des volumes. Les prix étant, en principe, mesurés à qualité constante, les variations en volume intègrent donc, outre les évolutions des quantités (croissance du parc de logements, variation des quantités d'énergie consommée en fonction des conditions climatiques, évolution des comportements des ménages ...), l'évolution de loyers induite par la variation de la qualité moyenne des logements.

LE CONCEPT DE LOYERS IMPUTÉS

Pour les propriétaires occupants, le CSL comme le cadre central de la comptabilité nationale considèrent qu'il existe, au même titre que pour les locataires, une consommation de service de logement. Ce service de logement est produit par les propriétaires occupants eux-mêmes. Le loyer correspondant est imputé en estimant le loyer dont le propriétaire s'acquitterait pour un logement identique à celui qu'il occupe s'il était locataire du secteur privé. Le montant de ce loyer imputé apparaît donc en revenus de ces ménages (revenus de la production de service de logement) et en dépenses de ces mêmes ménages (dépense associée au service de logement).

PRIX DES LOYERS ET EFFET VOLUME

L'évolution en valeur de la dépense en loyers des occupants, qu'ils soient réels ou imputés, se décompose en un effet prix et un effet volume.

L'évolution des prix par filière est calculée, depuis la dernière ENL, à partir des indices de prix des loyers produits par l'Insee pour la métropole et traduits dans l'indice des prix à la consommation (IPC). Celui-ci est scindé en deux catégories : les loyers des résidences principales du secteur libre et les loyers des résidences principales du secteur social.

Les loyers imputés étant mesurés au prix du secteur libre, c'est l'indice du secteur libre qui est retenu pour la filière des propriétaires occupants. Compte tenu du poids des loyers du secteur libre et des loyers imputés (91 % du montant des loyers), l'évolution des prix des loyers du CSL est donc proche de celle donnée par l'IPC pour le secteur libre. L'indice du prix du secteur HLM s'applique, lui, à la filière des bailleurs HLM et à celle des autres bailleurs sociaux.

Les indices de prix Insee mesurent les évolutions des loyers à qualité constante. L'effet volume mesure donc, par solde, l'ensemble des autres effets qui participent à l'évolution des loyers, l'accroissement du parc de logements (quantité), mais également des modifications de structure et de sa qualité (type d'habitat, localisation, confort des logements, surface moyenne) qui évoluent tendanciellement.

LA NOTION DE CHARGES

L'acceptation des charges dans le CSL est très large. Au-delà des charges collectives payées par les occupants des logements d'une copropriété qui couvrent principalement *l'entretien des parties communes et les frais de personnel*, elles comprennent également *les travaux de petit entretien effectués dans le logement, les prestations de services* (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), *les frais de déménagement, de bail et d'agence*, les consommations en *service d'assurance logement*, et enfin les dépenses des ménages *en énergie et en eau*.

Les charges sont retracées dans une nomenclature détaillée. Ces dépenses n'englobent, au sens du cadre central de comptabilité nationale, que des dépenses de consommation finale effective des ménages.

En cohérence avec cette notion :

- Les travaux de petit entretien retenus dans les charges du CSL s'opposent aux travaux de gros entretien qui abondent le chiffrage de l'investissement en logement (et sont enregistrés en formation brute de capital fixe – FBCF – dans le cadre central). Les travaux de petit entretien sont renouvelés plus ou moins fréquemment (peinture, plomberie, réfection de sols ...) alors que les travaux de gros entretien correspondent à des interventions plus lourdes et plus durables qui, par définition de la FBCF, contribuent à prolonger la durée de vie du logement.

- L'entretien des parties communes est défini comme l'ensemble des prestations réalisées sous le contrôle du syndic qui sont nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (nettoyage des escaliers et des parties communes, entretien des chaufferies, des ascenseurs, des espaces verts, désinfection des vide-ordures...). Seule la partie dite « récupérable » de ces charges de copropriété est retracée ici, car elle est due par les occupants. Les charges dites « non récupérables », dues par les bailleurs, sont enregistrées dans le compte du producteur de service de logement, en tant que charges de producteur. Il en va de même pour les petits travaux dans les logements réalisés par les bailleurs.

LES REDEVANCES DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Les locaux d'hébergement collectif sont des structures qui rendent un service de logement à leurs occupants, mais pour lesquels la dépense n'est pas intégrée à la mesure de la consommation associée au service de logement car ils sont non comptabilisés dans les logements ordinaires. On regroupe dans cette filière particulière les structures accueillant des personnes âgées, des adultes handicapés, des jeunes travailleurs et travailleurs migrants, des étudiants et des personnes en difficulté sociale. En sont exclus par convention les prisons, les monastères et les hôtels.

De façon générale, les occupants acquittent une « redevance », inscrite en ressource dans les comptes de ces établissements, qui couvre l'intégralité des services rendus et qui excède généralement le seul service de logement : assistance médicale, aide pour effectuer les gestes quotidiens, restauration ... Le CSL ne retient que la part de cette redevance correspondant au seul service de logement, par analogie avec la consommation des occupants de logements ordinaires (loyers, dépenses d'énergie et d'eau, charges) ; de même, les charges des producteurs prises en compte ne couvrent que les charges liées au service de logement. C'est cette part de la redevance qui définit la consommation associée au service de logement pour cette filière.

LES CAPACITÉS D'ACCUEIL DANS LES STRUCTURES D'HÉBERGEMENT COLLECTIF

Le nombre de lits disponibles dans les établissements pour personnes âgées est issu de l'enquête auprès des établissements d'hébergement pour personnes âgées (EHPA). Cette enquête, menée par la Drees, a été lancée pour la première fois en 1985. À partir de 1996, elle a évolué pour passer d'un rythme bisannuel à quadriennal. La dernière enquête datant de 2015, les chiffres sont prolongés jusqu'à 2019 à partir des chiffres de STATISS (STATistiques et Indicateurs de la Santé et du Social).

Les capacités d'accueil des établissements pour personnes en difficulté sociale sont calculées à partir des résultats de l'enquête auprès des établissements et services en faveur des adultes et familles en difficulté sociale (ES – « difficulté sociale ») de la Drees. L'enquête étant quadriennale depuis 2004, les chiffres sont prolongés pour les deux dernières années à partir des résultats de STATISS. De même, c'est à partir du volet handicap de cette même enquête (ES – « handicap ») que sont estimés les nombres de lits pour les structures accueillant des adultes handicapés. De nouveau sur un rythme quadriennal, la dernière collecte date de 2018, les chiffres étant donc prolongés à partir des indicateurs STATISS. La prochaine collecte de l'enquête ES – « handicap » portera sur l'exercice 2022.

Les capacités d'accueil des établissements hébergeant des jeunes travailleurs et travailleurs migrants sont récupérées auprès respectivement de l'UNHAJ et d'Adoma, puis sont calées sur le recensement des communautés.

De même, le nombre de lits en cité universitaire est récupéré auprès du Cnous, puis calé sur les derniers résultats issus du recensement des communautés.

partie 3

L'activité immobilière

– L'activité immobilière comprend trois types d'opérations : l'investissement en logements neufs, les travaux d'amélioration et les transactions sur les logements d'occasion. Après un net ralentissement en 2018 pour les trois composantes, l'activité immobilière accélère de nouveau (+ 8,2 % en 2019, après + 3,9 % en 2018), portée principalement par les transactions dans l'ancien, qui atteignent un niveau historique.



partie 3 : l'activité immobilière

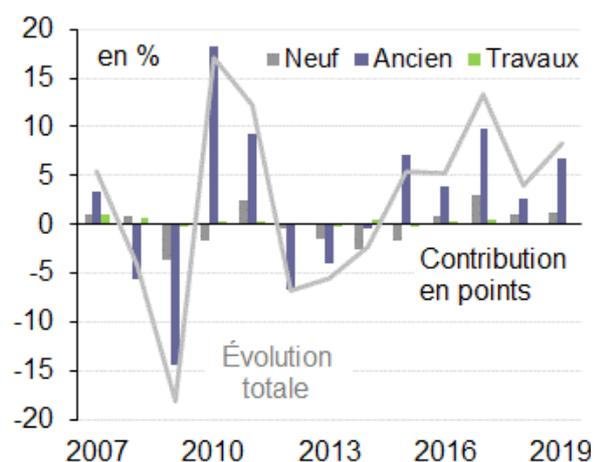
En 2019, l'**activité immobilière**, qui regroupe l'ensemble des dépenses en capital (logements neufs et anciens, terrains d'assise, gros travaux), s'élève à 363,5 milliards d'euros (*voir annexe C – Acquisition de logement et travaux*). L'activité immobilière est en nette accélération (+ 8,2 %, après + 3,9 % en 2018), sous l'effet du dynamisme des acquisitions dans l'ancien (+ 10,7 % en 2019, après + 4,2 % en 2018), et dans une moindre mesure de l'investissement dans le neuf (+ 6,1 %, après + 5,2 %). Les gros travaux augmentent pour leur part très faiblement, comme l'année précédente (+ 0,8 % en 2019, après + 0,9 % en 2018). Le nombre de transactions dans l'ancien atteint un niveau historiquement haut en 2019 : 1 068 000, après 965 000 en 2018.

Tableau 1 : activité immobilière, FBCF et investissement en logement

	Évolution (en %)		Valeur (milliards euros)
	2018/2017	2019/2018	2019
(1) Construction de logements neufs	5,1	5,8	59,3
(2) Terrains d'assise des logements neufs	5,3	7,0	15,1
(3) Frais et droits (neuf)	5,2	7,2	1,1
(4) Investissement en logements neufs (1 + 2 + 3)	5,2	6,1	75,5
(5) Acquisition de logements d'occasion, hors terrains	4,3	10,7	158,2
(6) Valeur des terrains des logements d'occasion	4,3	10,7	62,1
(7) Frais et droits (ancien)	3,7	10,8	17,2
(8) Acquisition de logements d'occasion, yc terrains (5 + 6 + 7)	4,2	10,7	237,5
(9) Gros travaux d'entretien et d'amélioration	0,9	0,8	50,5
(10) Ensemble de l'activité immobilière (4 + 8 + 9)	3,9	8,2	363,5
(11) Acquisitions nettes de cessions hors terrains	4,3	10,7	0,7
(12) Acquisitions nettes de cessions yc terrains	4,3	10,7	1,0
(13) FBCF (1 + 3 + 7 + 9 + 11)	3,2	4,4	128,8
(14) Investissement (1 + 2 + 3 + 7 + 9 + 12)	3,4	4,7	144,2

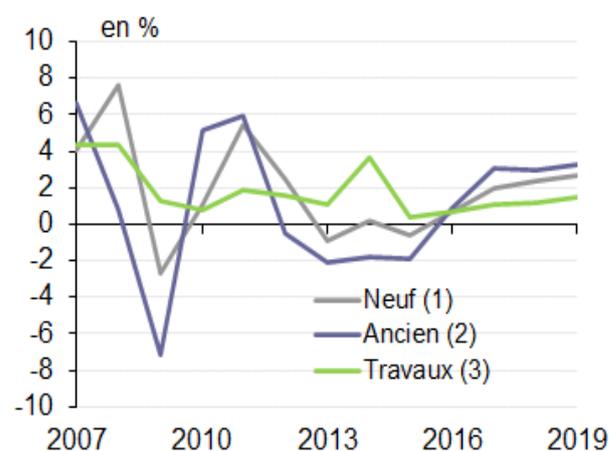
Source : CSL 2019

Graphique 1 : contribution des segments à l'évolution de l'activité immobilière



Source : CSL 2019

Graphique 2 : évolution annuelle des prix de l'activité immobilière



Sources : (1) Insee – ICC ; (2) Indice Insee Notaire ; (3) Insee - IPEA

Définition :

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

- l'investissement en logements neufs (construits à l'initiative de l'acquéreur final ou achetés à un promoteur), pour lequel on distingue la valeur des terrains d'assise, le coût de la construction et les frais et droits liés ;
- les transactions sur les logements d'occasion qui incluent, de fait, la valeur du bâti et du terrain ainsi que celle des frais et droits liés, calculés sur barèmes ;
- les travaux d'amélioration et de gros entretien qui, par opposition aux petits travaux d'entretien courant, participent à la formation brute de capital fixe en logement.

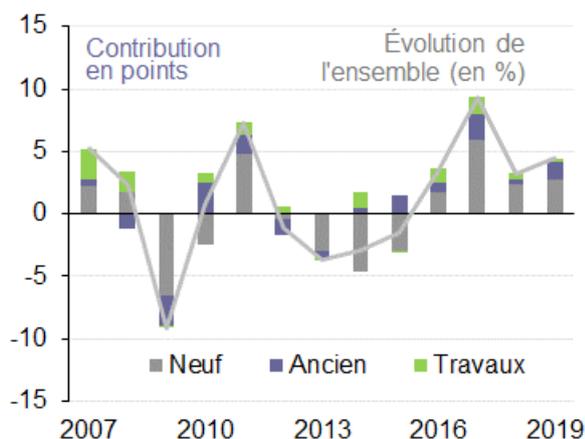
L'INVESTISSEMENT EN LOGEMENT EN 2019

En 2019, la formation brute de capital fixe (FBCF) en logement s'élève à 128,8 milliards d'euros. La FBCF en logements neufs s'établit à 60,4 milliards (47 % de la FBCF), la FBCF en travaux sur logements existants à 50,5 milliards (39 %) et les frais et droits liés aux transactions dans l'ancien à 17,9 milliards (14 %). La structure de la FBCF reste similaire à celles des années précédentes. Le neuf, et plus faiblement l'ancien, contribuent principalement à son évolution.

La FBCF progresse de + 4,4 % en 2019, après + 3,2 % en 2018. Cette légère accélération résulte principalement des volumes investis (+ 2,1 %, après + 1,2 %), alors que les prix continuent d'accélérer faiblement (+ 2,3 %, après + 1,9 %).

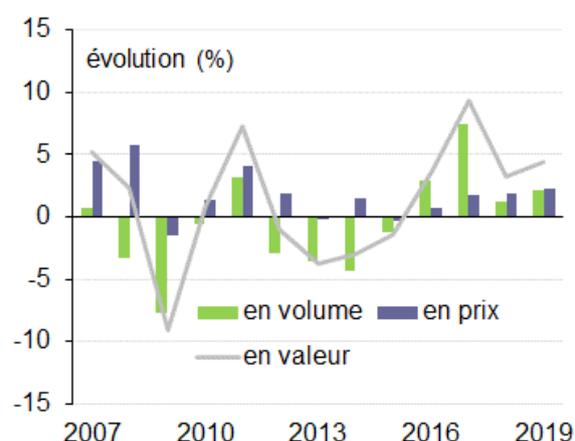
La part des différentes filières dans la FBCF se modifie légèrement par rapport aux années précédentes. Le poids des bailleurs sociaux baisse légèrement (11 %, après 13 % en 2018) alors que celui des propriétaires occupants s'accroît (63 %, après 62 %) de même que celui des autres bailleurs (21 %, après 20 %). Les résidences secondaires restent à 5 %. Pour les ménages, le financement des investissements évolue peu par rapport à 2018 : les emprunts restent majoritaires à 55 %, et la part de fonds propres augmente très légèrement (ils représentent 45 % des dépenses, contre 44 % en 2018). Pour les personnes morales, la part d'emprunts baisse à 41 % (45 % en 2018), compensée par les fonds propres (54 %, après 49 %).

Graphique 1 : contribution des segments à l'évolution de la FBCF



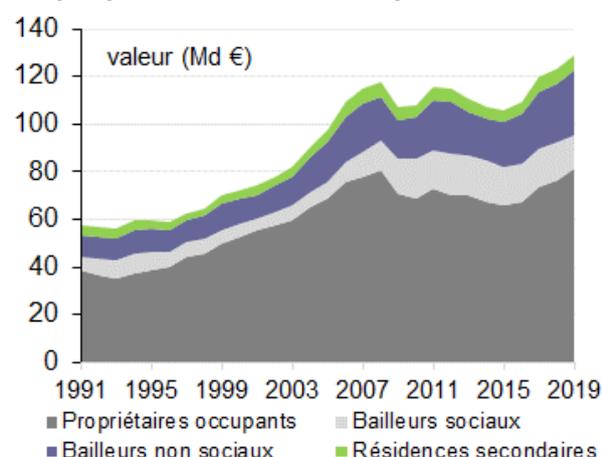
Source : CSL 2019

Graphique 2 : évolution de la FBCF en valeur, volume et prix



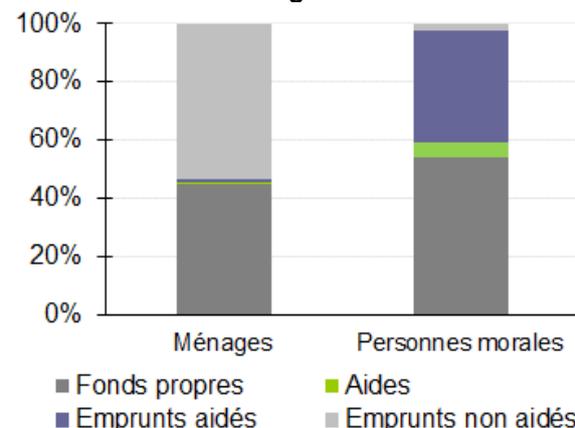
Source : CSL 2019

Graphique 3 : FBCF en valeur par filière



Source : CSL 2019

Graphique 4 : financement de l'investissement en logements en 2019



Source : CSL 2019

Définition :

La formation brute de capital fixe (FBCF) en logement comprend principalement l'acquisition de logements neufs, les travaux de gros entretien et les frais liés aux transactions dans l'ancien. Elle n'inclut ni la valeur des terrains d'assise des logements neufs ni celle des terrains des logements d'occasion.

LA FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE EN LOGEMENTS NEUFS

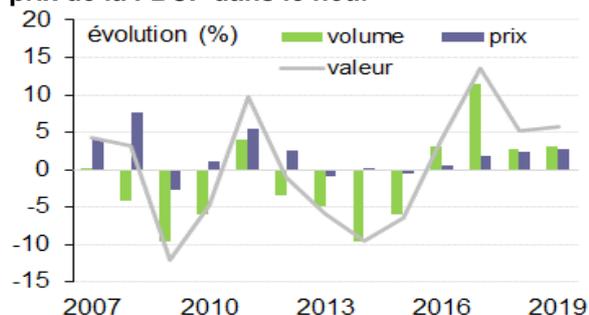
En 2019, 417 200 logements ont été livrés dont 165 100 dans l'individuel, et 252 000 dans le collectif. Le nombre de logements terminés ralentit après deux années de forte croissance (+ 4,5 %, après + 9,5 % et + 7,1 %). La FBCF dans le neuf augmente de 5,8 % (après + 5,1 % en 2018), l'écoulement des stocks compensant le ralentissement des logements achevés en 2019. En volume, la FBCF en logements neufs croît de + 3,1 %, après + 2,7 % en 2018.

La production de logements (en quantités physiques) décroît légèrement en 2019 (- 0,3 %), après une augmentation de 5,8 % en 2018, et de 11,3 % en 2017. L'individuel pur diminue (- 4,5 % en 2019, après + 2,5 % en 2018), tandis que le collectif ralentit (+ 1,4 %, après + 8,3 %). À l'inverse, l'individuel groupé accélère (+ 2,2 %, après + 1,7 %).

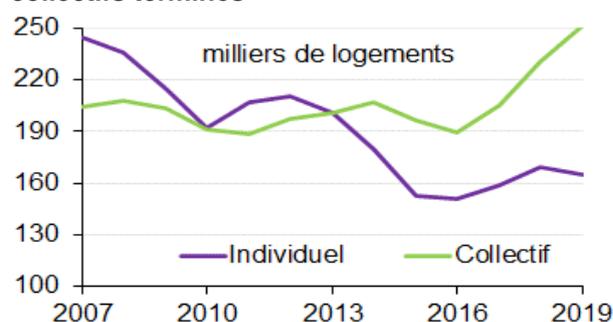
La surface moyenne des logements produits se stabilise (+ 0,0 %), après 10 années de baisse. La surface moyenne augmente légèrement dans chaque catégorie de logements (+ 0,5 % dans l'individuel pur, + 0,1 % dans l'individuel groupé, + 1,3 % dans le collectif), mais l'évolution de la structure du parc (augmentation du nombre de logements collectifs, plus petits, au détriment des individuels purs) explique la stabilisation de la surface moyenne totale.

L'investissement des ménages (propriétaires, bailleurs personnes physiques ...) dans le neuf, chiffré à 55,8 milliards d'euros, accélère en 2019 (+ 7,6 %, après + 5,6 % en 2018). Celui des personnes morales (bailleurs HLM, autres bailleurs sociaux, autres acteurs) augmente (+ 2,1 %, après + 4,1 %), pour atteindre 19,7 milliards. Les emprunts faiblissent dans le neuf, compensés par une forte progression des fonds propres. Cette hausse fait suite à une diminution du montant des prêts à taux zéro accordés à partir de 2018 et à un changement du profil des accédants à la faveur des ménages plus aisés et moins aidés pour des logements plus chers.

Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF dans le neuf



Graphique 2 : logements individuels et collectifs terminés



Source : CSL 2019

Tableau 1 : production en équivalent logement et surface en 2019, avec évolution

2019	Production équivalent logement	Évolution 2018/2019 (en %)	Production équivalent surface	Évolution 2018/2019 (en %)	Surface moyenne	Évolution 2018/2019 (en %)
individuel pur	120 221	- 4,5	14 483 915	- 4,0	120,5	0,5
individuel groupé	42 248	2,2	3 780 713	2,4	89,5	0,1
collectif	251 089	1,4	15 319 421	2,8	61,0	1,3
Total	413 558	- 0,3	33 584 050	- 0,3	81,2	0,0

Tableau 2 : financement des ménages et personnes morales dans le neuf

		Évolution (en %)		Valeur (millions d'euros)
		2017/2018	2018/2019	2019
Ménages	Fonds propres	179,6	78,5	18 312
	Aides	3,1	0,5	38
	Emprunts aidés	- 25,0	- 19,0	3 510
	Emprunts non aidés	- 6,1	- 8,9	33 926
	Total	5,6	7,6	55 786
Personnes morales	Fonds propres	6,5	13,4	10 223
	Aides	8,3	- 11,7	1 132
	Emprunts aidés	0,5	- 7,1	7 770
	Emprunts non aidés	13,6	- 9,8	578
	Total	4,1	2,1	19 703

Source : CSL 2019

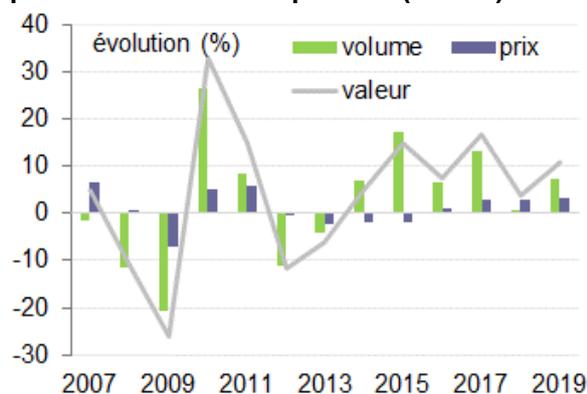
Définitions : voir concepts et méthodes

LE FINANCEMENT DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX

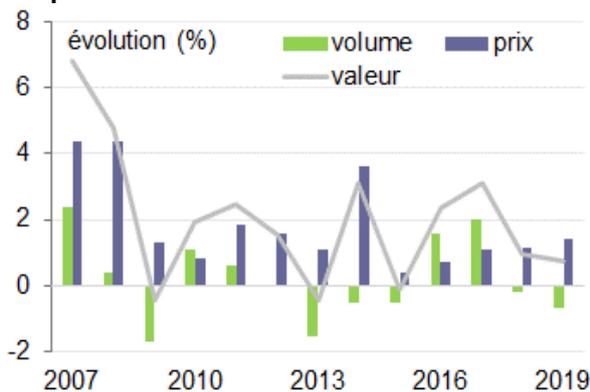
L'investissement dans l'ancien, soit les frais liés aux transactions, accélère (+ 10,8 % en 2019, après + 3,7 % en 2018). Celui-ci est principalement porté par les volumes (+ 7,3 %), tandis que les prix continuent d'augmenter de manière soutenue (+ 3,2 %, après + 3,0 %). Les transactions atteignent un niveau record : 1 068 000 en 2019.

L'investissement en gros travaux atteint 50,5 milliards en 2019 (+ 0,8 %, après + 0,9 % en 2018). Les prix s'accroissent (+ 1,4 %, après + 1,2 %), tandis que les volumes décroissent (- 0,7 %, après - 0,2 % en 2018). Comme les années précédentes, l'essentiel des gros travaux sont dépensés par les ménages : 45,8 milliards d'euros (soit 88 %). La part financée par les fonds propres de ces ménages baisse (- 1,9 %), tandis que les emprunts et les aides augmentent. Inversement, l'investissement des personnes morales en gros travaux continue à décroître (- 15,8 %, après - 7,7 %) (voir annexe D – Financement des acquisitions de logements et des travaux).

Graphique 1 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en acquisition (ancien)



Graphique 2 : évolution en valeur, volume et prix de la FBCF en travaux



Graphique 3 : investissement en gros travaux par filière

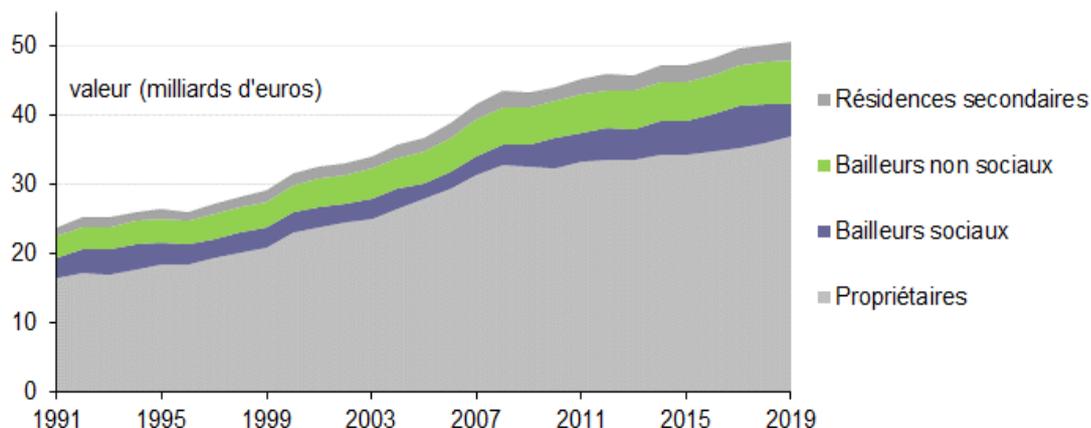


Tableau 1 : investissement des ménages et personnes morales dans la FBCF en travaux

		Évolution (en %)		Valeur (millions d'euros)
		2017/2018	2018/2019	2019
Ménages	Fonds propres	2,5	- 1,9	29 687
	Aides	0,7	26,0	507
	Emprunts aidés	- 14,9	20,5	426
	Emprunts non aidés	2,0	12,3	15 167
	Total	2,2	2,8	45 786
Personnes morales	Fonds propres	- 4,7	- 5,9	2 199
	Aides	- 16,4	- 21,6	183
	Emprunts aidés	- 9,1	- 23,1	2 322
	Emprunts non aidés	- 10,3	- 18,1	35
	Total	- 7,7	- 15,8	4 739

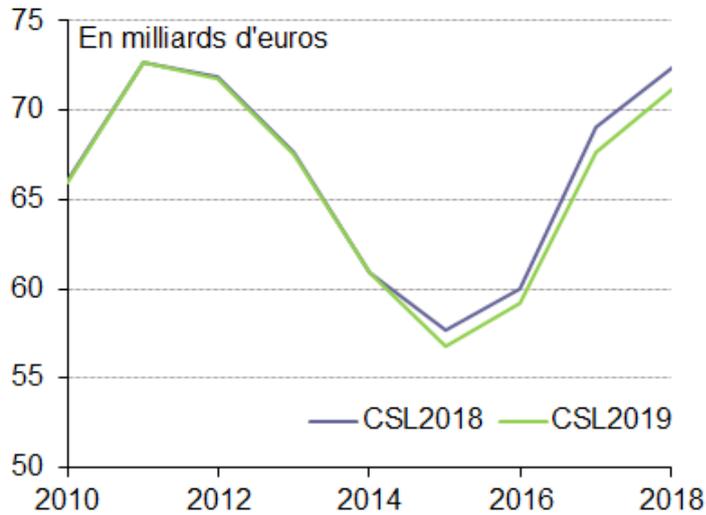
Source : CSL 2019

Définitions : voir concepts et méthodes

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2019

Concernant l'activité immobilière, les révisions affectent essentiellement l'investissement en logements neufs, sur les dernières années. Ces révisions sont dues à une mise à jour des grilles de délais de la source Sit@del2. La révision à la baisse concerne toutes les années depuis 2015 (- 0,9 milliard d'euros) et est maximale en 2017 (- 1,4 milliard d'euros).

Graphique 1 : investissement en logements neufs



Sources : CSL2018, CSL2019

Concepts et méthodes

Le système élargi de comptabilité nationale définit la formation brute de capital fixe comme la valeur des biens durables acquis ou produits par les unités productrices résidentes pour être utilisés pendant un an au moins dans le processus de production.

La formation brute de capital fixe en logement (FBCF) correspond à la somme de quatre éléments : la construction et l'acquisition de logements neufs (hors terrains) ; les travaux d'amélioration et de gros entretien effectués par les agents économiques au cours de l'année ; les opérations d'acquisition de logements existants (hors terrains) nettes des cessions ; les frais liés à ces opérations (droits d'enregistrement, taxe de publicité foncière, salaire du conservateur des hypothèques, frais de notaires).

Pour le solde d'acquisition de logements existant, l'essentiel des transactions dans l'ancien se compense entre acquisitions et cessions. Toutefois, les cessions de logements auprès de marchands de biens et la valeur des locaux transformés pour un usage autre que celui d'habitation (bureaux, commerce, ...) ne sont pas comptées, car n'entrant pas dans le champ d'étude du compte. De cette manière, le solde des opérations sur les logements existants n'est pas nul et constitue une composante de la FBCF. Par ailleurs, les terrains, qui sont des actifs non reproductibles, ne peuvent constituer de la formation de capital fixe.

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

Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Production en équivalent logement/surface : la production de logements est estimée en quantités physiques à partir des informations sur le début et la fin des chantiers enregistrées dans la base Sit@del2. La construction d'un logement peut s'étendre sur plusieurs années civiles, alors que le compte satellite cherche à évaluer une production annuelle. Il convient alors de répartir le nombre de logements produits (respectivement, la surface produite) par année de construction, au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, la construction d'une maison individuelle dont le chantier a par exemple commencé au 1^{er} janvier de l'année 2018 et s'est terminé le 1^{er} juillet de l'année 2019 donne lieu à une production à hauteur de deux tiers de logement en 2018 et d'un tiers de logement en 2019, en faisant l'hypothèse que l'avancement des travaux est linéaire.

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

La production de logement neuf peut être comptabilisée en quantités (en équivalent logement ou en équivalent surface) ou en volume. La production de logement neuf en volume prend en compte les effets qualité grâce à des informations sur le prix de revient des logements neufs (au logement ou au m²). Ceux-ci permettent de différencier le prix de revient entre un m² dans le collectif et un m² dans l'individuel ou encore selon la zone.

La définition de la production en équivalent logement/surface explique que les chiffres diffèrent du nombre de logements terminés pendant une année donnée.

ESTIMATION DES LOGEMENTS TERMINÉS

Le calcul du nombre de logements terminés repose sur des hypothèses : compte tenu des délais de remontée de l'information sur les permis de construire dans la base Sit@del2, la date réelle d'achèvement des travaux n'est connue qu'avec retard et doit donc être estimée pour une part des permis de construire.

Pour les chantiers ouverts avant 2017, la non-réponse, peu fréquente, est corrigée en appliquant aux permis dont l'information sur l'achèvement est manquante, les délais observés des permis présentant les mêmes caractéristiques (année et trimestre d'ouverture du chantier, type – individuel ou collectif –, région ...). Pour les chantiers ouverts plus récemment, les délais observés rendent mal compte de la réalité, car seuls les chantiers rapides sont enregistrés dans la base. Un laps de temps suffisant doit s'écouler pour connaître la véritable distribution des délais des chantiers ouverts récemment. Pour estimer les dates d'achèvement de ces chantiers, on s'appuie alors sur la distribution des délais observés sur les années passées, modulée par des indicateurs de conjoncture qui influent sur la durée moyenne des chantiers (taux d'utilisation des capacités de production, activité dans le bâtiment).

ÉVALUATION DE LA FBCF EN LOGEMENTS NEUFS À PARTIR DE LA PRODUCTION

En comptabilité nationale, la FBCF est enregistrée au moment du transfert de propriété. Lorsqu'ils sont produits pour compte propre et lorsqu'ils font l'objet d'un contrat de vente à l'avance (vente en l'état futur d'achèvement), les logements sont enregistrés en FBCF de l'acquéreur au prorata de l'avancement des travaux. Ainsi, dans le CSL, la mesure de la FBCF en logements neufs découle de celle de la production en équivalent surface.

La FBCF en logements neufs est évaluée par estimation à partir des données physiques assurant ainsi une cohérence intrinsèque.

(1) La production de logements neufs (en équivalent surface) est estimée sur la base de l'avancement des travaux liés aux permis de construire de la base Sit@del2, pour chaque segment (c'est-à-dire, par type et par région).

(2) Les variations de stocks promoteurs sont estimées pour chaque segment, à partir de l'enquête sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) et de l'avancement des travaux.

(3) Des coefficients, permettant d'évaluer différemment les surfaces selon ces segments, sont introduits. Ces coefficients correspondent aux différentiels de prix par type de logement et région livrés par l'enquête prix de revient des logements neufs (PRLN). La méthode permet ainsi de capter les effets liés à la déformation de la structure de la construction au cours du temps (répartition par type et région). La somme de tous ces segments retrace la production, en équivalent surface, en volume : les évolutions de ce total définissent donc une évolution en volume de la production neuve.

(4) L'évolution en prix est donnée par celle de l'indice du coût de la construction (ICC). Les évolutions en volume et en prix permettent d'obtenir des évolutions en valeur.

(5) Le montant en valeur est calculé par application d'évolutions successives à un niveau de base défini pour les années 1995 et 1996.

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

CRÉDIT AUX LOGEMENTS

Crédits versés/crédits signés

Le suivi des crédits à l'habitat aux ménages s'appuie sur les résultats du modèle Sachem développé par l'Observatoire de la production de crédits immobiliers jusqu'en 2011, puis sur les données mises à disposition par la Banque de France. Le modèle Sachem est basé sur des durées de vie des encours et permet notamment de déterminer des dates de versement des fonds liés aux crédits ainsi que des remboursements en capital. Les résultats de ce modèle, pour une période donnée, diffèrent donc des crédits mesurés par la Banque de France qui publie des statistiques en dates de mise en force (signature des crédits). Pour le neuf, cette différence de mesure temporelle est particulièrement importante puisque les crédits versés correspondent à des tranches de financement associées à un état d'avancement des travaux de construction. Ils sont donc plus à même d'être comparés à de la formation brute de capital fixe (FBCF) ou à de l'investissement, tels que mesurés dans le compte du logement à partir de permis de construire contenus dans Sit@del2.

Les crédits versés se distinguent selon le segment (neuf, ancien, travaux, étant entendu qu'une certaine perméabilité peut exister entre ces catégories, notamment entre ancien et travaux) et selon les types de crédits.

Crédits aidés/crédits non aidés

Les crédits considérés comme aidés sont : le prêt aidé pour l'accession à la propriété (PAP), le prêt à taux zéro (PTZ) et l'Éco-PTZ qui ne concerne que les travaux.

Les crédits non aidés incluent : les crédits libres ; les prêts d'épargne logement (qui, dans un contexte de taux d'intérêt des crédits à l'habitat faible, ne représentent pas d'avantage de taux relativement aux crédits libres) ; les Pass-foncier suspendus en 2012 ; les prêts conventionnés (prêt à l'accession sociale : PC-PAS).

DISPOSITIFS DE FINANCEMENT DE BAILLEURS SOCIAUX

Les prêts sont la composante principale du financement de l'investissement en logements sociaux. Ces prêts de très long terme (40 ans, voire 50 ans pour la partie du prêt finançant la charge foncière et 80 ans dans les zones tendues à compter de 2018) sont distribués majoritairement par la caisse des dépôts (CDC) et financés sur les fonds épargnés sur livret A, le livret de développement durable et solidaire (LDDS) et le livret d'épargne populaire (LEP) centralisés auprès du Fonds d'épargne. Les taux de ces prêts sont variables et indexés sur la rémunération du livret A, qui peut être revue deux fois par an au 1^{er} février et 1^{er} août (éventuellement au 1^{er} mai ou au 1^{er} novembre en cas de variation importante du taux). Fixé à 0,75 % le 1^{er} août 2015, le taux du livret A a été maintenu à ce taux jusqu'au 31 janvier 2020 (arrêté du 27 novembre 2017).

Il faut distinguer trois types de crédits regroupés dans le terme de prêt de la construction de logements locatifs sociaux :

- le Plus (prêt locatif à usage social), mis en place en 1999, produit « standard » du logement social dont le taux est égal à celui du Livret A + 60 points de base ;
- le PLA-I (prêt locatif aidé d'intégration) pour des logements réservés aux ménages qui cumulent difficultés financières et sociales (taux égal au Livret A – 20 points de base) ;
- le PLS (prêt locatif social), en priorité pour des logements situés dans les zones où le marché locatif est tendu (taux égal au Livret A + 111 points de base).

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

S'ajoutent à ces crédits au logement locatif social :

- le PLI (prêt locatif intermédiaire) pour des logements dont les loyers se situent entre ceux des logements locatifs sociaux et ceux du marché libre (taux égal au Livret A + 140 points de base, soit 2,15 % au 1^{er} août 2018) ;
- le prêt à l'amélioration (au taux égal à celui du PLUS) qui finance les travaux d'amélioration ou de rénovation des logements sociaux ;
- l'éco-PLS (l'éco-prêt logement social) qui finance la rénovation énergétique du parc social à un taux avantageux (taux du livret A – 75 points de base pour une durée inférieure ou égale à 15 ans) ;
- le PHBB (prêt de haut de bilan bonifié), financé par la CDC et Action Logement, a pour objectif d'accélérer les investissements et de créer un effet de levier sur tous les territoires (tendus et détendus). La première génération de prêt (2016-2018), d'une enveloppe de 2 milliards d'euros, est ouverte pour 25 % à la production neuve et 75 % à la rénovation thermique du patrimoine existant. La seconde génération (2018-2020), du même montant, est, à l'inverse, destinée à la production neuve. D'une durée de 30 à 40 ans, ces prêts bénéficient d'un différé d'amortissement total sur les 20 premières années à taux zéro, puis sont remboursables annuellement par amortissements constants à un taux adossé au livret A + 60 points de base pour les années restantes.
- 8 milliards d'euros de prêts à taux fixes proposés par la CDC à partir de 2018 pour réaménager la dette, soutenir la réhabilitation thermique et l'investissement dans les territoires.

partie 4

Les aides au logement

– Les aides au logement représentent l'ensemble des avantages financiers (versements ou réductions de dépenses) accordés aux consommateurs ou producteurs de service de logement. Elles aident les premiers à se loger et les seconds à investir dans la construction de logements neufs et dans l'amélioration de la qualité des logements existants. Essentiellement financées par la puissance publique (État et collectivités territoriales), ces aides représentent en 2019 38,5 milliards d'euros.



LES AIDES AU LOGEMENT EN 2019

L'ensemble des aides au logement (prestations d'aide au logement, subventions d'exploitation et d'investissement, avantages de taux et avantages fiscaux) représentent en 2019 un avantage pour leurs bénéficiaires de 38,5 milliards d'euros (voir annexe E – Les aides aux logements), soit 1,6 % du PIB. Elles poursuivent leur repli avec une baisse de 4,0 %, après celle de 4,1 % en 2018. L'essentiel des aides (89,7 %) est composé des prestations sociales (52,4 %) et des avantages fiscaux (37,3 %). Elles bénéficient pour 70,2 % au secteur locatif (à hauteur de 37,1 % pour le secteur social et 33,1 % pour le secteur libre), 17,5 % aux propriétaires occupants et 11,9 % aux locaux d'hébergement collectif. L'État est le principal contributeur des aides au logement : 30,1 milliards d'euros, soit 78,1 % du montant total ; il prend en charge la quasi-totalité des avantages fiscaux, les trois quarts des prestations sociales et plus de la moitié des avantages de taux. Les collectivités territoriales qui versent 34,4 % des subventions d'investissement sont le deuxième contributeur. Les employeurs et Action logement prennent également en charge pour partie les prestations sociales, les subventions d'investissement et les avantages de taux ; ils représentent ainsi le troisième contributeur.

Tableau 1 : montant des aides au logement

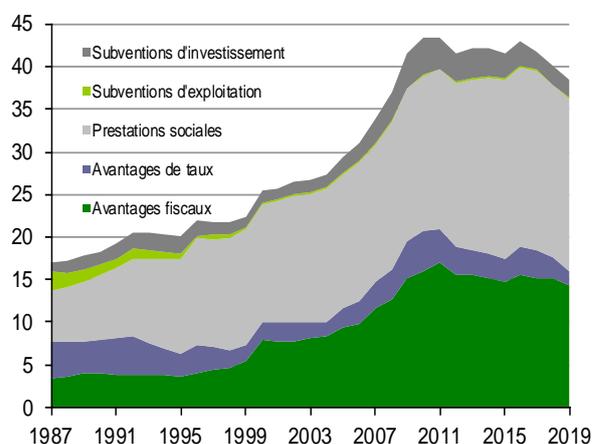
En millions d'euros

	2018	2019	Structure 2019 (en %)
Prestations sociales (consommateurs)	20 124	20 172	52,4
Subventions d'exploitation (producteurs)	186	225	0,6
Subventions d'investissement (producteurs)	2 163	2 078	5,4
Avantages fiscaux aux consommateurs	1 913	2 006	5,2
aux producteurs	13 324	12 369	32,1
Avantages de taux (producteurs)	2 402	1 669	4,3
Ensemble des aides	40 113	38 520	100,0
Évolution annuelle (en %)	- 4,1	- 4,0	

Source : CSL2019

Graphique 1 : évolution des montants des aides au logement selon le type d'aide

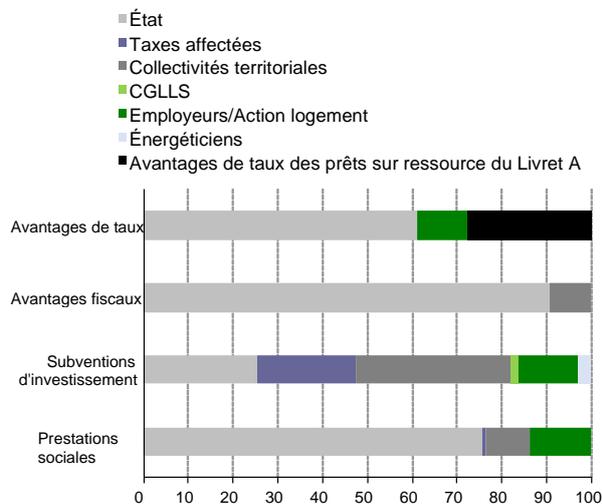
En milliards d'euros



Source : CSL 2019

Graphique 2 : répartition des aides au logement par contributeur

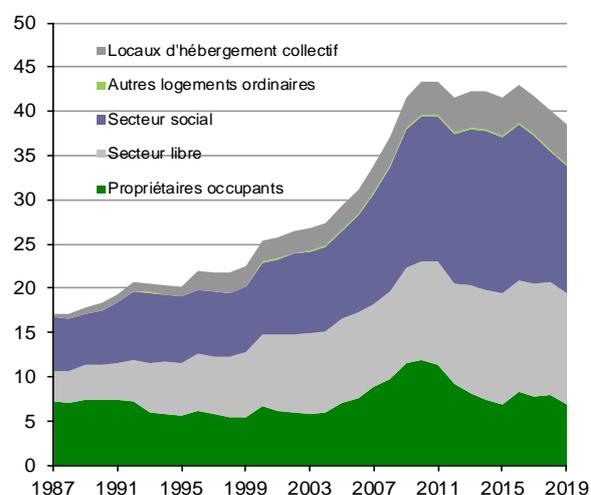
En %



Source : CSL2019

Graphique 3 : les aides au logement par filière de production de service de logement

En milliards d'euros



Source : CSL2019

LES AIDES AUX CONSOMMATEURS

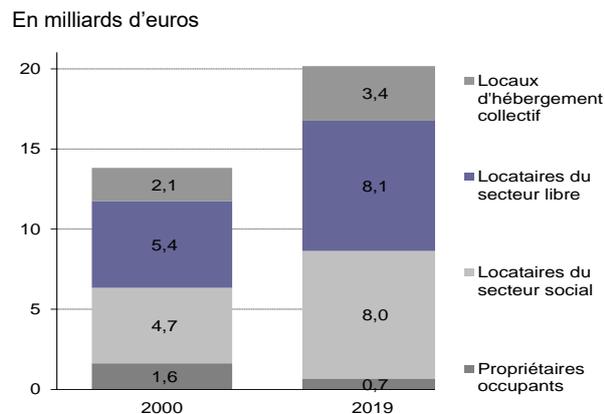
Les aides aux consommateurs de service de logement visent à couvrir une partie des dépenses courantes des occupants. En 2019, elles représentent 2,2 milliards d'euros, en hausse de 0,6 % par rapport à 2018. Ces aides comprennent principalement des prestations sociales (20,2 milliards, soit + 0,2 % par rapport à 2018), notamment les trois aides personnelles au logement : l'allocation de logement familiale (ALF), l'aide personnalisée au logement (APL) et l'allocation de logement sociale (ALS). Elles représentent un montant total de 16,7 milliards d'euros, en baisse de 1,8 % en 2019, après un recul de 5,8 % en 2018 lié à la diminution de 5 euros de ces trois aides et à la baisse des APL dans le parc social, concomitante à l'instauration d'une réduction de loyer de solidarité (*voir concepts et méthodes*). Le nombre de bénéficiaires de ces trois aides est en repli en 2019 (- 0,4 %, après + 1,0 %). En effet, la tendance à la baisse du nombre de propriétaires occupants bénéficiaires s'accroît (- 11,1 %, après - 6,5 %) tandis que la progression du nombre de locataires bénéficiaires ralentit (+ 0,4 %, après + 1,6 %).

L'aide sociale à l'hébergement (ASH), dont bénéficient les résidents de certains locaux d'hébergement collectif (personnes âgées, handicapées ou en difficultés sociales), continue de progresser (+ 1,5 %, après + 3,2 % en 2018) pour atteindre 2,5 milliards d'euros.

D'autres prestations comme l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux personnes physiques ainsi que les chèques énergie complètent les prestations sociales. Ces prestations passent de 0,7 milliard d'euros à 1,0 milliard d'euros (+ 43,2 %) compte tenu de la montée en puissance du dispositif des chèques énergie (0,7 milliard, contre 0,4 milliard en 2018) liée à la nette revalorisation du montant du chèque (200 euros, contre 150 euros en 2018).

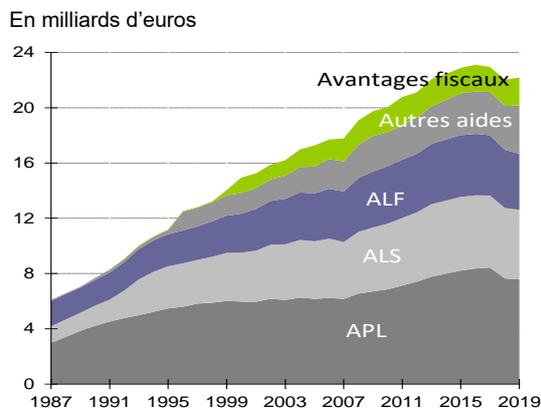
Les consommateurs de service de logement bénéficient également d'avantages fiscaux au titre de leurs dépenses courantes liées au logement (2,0 milliards soit + 4,8 % par rapport à 2018), notamment des taux réduits de TVA appliqués aux travaux d'amélioration pour un montant de 1,4 milliard d'euros (+ 5,4 % par rapport à 2018).

Graphique 1 : montant des prestations logement selon la filière



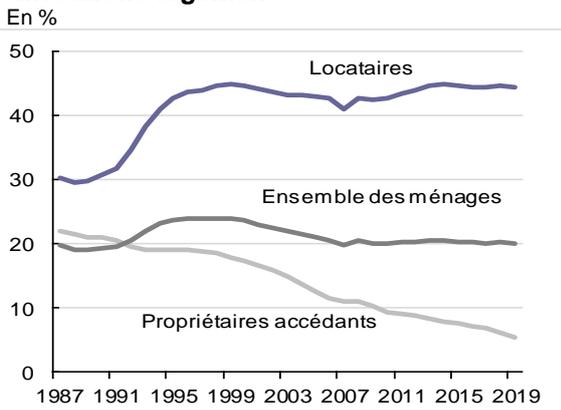
Source : CSL 2019

Graphique 2 : montant total perçu selon le type d'aide



Source : CSL 2019

Graphique 3 : part des bénéficiaires des allocations logement*



Source : CSL 2019

Tableau 1 : nombre de bénéficiaires et montant mensuel moyen des aides personnelles au logement en 2019*

	Nombre de bénéficiaires (en milliers)	Montant Mensuel moyen (en euros)
APL	2 627	219
Propriétaires occupants	88	178
Locataires	2 539	221
ALS	2 062	193
Propriétaires occupants	52	125
Locataires	2 010	195
ALF	1 161	291
Propriétaires occupants	197	156
Locataires	963	318

Source : CSL 2019

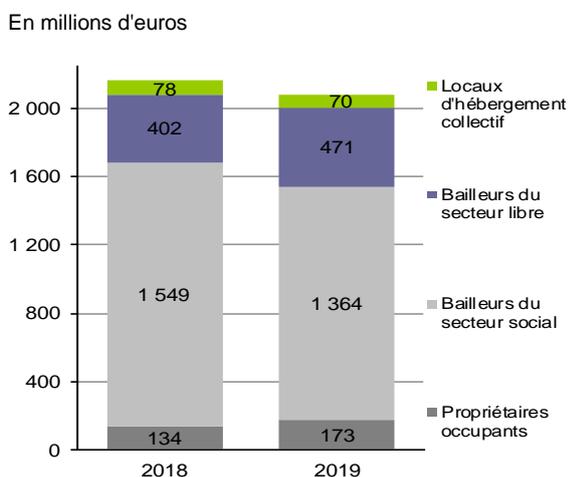
* ALF, APL, ALS, hors logements d'hébergement collectif

LES SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT ET D'EXPLOITATION

En 2019, les subventions d'investissement s'élèvent à 2,1 milliards d'euros. Elles sont en diminution de 3,9 % par rapport à 2018, confirmant la tendance à la baisse observée depuis 2011 (- 7,8 % en moyenne par an). Elles bénéficient essentiellement au secteur locatif (88,3 %) et principalement à la filière du secteur locatif social (65,6 %, contre 83,2 % en 2010), pour un montant de 1,4 milliard d'euros (contre 3,6 milliards d'euros en 2010). Les subventions d'investissement concernent majoritairement l'investissement en logements neufs (56,9 %), néanmoins en net recul depuis 2011, et sont liées principalement aux prêts locatifs aidés (60,0 %). Les subventions pour travaux se redressent (+ 12,1 %), après deux années de recul et représentent 38,8 % des subventions totales ; celles de l'Anah progressent notamment de 28,6 % pour atteindre 0,6 milliard d'euros soit 28,7 % des subventions totales. Les collectivités territoriales restent le premier contributeur des subventions d'investissement (34,4 %) devant l'État (25,3 %), alors que celui-ci en était le principal financeur de 1984 à 2005 (79,1 % des subventions en 1994). La contribution des taxes affectées est de 22,2 % et celle d'Action logement descend à 13,4 % (31,0 % en 2016).

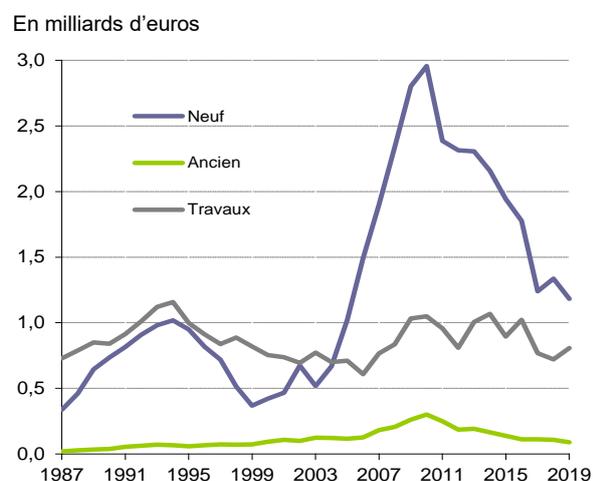
Les subventions d'exploitation, visant à couvrir une partie des charges de production de service de logement, sont très marginales (0,2 milliard d'euros) et concernent exclusivement les locaux d'hébergement collectif.

Graphique 1 : montant des subventions d'investissement selon la filière bénéficiaire



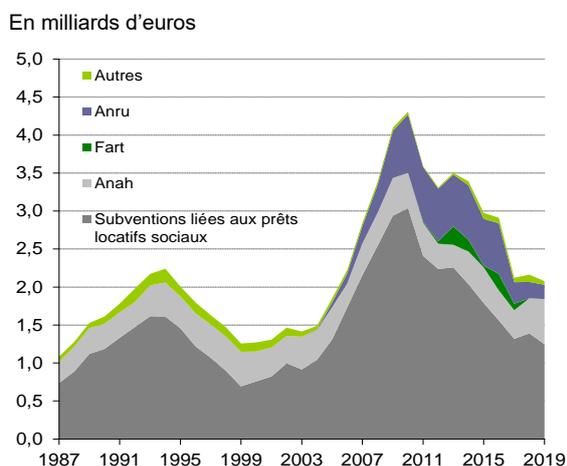
Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 25 février 2020) ; Ancols – calculs CSL 2019

Graphique 3 : montant des subventions d'investissement selon l'objet



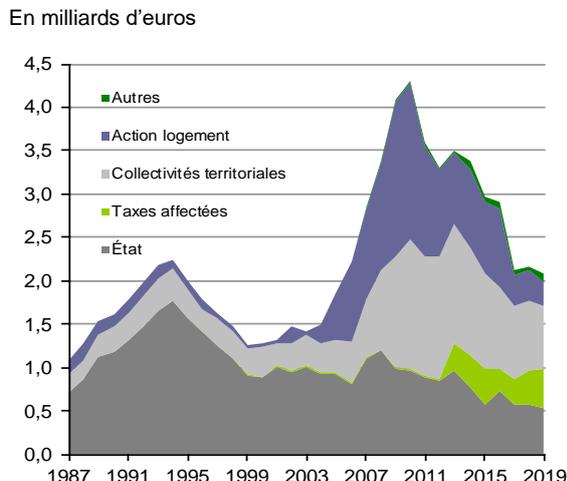
Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 25 février 2020) ; Ancols – calculs CSL 2019

Graphique 2 : montant des subventions d'investissement par type de subvention



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 25 février 2020) ; Ancols – calculs CSL 2019

Graphique 4 : montant des subventions d'investissement selon le contributeur



Sources : Anru ; Anah, DGALN (Infocentre SISAL – 25 février 2020) ; Ancols – calculs CSL 2019

LES AVANTAGES DE TAUX

Les avantages de taux évalués dans les comptes du logement concernent les prêts accordés aux bailleurs sociaux et aux ménages dont le taux est inférieur à celui du marché. Ces avantages sont mesurés en comparant le montant du prêt aidé avec celui qui aurait été obtenu au taux de marché. En 2019, le montant des avantages de taux est au plus bas. En effet, il descend à 1,7 milliard d'euros poursuivant le net repli observé en 2018 (- 30,5 %, après - 26,3 %). Les avantages au titre des prêts accordés aux bailleurs sociaux représentent 0,6 milliard d'euros (33,7 % du total). Ils poursuivent leur baisse amorcée en 2011 (- 29,3 % par rapport à 2018), principalement en raison de la forte diminution des avantages au titre des prêts au logement locatif social liée au niveau historiquement bas des taux de marché.

Les avantages de taux consentis aux ménages représentent une aide de 1,1 milliard d'euros en 2019. Leur repli observé en 2018 (- 12,0 %) s'amplifie en 2019 (- 31,1 %) essentiellement en raison de la baisse des avantages au titre des prêts à taux zéro (- 32,6 %). Cette forte baisse est liée au très bas niveau des taux du marché, à la diminution du nombre de prêts (- 6,4 %) et de leurs montants moyens (- 9,6 %) suite à un recentrage du dispositif à partir de 2018.

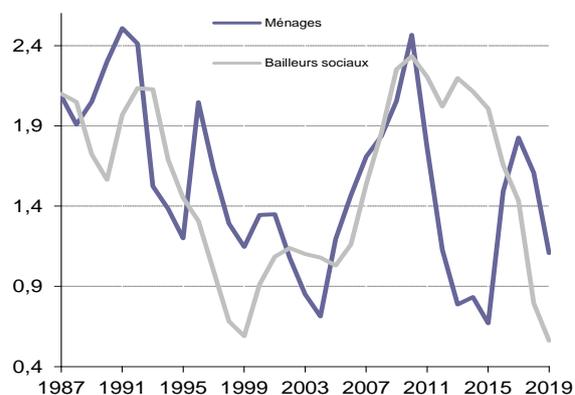
Tableau 1 : montant des avantages de taux en millions d'euros

	Évolution 2019/2018 (en %)	Montant 2019 (en M€)	Structure 2019 (en %)
Prêts aux bailleurs sociaux	- 29,3	562	33,7
Prêts au logement locatif social	- 29,1	387	23,2
Prêts à l'amélioration et Eco-prêt logement social	- 40,5	75	4,5
Prêts Action logement au locatif social	- 18,5	99	6,0
Prêts aux ménages	- 31,1	1 108	66,3
PTZ	- 32,6	993	59,5
Eco-PTZ	9,5	28	1,7
Prêts Action logement	- 22,5	12	0,7
Autres prêts conventionnés	- 19,6	75	4,5
Ensemble des avantages de taux	- 30,5	1 669	100,0

Source : CSL 2019

Graphique 1 : montant des avantages de taux selon les filières

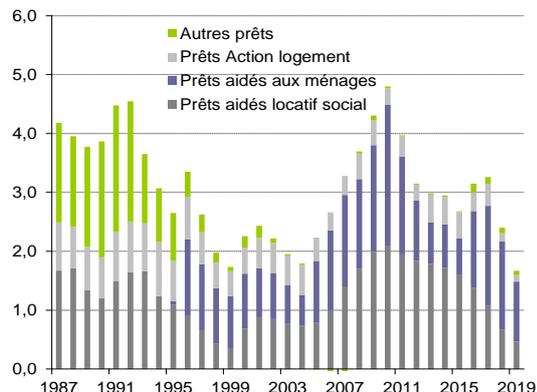
En milliards d'euros



Source : CSL 2019

Graphique 2 : montant des avantages de taux selon le type d'avantages

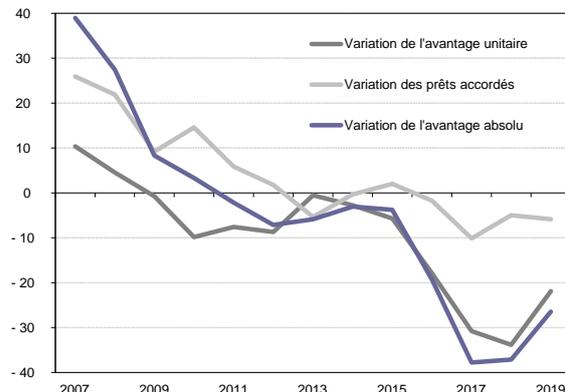
En milliards d'euros



Source : CSL 2019

Graphique 3 : décomposition de l'avantage de taux pour les prêts locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS)

En %



Source : CSL 2019

Définitions :

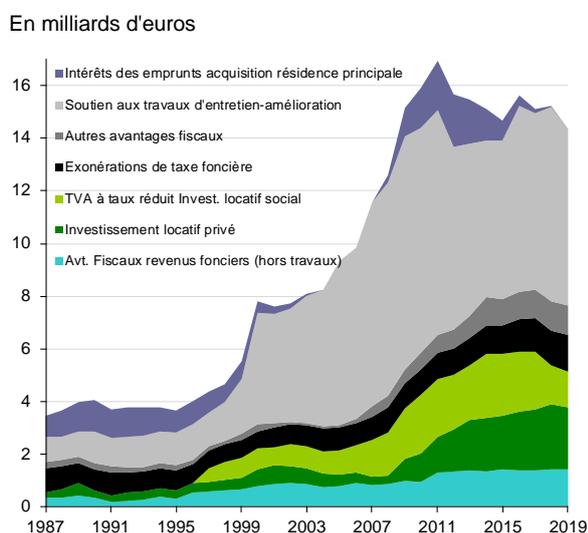
L'avantage de taux (ou avantage absolu, en euros) correspond au produit entre le montant des prêts aidés accordés et l'avantage unitaire (en %). Ce dernier mesure l'économie réalisée pour un euro emprunté avec l'emprunt aidé plutôt qu'un emprunt concurrentiel. Cet avantage est théorique et repose sur une estimation.

LES AVANTAGES FISCAUX AUX PRODUCTEURS

Le montant des avantages fiscaux varie en fonction de l'évolution législative. En 2019, les avantages fiscaux aux producteurs de service de logement s'établissent à 12,4 milliards d'euros, en recul de 7,2 % par rapport à 2018. Ces avantages bénéficient en premier lieu au secteur social (34,9 %), puis au secteur libre (31,8 %) et aux propriétaires occupants (31,3 %). Ces derniers représentaient 53,2 % des bénéficiaires il y a dix ans, contre 28,6 % pour le secteur social et 17,3 % pour le secteur libre.

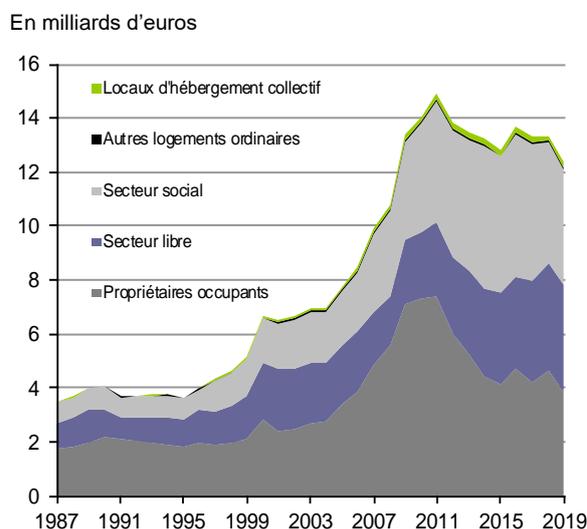
Une grande part des avantages fiscaux aux producteurs est constituée par les dispositifs de soutien aux travaux d'entretien-amélioration (43,2 % soit 5,3 milliards d'euros) qui reculent de 12,3 % en 2019, compte tenu de l'importante diminution des montants du crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) en lien avec une modification des dépenses éligibles, des taux et des seuils de ce dispositif à partir de 2018. Le CITE sera progressivement remplacé en 2020 par le dispositif « MaPrimeRénov' ». La diminution des aides au titre de ces dispositifs contribue en grande partie à la baisse des avantages fiscaux totaux. La diminution des montants liés aux dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé (- 4,5 %) et à la TVA à taux réduit pour l'investissement locatif social (- 6,5 %) y contribue de manière plus limitée.

Graphique 1 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par type d'avantages



Source : CSL 2019

Graphique 2 : montants des avantages fiscaux aux producteurs par filière



Source : CSL 2019

Tableau 1 : montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA pour l'investissement locatif social

	Évolutions (en %)				Montant 2019 (en millions d'euros)	Structure 2019 (en %)
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018		
PLUS	- 7,3	- 14,7	- 34,6	- 6,0	450,8	33,3
PLAI	- 5,3	- 6,1	- 30,7	10,5	277,4	20,5
PLS	- 3,7	11,4	- 30,1	- 5,2	273,2	20,2
PLUS/PLAI Annu	- 45,8	- 7,5	15,2	- 64,6	9,8	0,7
Ensemble neuf	- 7,1	- 6,7	- 31,7	- 3,3	1 011,1	74,7
PLUS	7,7	5,5	- 40,7	- 22,5	19,6	1,4
PLAI	- 2,5	- 4,4	- 32,7	- 10,9	8,3	0,6
PLS	10,0	3,6	- 40,3	- 3,5	18,9	1,4
PLUS/PLAI Annu	- 45,8	- 7,5	15,2	- 64,6	0,2	0,0
Prêts à l'amélioration (Pam / Palulos)	18,1	6,5	- 40,1	- 24,3	136,9	10,1
TVA réduite sur fonds propres	- 2,2	1,6	- 36,9	- 4,7	158,4	11,7
Ensemble travaux	7,2	4,0	- 38,7	- 14,8	342,4	25,3
Total des mesures des avantages fiscaux liés au taux réduit de TVA pour le logement locatif social	- 3,5	- 3,7	- 33,8	- 6,5	1 353,5	100,0

Source : CSL 2019, d'après DGALN (Infocentre SISAL 25 février 2020)

LES PRÉLÈVEMENTS

En 2019, les prélèvements relatifs au logement sont estimés à 80,6 milliards d'euros et progressent de 4,8 % par rapport à 2018. Ce sont les prélèvements sur les mutations (15,6 milliards) qui contribuent le plus à cette augmentation (1,7 % sur 4,8 %). Les prélèvements sur les producteurs de service de logement représentent les montants les plus importants (33,2 milliards d'euros, soit 41,2 %), notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties (28,9 % du total). Cette taxe contribue fortement à la croissance de ces prélèvements sur longue période (à hauteur de 72 % en moyenne depuis 20 ans) en lien avec l'augmentation des taux moyen d'imposition de 41 % en 20 ans.

Sur longue période, les prélèvements liés au logement suivent globalement la même évolution que l'ensemble des prélèvements obligatoires. Néanmoins, depuis 2015, la progression des prélèvements relatifs au logement est supérieure à celle des prélèvements obligatoires et, en 2019, l'écart de progression s'accroît (+ 4,8 %, contre + 1,0 %). Ainsi, leur part dans les prélèvements obligatoires, en hausse depuis 2015, atteint 7,5 % en 2019.

Tableau 1 : montants des prélèvements fiscaux relatifs au logement

	Évolutions en %				Montant 2019 (millions d'euros)	Structure 2019 (en %)
	2016/2015	2017/2016	2018/2017	2019/2018		
Prélèvements sur la consommation associée au service de logement	0,8	2,2	1,7	3,4	16 559	20,5
TVA	0,0	2,8	1,0	2,5	11 618	14,4
Autres taxes sur les produits	2,7	0,7	3,3	5,4	4 941	6,1
Prélèvements sur les producteurs de service de logement	3,9	2,2	1,5	3,8	33 177	41,2
Impositions sur les revenus immobiliers*	3,3	3,2	2,9	3,2	7 575	9,4
Taxe foncière sur les propriétés bâties	4,6	1,7	1,5	3,9	23 327	28,9
Taxes sur les charges	1,5	3,8	-3,1	2,3	2 151	2,7
Taxes sur la production de service de logement**	- 45	12,7	25,8	59,0	124	0,2
Prélèvements sur l'investissement en logement	2,8	10,3	4,0	4,5	15 271	18,9
Taxes d'urbanisme	- 8,0	7,3	9,3	0,4	1 089	1,4
TVA sur terrains (non récupérée)	5,7	17,2	5,3	7,0	985	1,2
TVA sur logements neufs	3,8	13,5	5,1	5,8	7 231	9,0
TVA sur dépenses d'amélioration et gros entretien	2,3	3,1	0,9	0,8	4 266	5,3
TVA sur autres frais	7,4	17,2	3,4	10,5	1 700	2,1
Prélèvements sur les mutations	7,0	15,4	5,5	9,3	15 607	19,4
DMTO bruts	7,7	16,0	4,4	10,7	13 406	16,6
Contribution de sécurité immobilière	7,7	16,0	4,4	10,7	286	0,4
Impôt, prélèvements sociaux et taxes sur les plus-values immobilières	2,5	11,7	13,3	0,0	1 914	2,4
Ensemble des prélèvements	3,5	5,9	2,7	4,8	80 613	100,0

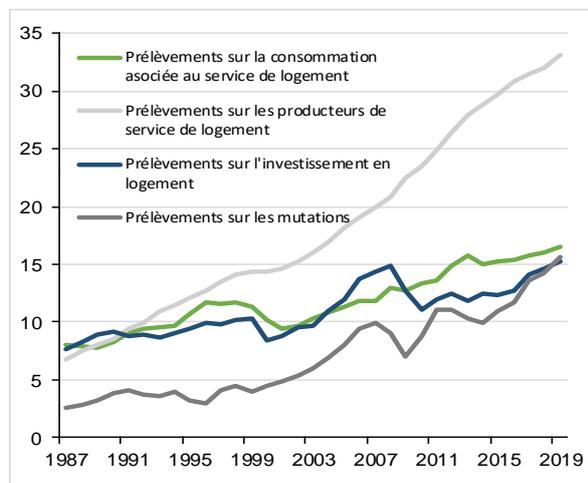
*CRL, IR, IS, CSG, CRDS, prélèvements sociaux, prélèvements sur les profits immobiliers des personnes domiciliées hors de France.

** Taxe sur les logements vacants.

Source : CSL 2019

Graphique 1 : montants des prélèvements relatifs au logement

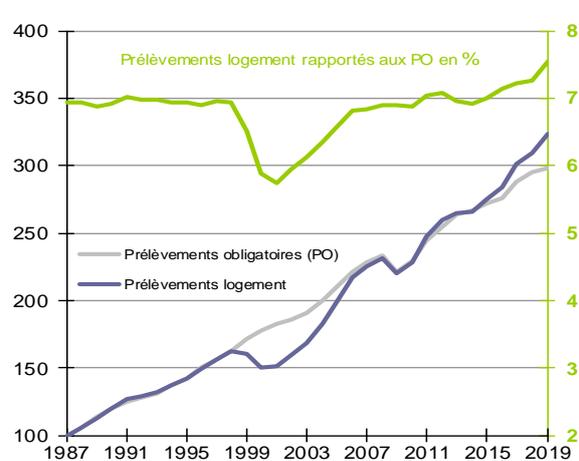
En milliard d'euros



Source : CSL 2019

Graphique 2 : évolution des prélèvements liés au logement

Base 100 en 1987



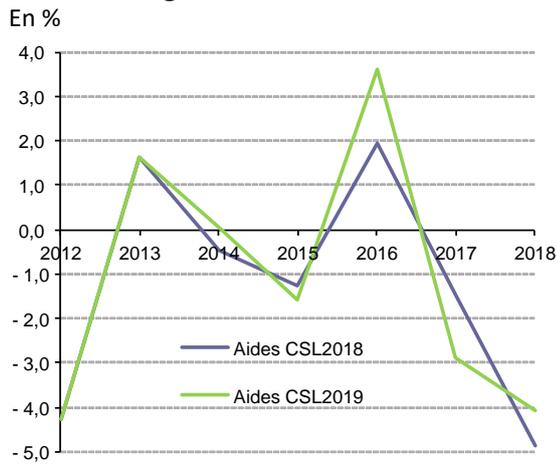
Source : CSL 2019

RÉVISIONS DES ANNÉES ANTÉRIEURES À 2019

Les aides au logement sont revues à la hausse en 2018 (+ 503 millions d'euros). En effet, l'actualisation des « voies et moyens »¹ implique une hausse des avantages fiscaux de 764 millions d'euros, notamment pour les dispositifs fiscaux de soutien aux travaux d'entretien-amélioration (+ 484 millions). Les subventions d'investissement sont également revues à la hausse de 127 millions d'euros en lien avec l'intégration des données 2018 définitives d'Action logement (+ 100 millions).

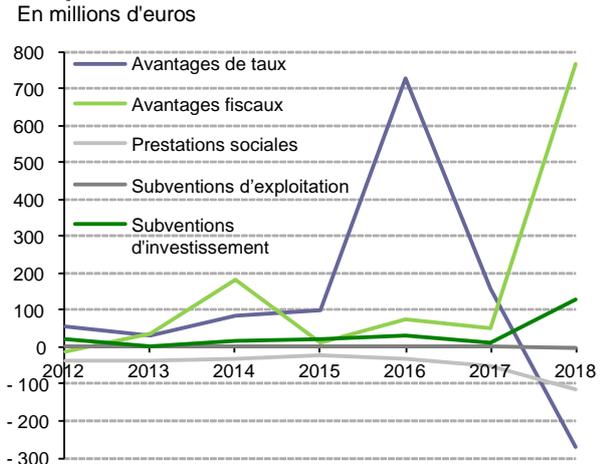
En revanche, les avantages de taux sont révisés à la baisse en 2018 (- 270 millions d'euros) comme les prestations sociales (- 117 millions d'euros) en lien également avec l'intégration des données 2018 définitives d'Action logement. Ils sont en revanche révisés à la hausse en 2016 (+ 729 millions d'euros) en lien avec une correction de la méthode de calcul des avantages de taux au titre des prêts à taux zéro.

Graphique 1 : révision de l'évolution des aides aux logements



Sources : CSL2018, CSL2019

Graphique 2 : contribution des différentes composantes à la révision des aides



Sources : CSL2018, CSL2019

¹ L'annexe Voies et Moyens tome II, associée au projet de loi de finances, permet de donner une information exhaustive sur les dispositifs de « dépenses fiscales ».

Concepts et méthodes

LES AIDES AU LOGEMENT

Le compte du logement analyse les aides en se plaçant du point de vue des bénéficiaires de celles-ci. Ainsi, l'ensemble des avantages conférés aux bénéficiaires, qu'ils soient consommateurs ou producteurs de service de logement (occupants ou bailleurs), sont retenus dans le chiffrage, que ces avantages donnent lieu à une dépense (un versement) de la part d'un financeur ou qu'ils réduisent une dépense (réduction d'impôt, baisse de taux d'intérêt).

Il faut distinguer cinq types d'aides au logement :

1 - Les prestations d'aide au logement sont des aides versées aux consommateurs de service de logement (les occupants, qu'ils soient locataires ou propriétaires) pour couvrir une partie de leur dépense de logement. Elles incluent, pour le logement, les aides personnelles au logement, ainsi que d'autres prestations plus marginales (FSL, primes de déménagement, ALT, part logement de l'ASH, subventions d'Action logement aux ménages, chèques énergie ...). Dans le cadre central de comptabilité nationale, elles sont considérées comme des prestations sociales en nature (D63), qui viennent en déduction de la dépense de consommation associée au service de logement (*voir annexe A – Consommation associée au service de logement*).

Les aides personnelles au logement sont versées sous conditions de ressources aux ménages modestes qui s'acquittent d'une dépense de logement. Il s'agit principalement de l'aide personnalisée au logement (APL), de l'allocation de logement familiale (ALF) et de l'allocation de logement sociale (ALS). Ces aides ne sont pas cumulables, l'ordre de priorité étant le suivant : APL, ALF, ALS. L'APL est versée aux occupants du parc conventionné en location ou foyer, ou qui ont signé un prêt conventionné pour l'acquisition de leur résidence principale, l'ALF aux familles ne pouvant bénéficier de l'APL et l'ALS aux autres ménages n'entrant pas dans les deux premières catégories. L'APL, l'ALS et, depuis le 1^{er} janvier 2016, l'ALF sont financées par le Fonds national d'aide au logement (FNAL), lequel est essentiellement alimenté par une dotation budgétaire de l'État et des cotisations employeurs.

La proportion de ménages allocataires, stable autour de 19 % de 1984 à 1990, augmente fortement au début des années 1990 en raison de l'extension de l'ALS à de nouvelles catégories de bénéficiaires (notamment les étudiants) et au parc HLM conventionné. Les bénéficiaires sont ainsi passés de 4,2 millions à 5,5 millions en quatre ans. La réforme de 2001 et 2002 a aligné les barèmes des allocations logement sur celui de l'APL en secteur locatif. Cette réforme a augmenté l'aide moyenne, mais n'a pas augmenté le nombre de bénéficiaires. À compter de 2008, les paramètres représentatifs de la dépense de logement des barèmes des aides personnelles sont indexés sur l'IRL. Afin de maîtriser la dépense des aides personnelles au logement, la loi de finances pour 2016 a instauré, à compter du 1^{er} juillet 2016, une dégressivité des APL en fonction du montant du loyer jusqu'à la suppression de l'aide au-delà d'un plafond de loyer fixé en fonction de la zone géographique et de la composition familiale. La loi de finances pour 2016 a également introduit, à partir du 1^{er} octobre 2016, la prise en compte de la valeur du patrimoine des allocataires lorsque son montant dépasse 30 000 euros pour le calcul des aides au logement (APL/AL), ainsi que la non éligibilité aux aides personnelles au logement des particuliers rattachés au foyer fiscal de leurs parents lorsque ces derniers sont redevables de l'impôt de solidarité sur la fortune (remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière à partir du 1^{er} janvier 2018). En outre, à compter du 1^{er} octobre 2017, l'ensemble des aides au logement (APL, ALS et ALF) ont été abaissées de 5 euros (décret n° 2017-1413 du 28.9.17). Néanmoins, la loi de finances pour 2018 a instauré une réduction de loyer de solidarité (RLS) dans le parc social afin de préserver le pouvoir d'achat des locataires les plus modestes. En effet, ceux-ci voient leur loyer minoré de la RLS et leur APL baissée dans une proportion ne pouvant excéder 98 % de la RLS (exemple : pour un couple ayant une personne à charge en zone 2, en 2019, la RLS est de 38,80 euros et la baisse de l'APL sera de 38,02 euros par mois). Ainsi, la dépense publique des APL a été abaissée de 800 M€ en 2018 et 900 M€ en 2019. Elle prévoit, par ailleurs, la mise en extinction des APL accession. Ainsi, les prêts signés après le 1^{er} janvier 2018 ne sont plus éligibles excepté, jusqu'au 1^{er} janvier 2020, pour l'achat d'un logement dans l'ancien en zone 3 ou pour un projet d'accession en outre-mer ayant par ailleurs bénéficié d'un soutien de l'État (LFI 2019).

Ces aides sont complétées par l'aide sociale à l'hébergement (ASH) versée aux résidents de certains locaux d'hébergements collectifs (personnes âgées, personnes handicapées, personnes en difficultés sociales), l'allocation de logement temporaire (ALT), les aides des fonds de solidarité logement (FSL), les subventions d'Action logement aux ménages (travaux de rénovation énergétique, adaptation du logement au vieillissement ...) ainsi que les chèques énergie.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2018, les tarifs sociaux de l'énergie étaient constitués du tarif de première nécessité (TPN) pour l'électricité et du tarif spécial de solidarité (TSS) pour le gaz. Institué en 2005, le TPN offrait aux particuliers sous conditions de ressources, une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 euros à 140 euros selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Institué en 2008, le TSS offrait une réduction forfaitaire annuelle variant de 71 euros à 140 euros selon la puissance souscrite et la composition du foyer. Ces deux tarifs ont pris fin au 31 décembre 2017 et ont été remplacés par le chèque énergie à compter du 1^{er} janvier 2018. Le chèque énergie, directement financé par l'État (les tarifs sociaux étaient financés par les énergéticiens), doit permettre aux ménages de s'acquitter de leurs dépenses en énergie. Il vise à remédier à deux limites des précédents tarifs sociaux : un taux de non-recours élevé et un déséquilibre entre les différentes sources d'énergie (le chèque énergie peut être employé pour toutes les sources d'énergie, avec un montant identique). Son montant dépend de la composition et des revenus du ménage. En moyenne, il était de 150 euros par an en 2018 et a été porté à 200 euros en 2019.

2 - Les subventions d'exploitation sont des aides versées aux producteurs de service de logement (bailleurs) pour influencer leur niveau de production, leur prix, ou la rémunération des facteurs de production. Du point de vue du cadre central de comptabilité nationale, il peut s'agir de subventions sur les produits, lorsque ces subventions sont versées par unité de bien ou de service produit, ou d'autres subventions à la production, dénommées aussi subventions d'exploitation, lorsque celles-ci portent sur les coûts des facteurs de production.

Les subventions d'exploitation représentaient un montant important jusqu'en 1987. Elles se composaient essentiellement des bonifications d'intérêt versées aux établissements financiers pour les prêts aux HLM et les prêts du Crédit foncier de France (CFF) accordés avant 1978, les bonifications d'intérêt des prêts locatifs aidés (jusqu'en 1986) et des prêts à l'accession à la propriété (PAP) jusqu'en 1988. Ces bonifications étaient versées sur toute la durée des prêts et se traduisaient par une réduction du taux. Leur poids s'est amenuisé progressivement et est désormais très faible. D'autres subventions d'exploitation concernent directement les locaux d'hébergement collectif, acteurs spécifiques du CSL.

3 - Les subventions d'investissement sont également versées aux producteurs de service de logement, afin de diminuer le coût de leurs investissements liés à la construction de logements neufs et de locaux d'hébergement collectif ou à des bailleurs et des propriétaires pour la rénovation de logements anciens. Les subventions d'investissement sont versées par l'État, les collectivités territoriales, l'Anru et Action logement pour ce qui concerne l'investissement dans le neuf. Les subventions versées par l'Anah sont destinées aux logements anciens et notamment à la rénovation thermique pour laquelle elle gérait, jusqu'en 2017, pour le compte de l'État, le fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART). À partir de 2018, le budget de l'Anah bénéficie directement d'une contribution de 110 M€ du grand plan d'investissement dédiée à la rénovation thermique des logements.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social permet d'appliquer une décote sur le prix de cession du foncier public pour la construction de logements sociaux. Ainsi l'État, les collectivités territoriales et leurs établissements publics peuvent céder des terrains de leur domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale lorsque ces terrains sont destinés à des programmes de construction de logements sociaux. La différence entre la valeur vénale du bien et son prix de cession correspond au montant de la décote. La décote peut atteindre 100 % de la valeur vénale du bien. Néanmoins, un décret du 27 décembre 2019 a instauré un plafonnement du taux de décote si le bénéficiaire dispose de réserves foncières ou de biens susceptibles de pouvoir accueillir un programme de logements sociaux d'une surface de plancher au moins égale à celle du programme prévu. Un décret du 9 mai 2019 a, par ailleurs, autorisé la mise en œuvre de la décote pour les opérations comportant « majoritairement » – et non plus « essentiellement » – des logements sociaux.

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014, a institué le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) (2014-2030). Dans ce cadre, la loi de finances pour 2018 a augmenté les moyens de l'Anru à 10 milliards d'euros dont 1 milliard provenant de subventions de l'État, 7 milliards d'Action logement (convention État - Action logement du 16 janvier 2018) et 2 milliards des bailleurs sociaux.

Les subventions d'investissement sont retracées dans le tableau de financement des acquisitions de logements et des travaux (*voir Annexe D – Financement des acquisitions de logements et des travaux*) avec néanmoins un décalage temporel afin de coïncider avec la période d'enregistrement de l'investissement, qui peut être différente de la période du versement effectif de ces aides.

4 - Les avantages de taux résultent de crédits accordés à des taux inférieurs à ceux pratiqués sur le marché bancaire. Ces prêts à taux bas visent en très grande majorité à stimuler l'investissement en logements des producteurs de service de logement (bailleurs), notamment des bailleurs sociaux (qui bénéficient d'un financement sur les ressources du livret A) et en résidences principales des ménages (PTZ). S'agissant plus particulièrement des bailleurs sociaux, ces prêts aidés leur permettent de dresser des plans d'équilibre conduisant à des loyers bas.

Le principe de mesure de ces avantages consiste à évaluer le montant du prêt qui aurait été obtenu au taux du marché avec un échéancier de paiement (intérêt + remboursement) identique à celui de l'emprunt à taux préférentiel considéré puis à effectuer la différence entre ce montant et celui effectivement accordé. Ce calcul ne tient pas compte, dans le cas des prêts à taux révisibles, des changements de taux qui peuvent intervenir pendant la durée du remboursement. Pour évaluer ces avantages de taux et les transformer en équivalents-subventions, des taux de référence sont utilisés. Ils correspondent à l'Euribor 12 mois majoré de 1,5 point lissé sur 10 ans pour les emprunts des personnes morales (pour l'essentiel les bailleurs sociaux) et aux taux effectif au sens étroit pour les prêts aux ménages. Les avantages de taux sont enregistrés, dans le CSL, au moment de l'investissement, comme les aides à l'investissement.

Créé en 1995, le prêt à taux zéro (PTZ) est accordé, sous conditions de ressources, à des ménages pour financer une partie de l'acquisition de leur première résidence principale dans le neuf ou, à partir de 2005, dans l'ancien. D'une durée maximale de 25 ans, il comporte une période de différé allant jusqu'à 15 ans, durant laquelle les ménages ne paient aucune mensualité. Le montant du prêt est fonction du revenu fiscal de l'emprunteur et du lieu où se situe son achat immobilier. En 2015, pour revitaliser plusieurs milliers de centres bourgs, le PTZ est étendu à certains territoires ruraux pour l'achat de logements anciens à réhabiliter (6 000 communes), puis finalement à l'ensemble de la zone C l'année suivante. En 2016, les plafonds de ressources du PTZ ont été rehaussés et la quotité du PTZ fixée à 40 % sur l'ensemble du territoire (contre 26 % en zones A et B1, 21 % en zone B2 et 18 % en zone C en 2015). La loi de finances pour 2018 a prolongé le PTZ pour 4 ans (jusqu'au 31 décembre 2021), mais en le recentrant sur les zones A, A bis et B1 pour l'achat d'un logement neuf et sur les zones B2 et C pour l'achat d'un logement ancien à rénover. Sur ces deux dernières zones, le PTZ neuf était initialement conservé pour 2018 et 2019, mais avec une quotité de prêt réduite de moitié (20 % au lieu de 40 %). La loi de finances pour 2020 a prolongé ce maintien jusqu'en 2021. À partir de 2020, l'octroi du prêt dans l'ancien est soumis au respect d'un critère de performance énergétique minimal après travaux.

La loi de finances pour 2009 a instauré un éco-prêt à taux zéro pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements anciens utilisés comme résidence principale (éco-PTZ). Ce prêt s'adresse à tout propriétaire d'un logement antérieur à 1990, occupant ou bailleur, sans condition de ressources, effectuant un bouquet de travaux éligibles. Il est plafonné à 30 000 euros, pour une durée de remboursement fixée à 10 ans, qui peut être portée à 15 ans pour certains travaux. La loi de finances pour 2017 permet le cumul de l'éco-PTZ avec le crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) pour les offres d'avance émises à compter du 1^{er} mars 2016.

La loi de finances pour 2019 a prorogé l'éco-prêt à taux zéro jusqu'en 2021 et modifie ses conditions d'application en deux étapes :

- au 1^{er} mars 2019 : suppression de la condition de bouquet de travaux ;
- au 1^{er} juillet 2019 : extension à tous les logements achevés depuis plus de deux ans et aux travaux d'isolation des planchers bas, uniformisation de la durée d'emprunt à 15 ans pour tous les éco-prêts, cumul entre un premier éco-PTZ et un éco-prêt complémentaire dans un délai porté

à 5 ans. Les avantages de taux au titre des PTZ et éco-PTZ sont enregistrés dans le CSL à la date de mise en force du prêt, c'est à dire à la date du premier versement de fonds.

Par ailleurs, la loi de finances pour 2016 a créé l'éco-prêt « Habiter Mieux » pour permettre aux ménages modestes et très modestes bénéficiaires des aides du programme « Habiter Mieux » de l'Anah de financer à taux nul le reste à charge de leurs travaux.

5 - Les avantages fiscaux résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun. Ils ne sont pas tous considérés comme des versements par le cadre central de comptabilité nationale qui les traite en partie comme une diminution de recettes fiscales (opérations D2 et D5). Afin de rendre compte de l'ensemble des avantages conférés aux occupants et aux bailleurs, le CSL retrace ces avantages comme s'ils étaient une dépense publique (ou dépense fiscale en termes budgétaires). Les avantages fiscaux sont essentiellement des mesures visant à favoriser l'investissement en logement ; ils concernent donc avant tout les producteurs de service de logement :

Le « crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) », instauré en septembre 1999 pour certains gros équipements de l'habitation principale, a vu son champ d'application élargi à des équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, aux matériaux d'isolation thermique et d'appareils de régulation de chauffage. Alors que la loi de finances pour 2006 avait relevé le taux pour certains des équipements, celles de 2009 à 2012 ont modifié la liste ou les caractéristiques des équipements et matériaux éligibles et modifié les taux de crédit d'impôt, lesquels étaient modulés pour certains équipements en fonction de la réalisation d'un « bouquet » de travaux. Cette dernière condition a été supprimée par la loi de finances pour 2015 qui porte le taux du CITE à 30 % pour toutes les dépenses éligibles depuis le 1^{er} septembre 2014. Le taux de 30 % a été ramené à 15 % courant 2017 pour les fenêtres. La loi de finances pour 2019 a prorogé le CITE jusqu'au 31 décembre 2019 et a porté son taux à 50 % pour la dépose de cuve à fioul pour les ménages modestes. En 2020, le CITE est progressivement remplacé par le dispositif « MaPrimeRénov' » (fusion du CITE et des aides de l'Anah « Habiter mieux agilité ») tout d'abord à l'attention des ménages modestes puis à celle des ménages à revenus intermédiaires et supérieurs à partir du 1^{er} octobre. Cette dernière catégorie de ménages peut, par ailleurs, bénéficier du CITE jusqu'au 31 décembre 2020 et choisir de bénéficier à partir du 1^{er} octobre soit du CITE soit de « MaPrimeRénov' ».

Le « crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes », s'applique sur les dépenses, d'une part, d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées et, d'autre part, de travaux prescrits par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT). Le taux du crédit d'impôt est respectivement de 25 % et 40 %. La loi de finances pour 2018 a prorogé ce dispositif pour trois ans et l'a étendu aux équipements permettant l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ou au handicap.

Les mesures en faveur de l'investissement locatif comprennent les déductions forfaitaires de 35 %, puis 25 % sur le revenu des propriétés urbaines neuves affectées à usage d'habitation principale couplée à une réduction d'impôt pour construction ou acquisition de logements neufs destinés à la location (dépenses engagées jusqu'au 31 décembre 1997 - dispositifs Méhaignerie, puis Quilès-Méhaignerie), le régime de l'amortissement dit « Périssol » (acquisitions réalisées jusqu'au 31 août 1999), la déduction dégressive sur les revenus des logements neufs (amortissement accéléré – régimes dits « Besson », « Robien » et « Borloo »), les réductions d'impôt successives dites « Scellier », « Duflot » et « Pinel », la réduction d'impôt sur le revenu au titre des investissements locatifs réalisés dans le secteur de la location meublée non professionnelle, la réduction d'impôt au titre des investissements réalisés dans les DOM par des personnes physiques et au titre des investissements locatifs dans les résidences de tourisme en zone rurale, les déductions spécifiques applicables sur les revenus des logements anciens (régimes dits « Besson ancien » et « Borloo ancien »).

La loi de finances pour 2015 a aménagé la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif intermédiaire réalisé par des personnes physiques (dit « dispositif Pinel ») : le taux de la réduction d'impôt varie en fonction de la durée d'investissement entre 12 % pour un engagement de 6 ans et 21 % pour un engagement de 12 ans (en outre-mer respectivement 23 % et 32 %). Les investisseurs ont la possibilité de louer leurs logements à leurs ascendants ou descendants. La loi de finances pour 2017 a prorogé le dispositif jusqu'au 31 décembre 2017 et l'a étendu à certaines communes situées en zone C. La loi de finances pour 2018 a prolongé le dispositif pour 4 années, soit jusqu'au 31 décembre 2021, mais l'a recentré sur les zones A, A bis et B1 à compter du 1^{er} janvier 2018.

Le dispositif d'incitation fiscale dit « Denormandie » vise les opérations réalisées entre le 1^{er} janvier 2019 et le 31 décembre 2022 et a pour objectif d'inciter les investisseurs à acheter et améliorer des logements anciens dans certaines villes (en déclin démographique, en cas de dégradation du parc de logements anciens ou de fuite des activités commerciales en périphérie ...). Il s'agit d'une extension du dispositif Pinel déjà en place.

La loi de finances rectificative pour 2016 a créé une nouvelle déduction des revenus fonciers en cas de conventionnement avec l'Anah, dite « Dispositif Louer abordable » ou « Cosse », en remplacement des dispositifs dits « Besson ancien » et « Borloo ancien », applicable à compter de l'imposition des revenus 2017. Le propriétaire bailleur, sous respect des conditions de loyers et de ressources des locataires, peut bénéficier d'une déduction des revenus fonciers variant de 15 % à 85 % en fonction de la zone géographique, du niveau de loyer mis en place et du mode de gestion du bien. La loi de finances pour 2020 a prorogé ce dispositif jusqu'au 31 décembre 2022 avec une mise sous condition de performance énergétique

Les régimes d'aides en faveur du logement social en outre-mer (crédit d'impôt en faveur des OHLM et réduction d'impôt sur les revenus pour les ménages qui réalisent des investissements dans les logements neufs sociaux en outre-mer) ont été prolongés jusqu'en 2020 par la loi de finances pour 2016.

Le régime de taux de TVA réduite pour les opérations d'investissement locatif social est entré en vigueur fin 1996 (en métropole) et s'est substitué aux anciens dispositifs d'aides à l'investissement pour le secteur locatif social (suppression de la subvention pour les PLA ordinaires). Le taux réduit est fixé à 5,5 %. La loi de finances pour 2018 relève le taux de TVA sur les livraisons de logements locatifs sociaux à 10 % à compter du 1^{er} janvier 2018. Demeurent toutefois au taux à 5,5 %, les livraisons dans les secteurs de l'accession sociale à la propriété (QPV - PSLA), de l'hébergement temporaire et d'urgence et de l'accueil des personnes âgées et handicapées. La loi de finances pour 2020 redescend le taux de TVA de 10 % à 5,5 % pour les logements locatifs sociaux financés par un PLAI ou par un PLUS relevant de la politique de renouvellement urbain, pour les opérations d'acquisition-amélioration financées par un PLAI ou un PLUS et les opérations réalisées en structures d'hébergement temporaire ou d'urgence. Cette baisse de taux s'applique aux constructions achevées à compter du 1^{er} décembre 2019.

Par ailleurs, le taux de TVA réduit pour les travaux réalisés dans le logement bénéficie également aux occupants, au titre des « petits travaux », qui sont de la consommation des ménages, contrairement aux « gros travaux » qui sont considérés comme de l'investissement.

L'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de longue durée bénéficie depuis 2004 aux logements locatifs sociaux. Fixée à 15 ans en règle générale, la durée de l'exonération est prolongée de 10 ans lorsque, pour le financement de ces opérations, la décision d'octroi du prêt ou de la subvention a été prise au plus tard le 31 décembre 2018. La loi de finances pour 2018 reporte la date limite d'intervention de cette décision au 31 décembre 2022.

LA NOTION DE CONTRIBUTEUR

La notion de contributeur vise à permettre une ventilation des aides, telles qu'elles sont mesurées dans le CSL, en fonction d'un financeur initial. En effet, les aides au logement sont mesurées, dans le CSL, au moment du versement aux bénéficiaires finaux. De ce fait, elles le sont généralement dans les comptes des verseurs finaux et leur montant n'intègre pas les frais liés à la distribution des aides (frais de dossiers des prêts, gestion administrative dans le cas des allocations logement...) qui peuvent être importants. Pour autant, les verseurs finaux de ces aides peuvent être, dans certains cas, de simples intermédiaires opérationnels, agissant pour le compte d'un financeur initial : c'est par exemple le cas des agences qui agissent pour le compte de l'État ou de collectivités locales et dont elles sont, au moins en partie, dépendantes pour leurs ressources.

La notion de contributeur repose sur la connaissance des verseurs des différentes aides recensées, mais également, lorsque les verseurs sont considérés comme des intermédiaires, sur la connaissance des ressources des verseurs finaux, qui permettent de prendre en compte les transferts entre agents en amont du versement.

Ainsi, pour les aides versées par l'Anah et l'Anru, le CSL considère que ces agences ne sont pas des contributeurs. Les montants des aides que ces opérateurs versent sur une année (et qui sont la mesure des aides dans le CSL) sont donc ventilées, par contributeur, en fonction des ressources annuelles de ces établissements. Pour les aides versées par l'Anah, la principale contribution vient des taxes affectées (taxes dont les produits sont affectés à des organismes autres que l'État, les collectivités locales ou les organismes de sécurité sociale) ; pour celles versées par l'Anru, les contributeurs sont principalement Action logement et la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS). Cette dernière, créée en décembre 2000 par la loi SRU, est un établissement public à caractère administratif et une société de financement chargée, d'une part, de garantir les prêts réglementés accordés par la CDC aux bailleurs sociaux, en l'absence d'une garantie des collectivités territoriales et, d'autre part, de prévenir les difficultés financières des bailleurs sociaux et d'aider au rétablissement de leur équilibre. Elle est financée par des cotisations des OHLM et SEM.

Le financement des prestations sociales (APL, ALS, primes de déménagement et depuis 2016, l'AFL), a été transféré au fonds national d'aide au logement (FNAL), dont le financement est principalement réparti entre l'État et les cotisations employeurs.

LES PRÉLÈVEMENTS RETRACÉS

Divers types de prélèvements sont retenus dans le compte du logement.

Des prélèvements liés à la consommation associée au service de logement.

Depuis l'abrogation du droit de bail, les loyers payés par les locataires ne font l'objet d'aucune taxe à la consommation, étant exonérés de la TVA. Ainsi, les taxes retenues dans le CSL touchent les autres consommations associées au service de logement : d'une part la TVA pesant sur ces consommations (énergie, travaux, charges de copropriété récupérables ...) ; d'autre part des taxes pesant sur certains produits comme les taxes sur l'énergie, sur l'eau ou sur les contrats d'assurance.

Des prélèvements liés à la production de service de logement.

Les taxes pesant sur la production de service de logement sont :

- les impositions grevant les revenus tirés de la location immobilière : l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs, l'impôt sur les sociétés pour les bailleurs personnes morales, ainsi que la CSG, la CRDS et les prélèvements sociaux (soit un taux global de 15,5 % puis de 17,2 % à compter du 1^{er} janvier 2018) ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ;
- des taxes spécifiques sur certains producteurs (notamment la taxe sur les logements vacants) ;
- des taxes pesant sur les consommations intermédiaires permettant la production de ce service telles que la TVA sur les charges des producteurs et des taxes spécifiques sur certains produits (énergie, contrats d'assurances).

Des prélèvements liés à l'investissement en logement.

Dans cette rubrique se retrouvent des taxes d'urbanisme dues au moment de la construction de logements : la loi de finances rectificative pour 2010 a créé la taxe d'aménagement qui remplace, depuis le 1^{er} mars 2012, l'ensemble des taxes et certaines participations d'urbanisme existantes (notamment la taxe locale d'équipement). Est aussi inclus l'ensemble des impositions à la TVA pesant sur l'investissement en logement neuf (TVA sur les logements neufs eux-mêmes, sur les terrains à bâtir et sur les frais liés à ces investissements) ainsi que celle pesant sur les gros travaux d'entretien-amélioration.

Des prélèvements liés aux mutations.

La loi de finances pour 2014 a octroyé aux départements la faculté de relever les taux des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) de 3,80 % à 4,50 % pour les mutations réalisées depuis le 1^{er} mars 2014. Au 1^{er} juin 2019, seuls quatre départements conservent le taux de 3,80 % : l'Indre, l'Isère, le Morbihan et Mayotte. Depuis le 1^{er} janvier 2013, le salaire du conservateur des hypothèques a été remplacé par la contribution de sécurité immobilière. Ces prélèvements sont acquittés par l'acquéreur. En revanche, les vendeurs acquittent l'impôt sur le revenu ainsi que les contributions sociales (17,2 % depuis le 1^{er} janvier 2018) sur les plus-values immobilières qu'ils réalisent à la cession du bien (les plus-values réalisées lors de la cession des résidences principales sont exonérées).

Les prélèvements sont retracés nets des avantages fiscaux. Par exemple, l'imposition des revenus fonciers au titre de l'impôt sur le revenu pour les ménages bailleurs est net des avantages fiscaux liés aux dispositifs d'investissement locatif (« Besson », « Borloo », « Scellier », « Pinel » ...). De même, la TFPB est nette des exonérations pour les logements neufs ou pour les logements sociaux mis en place depuis 1973 dans le cadre des dispositifs de financement de l'investissement.

La taxe d'habitation, qui sera totalement supprimée sur les résidences principales en 2023, n'est pas retenue dans le compte du logement. En effet, en comptabilité nationale cette taxe est considérée comme un impôt sur le revenu, comptabilisée dans la catégorie des autres impôts sur le revenu.

Annexes



Annexe A – Consommation associée au service de logement (T20)

Année 2019 (en millions d'euros)	Résidences principales										RS	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants					Locataires								
	Ensemble					Ensemble								
	accédants	non accédants				de pers. physiques	de HLM	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales					
OEO1 - Consommation de service de logement	56 866	110 489	167 355	51 247	20 115	4 801	1 544	77 708	245 063	23 128	268 191	9 252	277 444	
OEO11 - Loyers (1)	56 866	110 489	167 355	51 247	20 115	4 801	1 544	77 708	245 063	23 128	268 191	0	268 191	
OEO111 - Loyers des locataires (2)	0	0	0	51 247	20 115	4 801	1 544	77 708	77 708	0	77 708	0	77 708	
OEO112 - Loyers imputés des propriétaires occupants (3)	56 866	110 489	167 355	0	0	0	0	0	167 355	23 128	190 483	0	190 483	
OEO113 - Droit au bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
OEO12 - Redevances (4)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 252	9 252	
OEO2 - Dépenses en énergie	11 183	20 919	32 102	12 122	7 443	1 520	336	21 421	53 523	1 176	54 699	0	54 699	
OEO21 - Abonnements et consommations énergétiques	8 775	16 422	25 196	10 471	6 385	1 318	287	18 462	43 658	886	44 545	0	44 545	
OEO22 - Abonnements et consommations en eau	2 408	4 497	6 906	1 651	1 058	202	49	2 959	9 865	289	10 154	0	10 154	
OEO3 - Charges locatives récupérables	428	906	1 334	1 092	1 940	276	55	3 364	4 698	403	5 101	0	5 101	
OEO31 - Entretien et petits travaux des parties communes	428	906	1 334	1 092	1 940	276	55	3 364	4 698	403	5 101	0	5 101	
OEO4 - Services extérieurs	8 046	11 404	19 450	3 754	1 981	387	107	6 229	25 679	1 674	27 353	0	27 353	
OEO41 - Entretien et petits travaux dans les logements	6 867	8 857	15 724	2 829	1 400	285	79	4 592	20 316	1 127	21 444	0	21 444	
OEO42 - Multirisques - habitation (primes - indemnités)	1 180	2 547	3 726	926	581	103	27	1 637	5 363	546	5 909	0	5 909	
OEO5 - Frais de personnel (partie récupérable)	124	318	442	241	476	74	21	812	1 254	0	1 254	0	1 254	
OEO51 - Personnels d'immeubles	124	318	442	241	476	74	21	812	1 254	0	1 254	0	1 254	
OEO6 - Autres dépenses (5)	1 003	1 757	2 759	1 708	649	75	257	2 690	5 450	356	5 806	0	5 806	
OEO61 - Prestations de service	872	1 684	2 556	638	549	22	221	1 430	3 987	356	4 343	0	4 343	
OEO62 - Déménagements	130	73	203	401	100	22	11	534	737	0	737	0	737	
OEO63 - Frais de baux	0	0	0	669	0	31	26	726	726	0	726	0	726	
CONSOMMATION TOTALE	77 650	145 793	223 442	70 165	32 605	7 134	2 320	112 224	335 667	26 737	362 404	9 252	371 656	
OEO7 - Prestations sociales logement	- 661	- 22	- 682	- 7 810	- 7 274	- 687	- 304	- 16 075	- 16 757	0	- 16 757	- 3 415	- 20 172	
CONSOMMATION NETTE DES AIDES	76 989	145 771	222 760	62 356	25 331	6 447	2 016	96 149	318 909	26 737	345 647	5 837	351 484	
Pour information, avantages fiscaux	403	530	932	192	135	24	6	357	1 289	76	1 365	0	1 365	

(-) Chiffres négatifs.

(1) Les loyers réels sont évalués au prix du producteur, c'est à dire Contribution annuelle sur les revenus localisés (CRL) (anciennement TADB), puis CACRDB) comprise, les loyers imputés sont évalués au prix de base.

(2) Ce poste comprend les loyers réellement acquittés par les locataires et les loyers "imputés" aux ménages logés gratuitement. Ces loyers imputés correspondent aux "transferts à l'occupant" du compte des producteurs (poste 218).

(3) Ce poste comprend les loyers des résidences secondaires, lesquels sont évalués par imputation, que le propriétaire occupe lui-même sa résidence ou qu'il la loue.

(4) Dans le cas des loyers d'hébergement, les charges dont les occupants sont redevables sont comprises dans les redevances, y compris les dépenses d'énergie.

Source: Comptes du Logement

Annexe B – Compte des producteurs de service de logement (T21-22)

Année 2019 (en millions d'euros)	Résidences principales										Ensemble	RS	LV	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement collectif	TOTAL
	Propriétaires occupants			Locataires				Ensemble								
	Ensemble		de pers. physiques	de pers. morales	d'autres bailleurs sociaux	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales	Ensemble								
	accédants	non accédants						de pers. physiques	d'autres bailleurs sociaux	d'autres pers. morales						
OEPI - Charges locatives (non récupérables)	263	536	798	790	1 465	373	38	2 666	3 464	246	561	4 271	1 331	5 601		
OEPI1 - Entretien et petits travaux des parties communes (1)	263	536	798	790	1 465	373	38	2 666	3 464	246	561	4 271	1 331	5 601		
OEPI2 - Services extérieurs	1 636	3 166	4 802	5 209	1 143	237	197	6 785	11 588	634	542	12 763	1 877	14 640		
OEPI21 - Honoraires de syndic, autres frais	314	606	921	798	507	97	38	1 440	2 361	0	0	2 361	941	3 302		
OEPI22 - Petite travaux	1 137	2 210	3 347	1 025	402	96	31	4 901	4 901	463	377	5 741	711	6 452		
OEPI23 - Frais de gestion locative	0	0	0	1 964	0	0	0	2 073	2 073	0	0	2 073	154	2 227		
OEPI24 - Primes d'assurances	184	350	534	1 421	234	45	19	1 718	2 252	171	165	2 588	70	2 658		
OEPI3 - Frais de personnel	41	106	147	105	3 430	636	8	4 179	4 326	205	197	4 728	3 283	8 012		
OEPI31 - Personnels d'immeubles (non récupérables)	41	106	147	105	160	42	8	315	463	205	197	865	3 283	4 148		
OEPI32 - Personnels de gestion	0	0	0	0	3 270	594	0	3 864	3 864	0	0	3 864	0	3 864		
OEPI4 - Impôts et taxes autres que la TVA	4 420	8 399	12 819	10 931	2 106	401	1 105	14 543	27 362	1 788	1 810	30 960	150	31 109		
OEPI41 - TFPB	4 420	8 399	12 819	3 383	2 106	401	1 103	6 993	19 812	1 788	1 886	23 286	41	23 327		
OEPI42 - Autres impôts et taxes (2)	0	0	0	7 547	0	0	2	7 549	7 549	0	124	7 673	108	7 782		
OEPI5 - Intérêts des emprunts	17 512	6 369	23 881	3 290	1 732	283	0	5 305	29 187	1 658	0	30 845	549	31 394		
OEPI51 - Sur crédits immobiliers	17 512	6 369	23 881	3 290	1 732	283	0	5 305	29 187	1 658	0	30 845	549	31 394		
OEPI6 - Autres dépenses	0	0	0	707	2	38	36	783	783	0	350	1 133	15	1 149		
OEPI61 - Prestations de service (non récupérables) (3)	0	0	0	38	2	7	10	57	57	0	350	407	15	422		
OEPI62 - Frais de baux (4)	0	0	0	669	0	31	26	726	726	0	0	726	0	726		
OEPI7 - Impayés sur loyers et charges	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPI8 - Transferts à l'occupant	0	0	0	4 491	203	1 183	175	6 052	6 052	0	0	6 052	0	6 052		
TOTAL DES CHARGES	23 872	18 576	42 448	25 523	10 080	3 151	1 559	40 313	82 761	4 530	3 460	90 752	7 205	97 957		
OEPR1 - Production de service de logement (5)	56 866	110 489	167 355	51 247	20 115	4 801	1 458	77 621	244 977	23 128	0	268 105	9 252	277 357		
OEPR11 - Loyers	56 866	110 489	167 355	51 247	20 115	4 801	1 458	77 621	244 977	23 128	0	268 105	0	268 105		
OEPR111 - Loyers des locataires occupants	0	0	0	51 247	20 115	4 801	1 544	77 708	77 708	0	0	77 708	0	77 708		
OEPR112 - Loyers imputés des propriétaires occupants	56 866	110 489	167 355	0	0	0	0	167 355	167 355	23 128	0	190 483	0	190 483		
OEPR113 - Contributions sur les revenus locatifs (6)	0	0	0	0	0	0	-87	-87	-87	0	0	-87	0	-87		
OEPR114 - Taxe sur le dépassement du plafond de ressources	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR115 - Subventions d'équilibre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR12 - Redevances	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9 252	9 252		
OEPR2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
OEPR3 - Autres produits	106	202	308	816	134	26	11	987	1 295	98	95	1 488	225	2 25		
OEPR31 - Indemnités d'assurances	106	202	308	816	134	26	11	987	1 295	98	95	1 488	0	1 488		
TOTAL DES RESSOURCES	56 972	110 691	167 663	52 063	20 249	4 827	1 468	78 606	246 271	23 227	95	269 592	9 478	279 070		
RÉSULTAT BRUT COURANT	33 100	92 115	125 215	26 540	10 169	1 676	-90	38 295	163 510	-18 696	-3 366	178 841	2 273	181 113		
Consommation de capital fixe en logement	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		
RÉSULTAT NET COURANT	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd		

(1) Chiffres négatifs.

(2) Ce poste comprend en outre les dépenses d'énergie des locaux d'hébergement collectif et ceux à la charge des propriétaires de logements vacants.

(3) Ce poste comprend les impôts sur les revenus fonciers pour les bailleurs de logements tous vides, les contributions sociales, l'impôt sur les sociétés, le prélèvement sur le potentiel financier des HLM et la taxe sur les logements vacants instituée au 1^{er} janvier 1999.

(4) Comme dans le tableau 20, il s'agit des taxes de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, pour leur part non récupérables. Elles ne concernent donc que les logements vacants et les logements mis à disposition gratuitement.

(5) Ce poste correspond aux frais de baux et d'agence pour les bailleurs de logements tous vides.

(6) La production de service de logement au prix de base s'obtient en retranchant la taxe additionnelle au droit de bail de la production au prix du producteur et en lui ajoutant les subventions d'équilibre.

(7) Anciennement la TA0B, puis CACRDB. Taxe ayant pour nom Contribution annuelle sur les revenus locatifs (CAL) à compter du 1^{er} janvier 2001.

Annexe C – Les acquisitions de logement et les travaux par filière (T23)

Année 2019 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL					
	Propriétaires occupants					Bailleurs													
	accédants		non accédants			personnes physiques		HLM		autres bailleurs sociaux					autres personnes morales		Ensemble		
	accédants	non accédants	Ensemble		personnes physiques	HLM	autres bailleurs sociaux	autres personnes morales	Ensemble						Ensemble				
23.1 LOGEMENTS NEUFS	35 956	1 717	37 673	14 508	9 572	917	9 214	34 211	71 884	3 605	75 489	75 489		75 489					
23.11 bâtiments hors terrain	27 310	1 323	28 633	11 001	8 618	743	7 554	27 916	56 549	2 732	59 341	59 341		59 341					
23.12 terrains d'assise	8 112	378	8 490	3 183	924	167	1 566	5 840	14 330	752	15 082	15 082		15 082					
23.13 frais relatifs aux logements et aux terrains	395	11	406	230	23	6	73	332	738	47	784	784		784					
23.14 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	139	4	144	95	6	1	21	123	267	15	282	282		282					
23.2 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS (1)	15 148	21 931	37 079	6 046	4 253	363	123	10 765	47 864	2 661	50 525	50 525		50 525					
23.3 ACQUISITIONS DE LOGEMENTS D'OCCASION	153 014	50 594	203 607	17 796	559	1 071	1 418	20 845	224 452	13 060	237 512	237 512		237 512					
23.31 montant des acquisitions hors terrains	100 637	33 546	134 183	12 524	416	716	959	14 614	148 797	9 438	158 235	158 235		158 235					
23.32 montant des terrains dans les acquisitions	41 105	13 702	54 807	3 955	131	226	303	4 615	59 422	2 662	62 084	62 084		62 084					
23.33 frais relatifs aux logements et aux terrains	2 853	616	3 468	331	13	14	4	361	3 829	239	4 068	4 068		4 068					
23.34 droits de mutation relatifs aux logements et aux terrains	8 419	2 731	11 150	986	0	114	153	1 254	12 404	721	13 125	13 125		13 125					
TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	204 118	74 241	278 359	38 351	14 384	2 350	10 756	65 841	344 200	19 326	363 526	363 526		363 526					

Source : *Compte du Logement*

(1) Il s'agit des travaux d'amélioration et de gros entretien (y compris frais et droits liés).

Annexe D – Financement des acquisitions de logement et travaux par filières (T24)

Année 2019 (en millions d'euros)	Résidences principales										R.S.	Total logements ordinaires	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants					Bailleurs								
	Ensemble		HLM		autres bailleurs sociaux		autres personnes morales		Ensemble					
	accédants	non accédants	personnes physiques	personnes physiques	autres personnes morales	autres personnes morales	Ensemble	Ensemble						
24.1 LOGEMENTS NEUFS	35 956	1 717	14 508	9 572	917	9 214	34 211	71 864	3 605	75 489	75 489			
24.11 fonds propres (1)	12 016	1 717	3 194	1 281	84	8 859	13 417	27 149	1 386	28 535	28 535			
24.12 aides	36	0	1	817	272	43	1 133	1 169	0	1 170	1 170			
24.13 emprunts														
24.131 emprunts aidés	3 510	0	0	6 989	496	284	7 770	11 280	0	11 280	11 280			
24.132 emprunts non aidés	20 394	0	11 313	485	64	29	11 891	32 285	2 219	34 504	34 504			
24.2 ACQUISITION DE LOGEMENTS D'OCCASION	153 014	50 594	17 796	559	1 071	1 418	20 845	224 452	13 060	237 512	237 512			
24.21 fonds propres	45 825	50 594	3 421	78	1 043	1 399	5 942	102 360	3 913	106 273	106 273			
24.22 aides	45	0	3	72	6	4	85	130	1	131	131			
24.23 emprunts														
24.231 emprunts aidés	1 158	0	0	370	20	13	402	1 560	0	1 560	1 560			
24.232 emprunts non aidés	105 986	0	14 373	39	2	1	14 415	120 401	9 146	129 548	129 548			
24.3 TRAVAUX SUR IMMEUBLES EXISTANTS	15 148	21 931	6 046	4 253	363	123	10 785	47 864	2 661	50 525	50 525			
24.31 fonds propres	8 760	16 184	3 258	1 926	159	115	5 457	30 402	1 485	31 886	31 886			
24.32 aides	36	173	297	156	25	2	481	689	1	690	690			
24.33 emprunts														
24.331 emprunts aidés	167	241	18	2 139	178	6	2 340	2 748	0	2 748	2 748			
24.332 emprunts non aidés	6 185	5 333	2 473	33	1	1	2 508	14 026	1 176	15 201	15 201			
24.5 TOTAL DES ACQUISITIONS ET DES TRAVAUX	204 118	74 241	38 351	14 384	2 350	10 756	65 841	344 200	19 326	363 526	363 526			
24.51 fonds propres	66 601	68 494	9 873	3 284	1 286	10 373	24 816	159 911	6 783	166 694	166 694			
24.52 aides	117	173	301	1 045	304	49	1 689	1 989	2	1 991	1 991			
24.53 emprunts														
24.531 emprunts aidés	4 835	241	18	9 498	693	303	10 512	15 588	0	15 588	15 588			
24.532 emprunts non aidés	132 566	5 333	28 159	557	67	31	28 814	166 713	12 541	179 253	179 253			

Source : Compte du Logement

(1) Les fonds propres correspondent à l'apport personnel lors d'opérations à crédit ou à l'intégralité du financement lors d'opérations au comptant.

Annexe E – Les aides au logement par filière (T30)

Année 2019 (en millions d'euros)	Résidences principales							R.S.	Logements vacants	Locaux d'hébergement	TOTAL
	Propriétaires occupants	Logements locatifs				Ensemble					
		Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales	Ensemble	Ensemble				
1 - Prestations sociales liées au logement	682	7 810	7 274	687	304	16 075	16 757	0	3 415	20 172	
1.1 Aides personnelles	635	7 448	6 784	586	285	15 102	15 737	0	922	16 659	
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	48	361	491	101	20	972	1 020	0	2 493	3 513	
2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	0	225	225	
3 - Subventions d'investissement	173	296	1 053	311	175	1 835	2 008	0	70	2 078	
4 - Avantages fiscaux	4 800	4 052	4 238	239	83	8 612	13 412	116	823	14 375	
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	932	192	135	24	6	357	1 289	76	641	2 006	
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	3 868	3 860	4 103	215	77	8 255	12 123	40	181	12 369	
5 - Avantages de taux	1 096	9	463	37	26	535	1 631	3	36	1 669	
Ensemble des aides	6 751	12 167	13 028	1 273	589	27 057	33 808	119	4 569	38 520	

Source: Compte du logement

Annexe F - Le parc de logements ordinaires en France entière (T50)

En milliers de logements	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Résidences principales	20 834	22 030	23 371	24 800	26 513	27 914	28 155	28 392	28 641	28 889	29 125	29 359	29 603	29 850	30 103
Individuel (4)	11 562	12 397	13 127	13 961	15 039	15 910	16 047	16 176	16 308	16 439	16 560	16 667	16 778	16 887	17 019
Collectif (4)	9 272	9 633	10 244	10 819	11 474	12 004	12 108	12 217	12 333	12 450	12 565	12 692	12 825	12 953	13 084
Propriétaires occupants (1) (3)	11 000	12 088	12 823	13 817	15 103	16 065	16 225	16 380	16 540	16 685	16 811	16 932	17 057	17 188	17 321
Propriétaires occupants accédants	5 113	5 508	5 253	5 247	5 220	5 484	5 552	5 609	5 668	5 727	5 785	5 842	5 901	5 961	6 022
Propriétaires occupants non accédants (1) (3)	5 887	6 580	7 570	8 570	9 882	10 571	10 673	10 771	10 871	10 957	11 026	11 090	11 156	11 227	11 299
Locataires (3)	9 834	9 942	10 548	10 983	11 410	11 849	11 931	12 013	12 101	12 204	12 314	12 427	12 546	12 663	12 781
Bailleurs personnes physiques (3)	5 306	5 193	5 551	5 902	6 198	6 527	6 591	6 656	6 725	6 805	6 891	6 978	7 069	7 160	7 253
Bailleurs HLM (2) (3)	2 967	3 256	3 519	3 691	3 900	4 069	4 100	4 132	4 166	4 201	4 234	4 269	4 305	4 340	4 375
Autres bailleurs sociaux (3)	411	644	976	1 044	1 024	997	989	981	973	968	965	962	960	957	954
Autres bailleurs (personnes morales) (3)	1 150	849	502	345	287	257	251	244	237	231	225	218	212	205	199
Résidences secondaires	2 531	2 837	2 890	2 946	3 069	3 148	3 177	3 214	3 260	3 317	3 377	3 436	3 495	3 556	3 618
Logements vacants	1 922	1 939	2 008	2 047	2 008	2 431	2 523	2 620	2 707	2 786	2 857	2 913	2 965	3 024	3 085
Ensemble des logements	25 288	26 806	28 270	29 793	31 590	33 493	33 855	34 227	34 608	34 991	35 359	35 708	36 063	36 431	36 806

Source: Parc Insee-SDES

(1) Les fermiers-métayers sont inclus dans la filière des propriétaires occupants non accédants

(2) Les bailleurs HLM incluent les offices publics HLM (OP HLM), les sociétés anonymes HLM (SA HLM) et les coopératives HLM

(3) Les ménages logés à titre gratuit, les crédiérentiers et les usagers sont répartis dans les filières des locataires.

Les usagers à la suite d'une donation ou d'une succession sont classés parmi les propriétaires occupants non accédants.

(4) Logement individuel: logement situé dans un immeuble comprenant un seul logement. Logement collectif: logement situé dans un immeuble comprenant plusieurs logements.

Annexe G – Évolution de la dépense courante par poste de dépense

En %	2016			2017			2018			2019		
	Volume	Prix	Valeur									
Loyers	1,3	0,2	1,5	1,3	0,2	1,6	1,3	0,4	1,7	1,4	0,8	2,1
Énergie	3,7	-2,1	1,5	-1,5	2,2	0,7	-0,4	6,0	5,5	1,0	3,4	4,4
Eau	-2,2	0,9	-1,3	2,4	1,3	3,8	-0,2	1,1	0,9	1,8	0,1	1,9
Charges annexes	-0,4	1,1	0,7	1,5	1,6	3,1	0,0	-0,6	-0,6	0,2	1,5	1,7

Source: Compte du logement

Présents

M. Loïc CHAPEAUX (FFB)
M. Jérôme COFFINET (Banque de France)
Mme Julia CUVILLIEZ (Insee)
M. Pierre-Yves CUSSET (France stratégie)
M. François DE MAUSSION (Anah)
M. Silvano DOMERGUE (SEVS)
M. Jacques FRIGGIT (CGEDD)
M. Guillaume GILQUIN (CDC)
Mme Florence GOFFETTE-NAGOT (CNRS)
M. Dominique HOORENS (USH)
Mme Nadia KESTERMAN (Cnaf)
Mme Anne LAFERRERE (Université Paris-dauphine)

M. Pierre LAMARCHE (Insee)
Mme Anne Katrin LE DOEUFF (Espacité)
M. François LIMOUSIN (Insee)
M. Kiarash MOTAMEDI (SEVS)
M. Basile PFEIFFER (DHUP)
Mme Geneviève PRANDI (Olap)
M. Baptiste PRESTEL (Ancols)
Mme Mélanie RICHARD (Anah)
M. Alexis ROUQUE (FPI)
M. Alain TRANNOY (Université Aix-Marseille)
M. Daniel WAHL (Com. Sci.Obs.Loyers)

M. Alain WEBER (Président de la section HCSDT CGEDD)

Mme Béatrice SÉDILLOT (SDES)
M. Jérôme HARNOIS (SDES)
M. Guillaume RATEAU (SDES)
Mme Marion LOULMET (SDES)

M. Benoit MATHIEU (SDES)
M. Quentin NOUVELLON (SDES)
Mme Carla TAFIAL (SDES)

Mme Marie-Pierre DE BELLEFON (Insee)

M. Yannick FENDRICH (DB)

INTRODUCTION

M. **Alain Weber** ouvre la séance et informe sur l'avenir de la Commission. La Commission des comptes du logement a été supprimée le 17 décembre 2019 avec l'objectif de l'intégrer au sein d'une nouvelle Commission de l'économie du développement durable (CEDD). Cette Commission vient d'être créée par le décret du 10 novembre. Elle s'appuiera sur quatre formations permanentes qui auront pour but d'examiner les comptes et les indicateurs économiques dans les domaines du transport, du logement, de l'environnement, de l'énergie et du climat. Cette commission est composée de 9 membres de droit (dont les présidents de chacune de ces formations), de 15 membres nommés au titre de leur rôle économique et social dans les domaines concernés et de 10 personnalités qualifiées. Les présidents des formations seront prochainement nommés par arrêté et il leur reviendra, ensuite, la responsabilité d'établir la liste des membres de chaque formation permanente. Ce mode de désignation, plus flexible qu'auparavant, permettra de faire évoluer la liste des membres de façon plus souple en fonction des besoins.

Mme Béatrice Sédillot se présente en tant que Cheffe du Service des données et études statistiques (SDES) du CGDD depuis le 1^{er} mars 2020.

M. Guillaume Rateau présente le nouveau bureau dont il a désormais la charge, bureau incluant les comptes du logement.

M. Jérôme Harnois, sous-directeur en charge du logement, souligne l'arrivée récente de plusieurs membres de l'équipe en charge du compte.

Le président et la direction du SDES rappellent l'importance accordée à la diffusion du compte du logement et aux échanges qui l'accompagnent et l'enrichissent. À cet égard, Mme Sédillot mentionne la parution récente d'un article dans les colonnes de « Politique du logement » mettant en cause les modalités de diffusion des comptes du logement par son service. Elle indique être à l'écoute des remarques et suggestions de la part des utilisateurs des comptes, mais regrette que les auteurs de l'article ne l'aient pas directement contactée pour évoquer ce sujet. Elle indique que les tableaux de données (séries longues et données des graphiques) seront diffusés cette année avec le rapport. L'application de données en ligne permettant la constitution de tableaux à façon continuera parallèlement à être mise à jour, car elle offre des services complémentaires. Des ajustements permettant notamment de corriger certains bugs d'affichage seront apportés dans les prochaines semaines. Enfin, une deuxième rencontre annuelle pourrait être envisagée pour permettre d'échanger sur divers travaux d'études au-delà de la présentation du compte finalisé du logement.

PRÉSENTATION SYNOPTIQUE DU COMPTE DU LOGEMENT 2019

M. Guillaume Rateau présente un rappel de la situation macro-économique en 2019 et une vue d'ensemble du compte du logement 2019.

M. Jacques Friggit demande s'il y a eu d'autres changements méthodologiques que celui du calcul assis sur les plus-values.

L'équipe en charge du chiffrage ne signale aucun autre changement méthodologique.

M. Daniel Wahl interroge sur la baisse du crédit d'impôt, sachant qu'il existe différentes sortes de crédits d'impôt : transition énergétique, loi Pinel ... Quel élément majeur explique cette baisse ? La baisse des acquisitions ? La baisse des travaux ?

M. Guillaume Rateau indique que l'essentiel de la baisse est lié au repli du crédit d'impôt sur la transition énergétique (CITE).

M. Benoit Mathieu explique qu'il y a bien une distinction entre les dispositifs CITE et Pinel : l'un soutenant les travaux/entretien/amélioration (CITE), l'autre étant une incitation fiscale à l'investissement (Pinel). Tous ces dispositifs ont effectivement baissé.

M. Loïc Chapeaux précise qu'en 2018, les dépenses éligibles au CITE ont été restreintes (rabotage sur les fenêtres, notamment) et qu'en 2019, une forfaitisation à la baisse a été mise en place.

M. Jérôme Coffinet indique que les constats présentés sont partagés par la Banque de France. Il insiste sur le contexte très dynamique du crédit immobilier en 2019, tant à travers les crédits à l'habitat (+ 7,5 %) qu'à travers les renégociations de crédit. Il est satisfait de voir apparaître dans cette présentation une nuance (absente dans le rapport) sur les conditions de financement : la baisse des taux d'intérêt est favorable tandis que la hausse de la durée des crédits ne l'est pas (le haut conseil de stabilité financière a notamment émis en 2019 une recommandation pour limiter cette évolution).

M. Guillaume Rateau confirme que ce point sera corrigé dans le rapport.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES DÉPENSES COURANTES

M. Quentin Nouvellon présente les résultats détaillés concernant les dépenses courantes.

M. Loïc Chapeaux remarque que l'indice d'entretien-amélioration (IPEA) est en très légère hausse en 2019 et ne permet pas d'expliquer l'accélération de la hausse des dépenses en charges annexes.

M. Quentin Nouvellon précise que l'indice de prix des charges d'entretien est calculé à partir des consommations finales transmises par la Comptabilité nationale.

L'IPEA résidentiel ne participe pas à ce calcul, son champ couvrant des travaux d'amélioration de l'habitat plus substantiels que ceux considérés dans le chiffrage de ce poste.

Mme Anne Laferrère s'interroge sur la pertinence du classement de la filière des établissements aux personnes âgées parmi les locaux d'hébergement collectif, compte tenu de la diversification de l'habitat et de l'augmentation du nombre de personnes âgées. Elle suggère de détailler les types de résidences pour personnes âgées au-delà de celles (Ehpad) classées actuellement dans cette filière des logements « non ordinaires ».

M. Jérôme Harnois rappelle que ce sujet concerne d'autres administrations comme l'Insee et la Drees, et suggère qu'un groupe de travail traite cette question, comme cela avait été proposé l'année dernière.

M. Jacques Friggit se demande pourquoi le parc issu du recensement de la population 2017 n'a pas été utilisé dans le chiffrage, et comment vont être réalisés les estimations du parc de logement dans les années à venir, en particulier en 2020.

M. Quentin Nouvellon répond que le recensement de la population 2017 n'était pas encore disponible avant la clôture du chiffrage en juin 2020.

M. Pierre Lamarche explique que la division Logement de l'Insee réalise ces estimations en prolongeant les principales tendances observées dans les enquêtes annuelles de recensement. Pour le parc au 1^{er} janvier 2021, il faudra être vigilant pour que les estimations ne souffrent pas d'un « effet Covid » ; pour cela, la division Logement se laisse la possibilité d'utiliser d'autres sources comme Sitadel qui permettent, lors d'événements particuliers comme ceux intervenus en 2020, d'ajuster leurs estimations. Ces choix se feront en concertation avec le SDES.

M. Daniel Wahl s'interroge sur la baisse des capacités d'accueil des résidences universitaires, et de la transformation de certaines d'entre elles en logements ordinaires.

M. Quentin Nouvellon répond que l'information sur ce sujet manque et que des pistes de travail peuvent être envisagées, voire dans le cadre plus large du traitement des structures d'hébergement collectif dans les comptes du logement.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE

Mme Carla Tafial présente les résultats détaillés concernant l'activité immobilière.

M. Dominique Hoorens interroge la structure du financement des organismes de logements sociaux : comment est traité le prêt de haut de bilan nouvellement mis en place ? Est-il assimilé à des fonds propres ou à de l'emprunt ? Il s'étonne par ailleurs que, dans l'analyse du compte (page 28), la hausse très forte de la part des fonds propres pour les ménages ne soit pas commentée.

Le prêt de haut de bilan bonifié (PHBB) est bien assimilé à de l'emprunt.

Mme Carla Tafial précise que la forte hausse de la part des fonds propres est a priori liée à un effet de structure. La très forte hausse de la FBCF de 2017 (+ 13,8 %) a certainement nécessité plus d'emprunts qu'à l'accoutumée. Les ralentissements de la croissance de la FBCF qui ont suivi se sont accompagnés d'une modification de la structure de financement avec une part plus importante des fonds propres.

M. Loïc Chapeaux ajoute deux éléments venant confirmer l'effet de structure : le rabotage du PTZ en 2018 et la transformation du profil des accédants vers des ménages plus aisés et moins aidés pour des logements plus chers.

Ces éléments seront ajoutés au rapport.

M. Guillaume Gilquin indique qu'il serait plus pertinent de présenter le plan de financement des bailleurs sociaux dans leur ensemble plutôt que de distinguer HLM (grande part de ces bailleurs) et autres bailleurs sociaux (part non significative).

M. Alexis Rouque demande si quand on parle des bailleurs sociaux, pour la FBCF, cela couvre à la fois l'investissement direct et les acquisitions par le biais de la VEFA (qui représente la moitié de la production de logements sociaux neufs) ?

Ces acquisitions sont bien traitées comme de l'investissement dans le chiffre.

M. Baptiste Prestel demande des précisions sur les autres bailleurs non HLM. S'agit-il des SEM ?

M. Quentin Nouvellon confirme que l'essentiel de ces bailleurs non HLM sont des Sociétés d'économie mixte, mais d'autres bailleurs liés à l'État ou aux collectivités locales sont également comptabilisés. Ils représentent cependant un tout petit nombre.

PRÉSENTATION DÉTAILLÉE DES AIDES

M. Benoit Mathieu présente les résultats détaillés concernant les aides.

Mme Florence Goffette-Nagot s'interroge sur le lien suggéré dans le rapport entre la baisse du CITE et son remplacement progressif par le dispositif de « MaPrimeRénov » en 2020.

M. Benoit Mathieu partage le constat que la rédaction du commentaire porte à confusion. L'idée, en parlant du dispositif « MaPrimeRénov », qui arrive en 2020, n'était pas d'expliquer la baisse constatée du CITE en 2019. Le commentaire sera amendé.

M. Loïc Chapeaux ajoute que la mise en place du dispositif « MaPrimeRénov » a probablement provoqué un accroissement de la consommation du CITE au tournant 2019-2020 par un effet d'anticipation habituel.

M. Dominique Hoorens exprime sa gêne lorsque sont commentées des évolutions très faibles au regard des corrections ayant lieu l'année suivante. Par ailleurs, le traitement de l'origine des subventions devrait être davantage précisé. Par exemple, le FNAP est-il considéré comme des subventions de l'État ? Ces questions paraissent compliquées et mériteraient une réunion plus restreinte pour être débattues. Enfin, les graphiques tel celui de la page 4, s'ils donnent une appréhension rapide des grands mouvements, ne permettent pas une lecture des chiffres. Comme cela a été exprimé à plusieurs reprises, l'outil en ligne de visualisation n'a pas compensé la disparition des tableaux de séries longues dont la diffusion demeure essentielle.

Mme Marie-Pierre de Bellefon répond qu'on dispose du pays d'envoi des documents fiscaux. Les étrangers résidant principalement en France sont a priori taxés en résidence principale en France. Dans l'étude, il s'agit d'individus déclarés résidant principalement à l'étranger et ayant une résidence secondaire en France.

Mme Anne Katrin Le Doeuff demande si les logements meublés touristiques (Airbnb, Aritel et consorts) sont comptabilisés dans ces résidences secondaires ou s'ils sont sortis à cause de la notion de changement d'usage ?

M. Basile Pfeiffer demande une idée de la part de ces résidences secondaires qui sont utilisées, occasionnellement ou fréquemment, pour la location meublée touristique.

Mme Marie-Pierre de Bellefon répond qu'ils sont comptabilisés à partir du moment où ils sont soumis à une taxe d'habitation au titre d'une résidence secondaire. L'information sur l'usage de ces résidences secondaires pour de la location saisonnière n'est pas disponible dans la base Fidéli. En revanche, les logements déclarés en tant que résidence de tourisme ne sont pas comptabilisés.

M. Loïc Chapeaux ajoute que s'agissant de données 2017 intervenant avant un début de durcissement de la réglementation dans plusieurs zones (agglomérées, littorales, de montagne), il peut y avoir un certain nombre de locations de logements meublés touristiques déclarés en résidences secondaires sans que les revenus de location ne le soient.

M. Basile Pfeiffer abonde dans ce sens. Il serait intéressant de regarder les évolutions du nombre de logements suspectés d'être des locations professionnelles louées très fréquemment sur les plateformes de type « Airbnb ». Il peut y avoir un faisceau d'indices, comme par exemple des petits studios dans des grandes villes appartenant à des gens qui n'habitent pas loin.

Mme Marie-Pierre de Bellefon indique que la réglementation a effectivement évolué sensiblement depuis 2017. Il y aura vraisemblablement une évolution des déclarations de ces logements.

M. Loïc Chapeaux pense qu'il faudrait mentionner cette problématique dans la présentation.

M. Alain Weber confirme que la réglementation relative aux locations de logements meublés touristiques se durcit beaucoup, notamment à Paris.

M. Alain Trannoy souhaiterait savoir s'agissant des 67 000 personnes appartenant au 1^{er} décile et possédant une résidence secondaire sont-ils propriétaires, locataires dans le parc social ou privé de leur résidence principale ?

Mme Marie-Pierre de Bellefon ne peut répondre dans l'immédiat. Il pourrait s'agir de personnes parties en Ehpad ou de possession d'une résidence secondaire pour un usage autre que touristique (ce que suggère la proximité entre ces résidences secondaires et la résidence principale). Cela pourrait correspondre aussi à des situations d'héritage évoquées précédemment.

M. Pierre Lamarche indique que Fidéli permet de repérer les locataires du parc social du fait d'un appariement avec le RPLS.

Mme Nadia Kesteman note à ce sujet que le nombre de locataires de logements sociaux propriétaires de résidences secondaires en France a vraisemblablement dû baisser avec l'appauvrissement des locataires de ces logements. Il était autrefois observé que les locataires quittaient leur logement social à la retraite, mais on observe de plus en plus un maintien dans le logement après la retraite.

M. Dominique Hoorens s'interroge sur l'avenir de ce type d'étude après la disparition de la taxe d'habitation sur laquelle elle s'appuie.

M. Pierre Lamarche indique qu'à l'Insee plusieurs projets visent à pallier la disparition de la taxe dans le cadre de la production de Fidéli.

Mme Nadia Kesteman suggère de suivre l'historique des changements de statut fiscal des résidences d'un même ménage en fonction de l'âge de leurs propriétaires.

Mme Anne Laferrere demande si les résultats ont été comparés avec ceux de l'enquête logement ? Ces questions posées sur le fil de discussion n'ont pas reçu de réponses au cours de la réunion.

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE SUR LA COHABITATION INTERGÉNÉRATIONNELLE PRÉSUMÉE SUBIE

M. Yannick Fendrich présente l'étude faite à partir de Filocom.

Mme Nadia Kesteman demande si dans l'étude on a recherché à cerner les spécificités de Paris et de la petite couronne en matière de cohabitation présumée subie en raison des prix des logements.

M. Alain Weber partage ce dernier point, et souligne l'importance d'un groupe de travail pour échanger sur le traitement des « objets administratifs et financiers non identifiés ou mal identifiés » comme le FNAP, les certificats d'économie d'énergie ou « MaPrimeRénov ».

M. Basile Pfeiffer revient sur le fait que la baisse des avantages de taux, contribuant sensiblement au repli des aides en 2018 et 2019, est pour beaucoup un effet « mécanique » de la baisse des taux des crédits immobiliers et de la méthodologie retenue pour calculer ces avantages de taux (ce qu'il ne remet pas en question). Ce lien mériterait d'être davantage souligné dans le rapport.

M. Guillaume Gilquin précise que la différence entre le taux offert sur le livret A et le taux du marché recouvre bien une réalité pour les bailleurs sociaux. Il ajoute que l'avantage de taux des prêts sur ressource du Livret A n'est pas assez développé dans le texte, la question de son affectation n'étant pas simple.

M. Basile Pfeiffer illustre sur le fil de discussion l'effet des choix méthodologiques sur le cas du PTZ. L'approche par les crédits budgétaires, présentée dans les documents budgétaires en appui au PLF, indique une légère hausse des crédits en 2019 lorsque l'estimation des comptes du logement montre une baisse de 30 %.

M. Benoit Mathieu précise que les montants de crédits d'impôts PTZ mentionnés dans le document « Voies et Moyens II » ne sont pas, selon le SGFGAS, comparables aux données utilisées pour le chiffrage des avantages de taux sur PTZ dans le compte du logement. Ceci étant, on constate à partir des données du SGFGAS que le montant total et le nombre des prêts mis en force en 2019 baissent nettement (respectivement - 15 %, après - 24 % en 2018, et - 6 %, après - 15 % en 2018). Ce sont les prêts liés aux constructions de maison individuelle avec terrain qui contribuent en très grande partie à ces évolutions. La baisse des avantages de taux sur le PTZ s'explique par la baisse des taux du marché et par celles du nombre et des montants de prêts. Le commentaire idoine du rapport sera complété par ces deux éléments.

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE SUR LES RÉSIDENCES SECONDAIRES ET LEURS PROPRIÉTAIRES

Mme Marie-Pierre de Bellefon indique que comme la publication ne sera faite que début 2021, la présentation ne peut pas être diffusée avant la publication elle-même, certains éléments de l'étude étant encore provisoires.

Mme Marie-Pierre de Bellefon présente l'étude faite à partir de Fidéli.

M. Alain Weber remercie Marie-Pierre de Bellefon, soulignant que les résidences secondaires représentent une part de logements non négligeable et éventuellement un réservoir de futures résidences principales et qu'il existe une porosité avec les logements vacants dont la croissance interroge notamment au sein des zones tendues.

M. Dominique Hoorens demande la notion prise en compte sur les 3 heures de distance dans le cas de la Corse et des DOM.

Mme Marie-Pierre de Bellefon précise qu'il s'agit des temps de parcours par la route, estimés à plus de 3 heures pour des trajets entre le continent et les îles (dont la Corse), entre la métropole et les DOM ou entre les DOM.

Mme Florence Goffette-Nagot demande si sur les territoires frontaliers « non attractifs d'un point de vue paysager » on peut identifier les logements comptabilisés en résidence secondaire en « attente » suite à des successions.

Mme Marie-Pierre de Bellefon indique que ces situations ne sont pas directement identifiables (peut-être via l'âge ou le niveau de vie du propriétaire). Ces situations pourraient être une piste d'explication du nombre de résidences secondaires dans les territoires très peu denses.

Mme Anne Katrin Le Doeuff s'interroge également sur le lien entre les territoires frontaliers peu touristiques et le travail transfrontalier, car plusieurs territoires ressortent assez significativement sur les cartes décrivant la part des ménages aux revenus aisés et de celle des ménages dont la résidence principale est proche. L'étude a-t-elle distingué la vocation économique et touristique de ces logements ?

Mme Marie-Pierre de Bellefon répond que comme les données sont issues de la taxe d'habitation, pour ceux qui travaillent, par exemple en Suisse, ces résidences peuvent avoir différents usages. À ce stade il n'y a pas moyen d'étayer ces hypothèses.

M. Guillaume Rateau demande comment sont traitées les résidences détenues par les étrangers.

M. Yannick Fendrich répond qu'effectivement il a étudié des résultats au niveau départemental. Les cohabitations sont effectivement plus fréquentes en Île-de-France. Plus précisément, c'est en Seine-Saint-Denis qu'elles atteignent leur fréquence la plus élevée avec près de 5 % des foyers fiscaux recensés.

Mme Anne Katrin Le Doueff indique que l'observation en Seine-Saint-Denis est peut-être à relier au phénomène de division de logement qui est très important. Il ne s'agit peut-être pas uniquement de la collocation intergénérationnelle subie, mais également de colocations subies.

Mme Anne Katrin Le Doeuff trouve cette étude extrêmement intéressante. Elle s'interroge sur les jeunes de moins de 25 ans, même si elle a bien compris que c'était un postulat méthodologique de les exclure du champ de l'étude.

M. Yannick Fendrich indique que la source ne permet pas de le faire. En revanche, même si on ne pourrait pas avoir des chiffres si précis notamment au niveau territorial, il y a l'Enquête nationale logement (ENL), notamment dans son édition 2013, qui a un volet consacré à ces questions et qui permet peut-être d'avoir des enseignements plus précis sur la population des moins de 25 ans.

Mme Nadia Kesteman confirme que cette question avait été introduite dans l'ENL à la demande de la Cnaf dans le cadre du logement des jeunes. Une étude avait été confiée au CRESGE de Lille sur les possibilités de logement intergénérationnel notamment au niveau des foyers en sous-occupation. Ce rapport est disponible sur le site de la Cnaf.

M. Dominique Hoorens se demande si dans la mesure où le lieu d'accueil est la résidence principale du ménage accueillant, les résidences secondaires sont prises en compte.

M. Dominique Hoorens s'interroge si le taux de vacance sur le territoire ne jouerait pas sur la cohabitation subie.

Ces questions posées sur le fil de discussion n'ont pas reçu de réponses au cours de la réunion.

CONCLUSION

M. Jérôme Harnois annonce que la présentation de la conjoncture n'aura pas lieu compte tenu du peu de temps qu'il reste, mais que le diaporama pourra être transmis aux membres.

M. Jacques Friggit demande si le diaporama de l'étude sur la vacance, présentée à la dernière Commission, peut être mis à disposition et utilisé.

M. Jérôme Harnois répond que l'étude de la vacance devait en principe être actualisée cette année dès la fin de production de Filocom 2017, mais que cela n'a pas pu être réalisé compte tenu du confinement de début d'année 2020, confinement qui a également ralenti le chiffrage des comptes du logement. La publication de l'étude sur la vacance, réalisée par M. Benoît Mathieu, est programmée pour le premier trimestre de 2021. Le diaporama présenté en 2019 se fondait sur Filocom 2015 et n'a donc pas vocation à être utilisé ni diffusé hors du cadre de la Commission.

M. Alain Weber rappelle les travaux qui ont été mentionnés à la dernière Commission en précisant que cette année 2020 fut particulière et n'a pas permis le développement de certains travaux.

M. Jérôme Harnois répond que l'année 2021 sera avant tout marquée par l'adaptation de la méthodologie des comptes aux spécificités de l'année 2020 (retard éventuel des sources, données manquantes, corrections diverses...). En parallèle, la réflexion sur la prise en compte de l'hébergement des personnes âgées sera engagée.

M. Dominique Hoorens et M. Jacques Friggit confirment que la priorité doit être mise sur le bon fonctionnement du chiffrage du compte.

Mme Béatrice Sédillot rappelle que le SDES assure la responsabilité de l'Observatoire de la rénovation énergétique, et un certain nombre de travaux ont déjà été engagés dans ce cadre.

M. Alain Weber conclut cette réunion en rappelant l'intérêt de constituer un groupe de travail portant sur les établissements accueillant des personnes âgées, et propose de faire une réunion intermédiaire vers avril-mai 2021 pour présenter des premiers travaux. Il remercie les membres de leur participation, et les invite à apporter d'éventuels retours sur le rapport ultérieurement.

Le projet de rapport du compte du logement 2019 a été communiqué aux participants le 27 octobre 2020. Les retours reçus suite à cette communication ont contribué à l'amendement de la présente édition du rapport ou participeront à l'amélioration de ses futurs millésimes. L'équipe en charge de l'élaboration des comptes du logement en remercie grandement l'ensemble des contributeurs. Cette annexe en regroupe les principales demandes de précisions et suggestions d'amélioration.

RETOURS D'ORDRE GÉNÉRAL

Peut-on améliorer l'information méthodologique et la pédagogie du rapport ?

L'équipe en charge de l'élaboration du compte du logement s'appliquera lors de la rédaction de la prochaine édition du rapport à travailler la clarté et l'accessibilité des concepts et des méthodes qui y sont exposés, de manière à en faciliter la lecture et la compréhension par le plus grand nombre, en particulier les non-spécialistes. En complément, l'actualisation de la note méthodologique du compte du logement se poursuivra au cours de la campagne 2021, afin d'être mise en ligne au plus tôt, à côté de celle du rapport du compte du logement.

Pourquoi le rapport ne prend-il pas en compte les dernières données disponibles ?

La rédaction du rapport débute *a priori* au mois de juin, date à laquelle toutes les données nécessaires au chiffrage sont disponibles (hors contexte de crise sanitaire). Ce chiffrage est alors figé lors des étapes de relecture, et les données révisées ou récemment actualisées ne sont prises en compte qu'à partir des éditions suivantes.

Peut-on intégrer au compte du logement des données sur les plus-values immobilières ?

L'objectif du compte du logement est de déterminer le montant de la dépense totale de logement, ainsi que celui des aides et les prélèvements. Dans ce cadre, les montants des plus-values immobilières peuvent intervenir comme éléments de contexte hors bilan. Etant donné l'intérêt de ces données, il peut être envisagé, dans un premier temps, de produire et de publier une étude à ce sujet. La prise en charge de ces travaux supplémentaires par l'équipe des comptes dépendra toutefois de son programme de travail en 2021.

Est-il possible de régionaliser le compte ?

Seule une partie des données nécessaires au chiffrage est déclinable à un niveau régional. Sous réserve de confirmation du besoin, la faisabilité d'une décomposition régionale de certains postes du compte pourrait être étudiée.

RETOURS SUR LA PARTIE 1

Quelle est la différence entre le prix de la construction neuve et le prix des logements neufs ?

Il s'agit de deux indices calculés par l'Insee. L'indice du coût de la construction (ICC) mesure l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation non communautaire en France métropolitaine. L'indice des prix des logements (IPL) correspond à une moyenne pondérée de l'indice des notaires des prix des logements anciens et de celui des logements neufs¹.

RETOURS SUR LA PARTIE 2

Est-ce le parc locatif ou le parc détenu par les bailleurs personnes physiques qui connaît une inflexion en 2014 (page 16) ?

La part des locataires de logements ordinaires (42,5 % en 2019) est en hausse depuis 2014 après une baisse structurelle qui avait débuté en 1992. La part des locataires de logements détenus par des personnes physiques (24,1 % en 2019) a connu une inflexion similaire, mais en 2006.

¹ Indice calculé à partir de l'enquête ECLN : www.insee.fr/fr/metadonnees/source/indicateur/p1644/documentation-methodologique

Comment expliquer les différences de flux de logements du parc social entre le compte du logement et RPLS (page 16) ?

Les différences de flux du parc social entre le compte du logement et d'autres sources comme le répertoire du parc locatif social (RPLS) peuvent être importantes. Les écarts s'expliquent par le fait que les estimations de parc de logements s'appuient sur les tendances d'évolutions structurelles du parc social observées entre les dernières enquêtes nationales sur le logement de 2006 et 2013, tandis que le RPLS est alimenté par une enquête annuelle auprès des bailleurs sociaux. Sur le champ particulier du parc social, le RPLS permet vraisemblablement une meilleure estimation du flux annuel de logements.

Les dépenses d'énergie et d'eau sont-elles à mettre en lien avec le parc de logements ou la population (page 17) ?

L'estimation des dépenses d'énergie et d'eau s'appuie sur celle du parc de logement. L'évaluation du parc de logements est faite principalement à partir des données de la taxe d'habitation et du recensement de la population.

Les comptes des structures d'hébergement collectif devraient être mieux détaillés, notamment dans la distinction entre les logements ordinaires et les locaux d'hébergement collectif (page 20).

La distinction entre le logement ordinaire et l'hébergement collectif paraît de moins en moins appropriée pour certaines catégories d'individus, telle que celle des personnes âgées, compte tenu de la diversification de l'habitat. Cette réflexion devra s'inscrire dans le cadre plus large d'une nouvelle considération des locaux d'hébergement collectif du compte du logement.

RETOURS SUR LA PARTIE 3

Il conviendrait de ventiler le champ « personnes morales » en deux parties : bailleurs sociaux et autres acteurs.

Le rapport distingue actuellement l'activité immobilière des personnes morales de celle des ménages (en tant que personnes physiques). Une distinction parmi les personnes morales peut s'avérer intéressante. Cette démarche a été observée en ce qui concerne le financement de l'activité immobilière lors de la présentation du compte. Elle pourra être généralisée pour d'autres paramètres et éventuellement présentée directement dans les prochains rapports si des divergences sont notables.

La production neuve HLM est-elle bien traitée via une loi de vie appliquée aux agréments ? Comment ce traitement cadre-t-il avec les ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) ?

L'investissement en logement neuf des bailleurs sociaux (HLM et autres) est estimé à partir de la méthode dite des financements. Pour chaque type de financement de logement locatif social (VEFA incluse), le montant total de l'opération est obtenu à partir du nombre de logements agréés chaque année et du prix moyen par logement. Comme un projet de construction de logement peut se dérouler sur plusieurs années civiles et que le compte du logement cherche à évaluer des flux annuels, il convient de répartir le nombre de logements produits par année de construction. Cette répartition s'effectue au prorata des plans de financement des bailleurs sociaux.

RETOURS SUR LA PARTIE 4

Les données provenant des collectivités locales sont-elles fiables ?

Les seules données remontées par les collectivités locales pour le chiffrage des aides concernent :

- le fonds de solidarité logement (FSL) géré par les conseils départementaux. Ces données sont mises à disposition par la DHUP à partir des remontés des conseils départementaux qui sont généralement incomplètes. Au moment du chiffrage, les données ne concernent que l'année N-1. L'année N (année chiffrée) est donc estimée à partir de l'évolution N-1/N-2 (par exemple le montant 2019 est estimé à partir de l'évolution 2018/2017) ;
- l'aide sociale à l'hébergement (ASH). Les données sont mises à disposition par la Drees et sont issues de l'enquête « Aide sociale » menée auprès des conseils départementaux. Il s'agit

d'une enquête exhaustive portant sur les dépenses exécutées ou réalisées au compte administratif. Au moment du chiffrage, les données communiquées ne concernant que l'année N-1, l'année N est donc estimée à partir de l'évolution N-1/N-2.

Les autres financements dont les collectivités locales sont contributeurs concernent :

- les subventions d'investissement, estimées, par filière et contributeur, à partir des plans de financement (autorisation d'engagement) de l'infocentre SISAL de la DHUP ;
- les avantages fiscaux correspondent aux exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties, dont les estimations sont communiquées par la DGFIP.

Si on compare les données du tableau 1 page 37 avec celui de l'an dernier, on note une évolution de 6 % du nombre de ménages bénéficiaires de l'APL. Ceci mérite d'être mis en avant.

Si on calcule l'évolution du nombre de bénéficiaires par rapport aux données publiées dans le rapport 2018, la hausse est en fait de 4,5 % pour la totalité des bénéficiaires et 5,9 % pour les seuls locataires. Dans le cadre du chiffrage 2019, la progression pour l'ensemble des bénéficiaires est de 1,3 % et de 1,7 % pour les locataires. L'écart est dû à une révision de 3,2 %. Depuis 2016, le nombre de bénéficiaires, y compris la Mutualité sociale agricole (MSA), de l'année N (année chiffrée) est estimé, ce nombre n'étant connu au moment du chiffrage que pour l'année N-1. Le chiffre de l'année N est évalué à partir de l'évolution N/N-1 du nombre d'allocataires Caf (non compris MSA).

Comment s'explique l'important correctif apporté aux avantages de taux d'Action logement (page 39) ?

La révision du montant 2018 est de - 301 millions d'euros. Depuis le chiffrage 2017, seules les données de l'exercice N-1 sont disponibles au moment du chiffrage (N représentant l'année chiffrée). La valeur du montant de l'exercice N est estimée à partir du taux d'évolution annuel moyen des derniers exercices. Or, le montant des prêts « Action logement » aux organismes de logement locatif effectivement réalisé a chuté de 55 % entre 2017 et 2018, tandis qu'il a progressé de 35 % entre 2016 et 2017 et de + 27 % en moyenne entre 2012 et 2017.

Comment s'explique le correctif sur le montant de l'avantage fiscal lié au taux réduit de TVA sur fonds propres (page 40) ?

Le montant de l'avantage donné par le taux réduit de TVA sur fonds propres a été révisé de 268 millions d'euros à 166 millions d'euros. Cet avantage est calculé sur la base des montants de fonds propres HLM travaux fournis depuis 2005 par la DHUP à partir de la base de données BOLERO (base de données issues des comptes de l'ensemble des organismes HLM), tandis que les chiffres étaient fournis par l'USH auparavant. Au moment du chiffrage, seules les données de l'exercice N-1 sont disponibles (N représentant l'année chiffrée). Le montant de l'exercice N est estimé à partir de l'évolution N-1/N-2.

Comment s'explique la révision de près de 800 millions sur les avantages fiscaux (page 42) ?

Le montant des avantages fiscaux 2018 a été révisé à la hausse de 764 millions d'euros. La quasi-totalité de cette révision est liée à la mise à jour des montants figurant au VMT2 (voies et moyens tome 2 « Dépenses fiscales ») document annexé au projet de loi de finances. Dans le VMT2 de la LFI 2020, figurent les montants prévus de dépenses fiscales pour l'année 2019 et 2020 et les montants réalisés en 2018. Or, les estimations de certaines dépenses prévues sont parfois peu fiables occasionnant des écarts entre prévision et réalisation. La Cour des comptes, dans un rapport de mars 2019 sur la gestion des dépenses fiscales en matière de logement, met notamment en avant ce problème de fiabilité et d'écart en grande partie lié à une sous-estimation des dépenses. Elle indique notamment que, dans le PLF 2019, 39 % des dépenses sont chiffrées avec une fiabilité de « l'ordre de grandeur » et 15 % ne sont pas chiffrées, que l'écart entre prévision et réalisation s'est accru (27 % en 2017, contre 13 % en 2012), de même que le pourcentage de sous-estimation (18 % en 2017, contre 7 % en 2012). Dans le chiffrage 2019 du compte du logement, 24 dépenses fiscales ont ainsi été révisées majoritairement à la hausse pour 2018 dont notamment les dispositifs fiscaux de soutien aux travaux d'entretien-amélioration (+ 484 millions d'euros principalement composés de + 273 millions d'euros pour le crédit d'impôt transition énergétique et de + 213 millions d'euros pour l'avantage de TVA réduite) et les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif privé (+ 223 millions d'euros principalement composés de + 72 millions d'euros pour le dispositif « De Robien » et + 125 millions d'euros pour les investissements dans les DOM).

Comment sont imputées les réductions de taxe foncière sur les propriétés bâties (exonération, abattement, dégrèvement) au bénéfice des bailleurs sociaux : à l'État ? Aux collectivités locales ?

La DGFIP communique les estimations de montants comprenant celui des compensations « État » qui correspond donc à la contribution de l'État (86 millions d'euros en 2019). Ceci permet de calculer la contribution des collectivités locales (montant de l'exonération – montant de la compensation État).

Dans la notion de contributeur, comment sont traitées les sommes en provenance du FNAP ?

Le financement des aides à la pierre par le FNAP prend la forme de crédits versés au programme 135 du budget de l'État, rattachés par voie de fonds de concours, car le FNAP n'a pas vocation à distribuer des aides directement. Actuellement dans le chiffrage des aides, les plans de financement (autorisation d'engagement) des prêts locatifs aidés de l'infocentre SISAL de la DHUP ne particularisent pas le FNAP comme contributeur. Nous allons nous rapprocher de la DHUP pour savoir à travers quels contributeurs sont inclus les crédits « FNAP ».

Conditions générales d'utilisation

Toute reproduction ou représentation intégrale ou partielle, par quelque procédé que ce soit, des pages publiées dans le présent ouvrage, faite sans l'autorisation de l'éditeur ou du Centre français d'exploitation du droit de copie (3, rue Hautefeuille — 75006 Paris), est illicite et constitue une contrefaçon. Seules sont autorisées, d'une part, les reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective, et, d'autre part, les analyses et courtes citations justifiées par le caractère scientifique ou d'information de l'œuvre dans laquelle elles sont incorporées (loi du 1^{er} juillet 1992 — art. L.122-4 et L.122-5 et Code pénal art. 425).

Dépôt légal : décembre 2020

ISSN : 2557-8138 (en ligne)

ISBN : 2555-7580 (imprimé)

Impression : imprimerie intégrée du MTE
imprimé sur du papier ecolabel européen
www.ecolabel.eu

Directrice de la publication : Béatrice Sédillot

Coordinatrice éditoriale : Claude Baudu-Baret



En 2019, la dépense de l'ensemble des agents économiques dans le domaine du logement s'établit à 522 milliards d'euros, en légère accélération par rapport à 2018 (+ 3,0 %, après + 2,2 %). Cette évolution s'explique autant par le dynamisme de l'investissement en logement que par la progression des dépenses courantes. Parallèlement, 38,5 milliards d'euros ont été apportés en soutien au logement sous forme de versements et de réductions de dépenses. Ce montant poursuit son repli (- 4,0 %, après - 4,1 %), principalement sous l'effet du recul des avantages fiscaux et de la diminution des avantages de taux dans un contexte de baisse des taux d'emprunt.

**Rapport
du compte du
logement 2019**

Service des données et études statistiques

Sous-direction des statistiques du logement et de la construction
Tour Séquoia - 92055 La Défense cedex
Courriel : diffusion.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr